

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva iscritta al
n° 235/2012 R.E.I.

Promosso da

Banco di Napoli S.p.A.

contro

Relazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio

Giudice Esecutore:
Dott. F. Goggiamani

Rende, 30/05/2014

IL C.T.U.
Ing. Paola Cundari



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

PROCEDURA ESECUTIVA N. 235/2012 R.E.I.

Promossa da: *BANCO DI NAPOLI S.p.A.*

Contro:

1. PREMESSA

La sottoscritta ing. Paola Cundari, con studio tecnico in Rende (CS) alla Via C. Colombo n. 22, regolarmente iscritta all'Albo dei Periti di Codesto Tribunale, nominata in data 11/09/2013 quale esperto stimatore, è stata convocata dal G.E. Dott.ssa Francesca Goggiamani per il conferimento dell'incarico nella procedura indicata in epigrafe.

All'udienza dello 01/10/2013, dopo aver prestato il giuramento di rito, il Sig. Giudice Esecutore Dott.ssa Giuditta Guaglianone in sostituzione della Dott.ssa Francesca Goggiamani ha formulato alla sottoscritta i quesiti sotto riportati, rinviando la procedura all'udienza dello 04/03/2014 per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

2. MANDATO

Con il conferimento dell'incarico peritale alla sottoscritta veniva richiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2 cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e di registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per i quali la documentazione sia valida e completa;
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, numero civico, scale, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e delle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.
- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di 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 indicanti nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) proceda, ove necessario, ad seguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia

stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n.47;

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

- 12)ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13)indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità od indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14)determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;
- 15)riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità

giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuale problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

Con nota del 14/01/2014 la sottoscritta, faceva richiesta di 120 giorni di proroga a partire dal 20/01/2014 e successivamente di giorni 15 a partire dal 20 maggio 2014 per lo svolgimento delle operazioni peritali. Tali richieste venivano autorizzate dal G.E.

3. I BENI PIGNORATI

Con atto di pignoramento depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza e promosso da Banco di Napoli SpA nella persona dell'avv.

in qualità di procuratore, rappresentato e difeso dall'avv.

con domicilio eletto presso lo studio di Cosenza,

29, contro

veniva richiesto al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti immobili:

- 1) Locale deposito sito a Cosenza in Via Panebianco N° 110 e identificato al N.C.U. al Foglio N° 7, P.IIIa N° 115, sub 16, piano terra.
- 2) Appartamento per civile abitazione sito a Cosenza in Via Panebianco N° 110 e identificato al N.C.U. al Foglio N° 7, P.IIIa N° 115, sub 12, piano primo – secondo.
- 3) Appartamento ad uso ufficio sito a Cosenza in Via Panebianco N° 274 e identificato al N.C.U. al Foglio N° 7, P.IIIa N° 422, sub 66, piano secondo, scala B.

4. SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio e alla redazione della perizia tecnica di stima, la sottoscritta ha proceduto a un accurato studio dei fascicoli di causa oltre ad eseguire indagini finalizzate all'acquisizione di documentazione ufficiale. Tale materiale, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente perizia, come documentazione allegata riguardante gli immobili oggetto di stima, è stata acquisita previa giusta richiesta presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza per il rilascio di copie progettuali, autorizzazioni, certificati di agibilità e Concessioni Edilizie.
- Agenzia Provinciale del Territorio di Cosenza – Servizi Catastali per l'acquisizione di visure catastali, estratti di mappa, planimetrie;
- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare per effettuare Ispezioni Ipotecarie sui beni oggetto di stima;
- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza per l'acquisizione di certificazione relativa all'esistenza/non esistenza di contratti di affitto/comodato d'uso;
- Amministratore di Condominio relativamente all'immobile di Via Panebianco n° 274, censito al N.C.U. di Cosenza al Foglio 7, P.IIa 422, sub 66 per il rilascio di copia del Regolamento Condominiale, Tabella millesimali, attestazione di carichi pendenti.

Il primo sopralluogo, invitate le Parti a mezzo lettera raccomandata A/R, presso uno degli immobili oggetto di stima, sito in Via Panebianco, 110 del Comune di Cosenza, per le ore 9:30 del giorno 5 dicembre 2013 non è stato effettuato a causa dell'assenza dei convocati (ALLEGATO 2).

Con la scorta della documentazione in possesso in data 28 dicembre 2013 alle ore 9:30 si è dato corso al secondo sopralluogo (ALLEGATO 2). L'incontro con il Sig. _____ è avvenuto nei pressi del numero civico 110 riportato sugli atti come ubicazione dell'immobile censito al N.C. U. al Foglio N° 7, P.IIa n° 115, sub 12.

L'esecutato, però, ha indicato come localizzazione dell'immobile il numero civico 26 essendo cambiata la toponomastica della zona.

Di tale fabbricato non è stato possibile accedere all'interno, poiché il Sig.

, inquilino dell'immobile, con regolare contratto d'affitto, (ALLEGATO 3) ne ha impedito l'accesso perché il proprietario ha intrapreso nei suoi confronti un'azione legale di sfratto (ALLEGATO 3). Pertanto durante questo sopralluogo è stato rilevato il solo magazzino censito al N.C.U. di Cosenza al Foglio N° 7, P.IIa N. 115, sub 16.

Tale locale privo di numero civico, secondo quanto dichiarato dal Sig. Aquino e da quanto riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza (ALLEGATO 3) è occupato come deposito, attraverso accordo verbale senza contratto di locazione, dalla Sig.ra proprietaria della Ferramenta ubicata in Via Panebianco. Infatti, l'accesso al magazzino è avvenuto dall'interno della Ferramenta tramite un'apertura ricavata per mettere in comunicazione i due locali.

Non potendo continuare le operazioni presso il terzo immobile oggetto di pignoramento sito in Via Panebianco N° 274 poiché il proprietario era sprovvisto di chiavi, le operazioni peritali sono state aggiornate per le ore 10:00 di giorno 3 gennaio 2014 (ALLEGATO 2).

Alla costante presenza del Sig. e con la scorta delle planimetrie in possesso si è dato corso al terzo sopralluogo ispezionando e rilevando metricamente l'immobile ubicato a Cosenza al N° 274 di Via Panebianco, piano secondo, scala B e censito al N.C.U. di Cosenza al Foglio N° 7, P.IIa 422, sub 66, ad uso ufficio. (ALLEGATO 2).

Il 25 gennaio 2014 si è svolto il quarto sopralluogo previa convocazione delle parti per le ore 11:00 presso il n° civico 274 di Via Panebianco. Durante questo sopralluogo si è ispezionato uno dei locali condominiali comuni, il locale caldaia, attualmente utilizzato come spazio per le riunioni condominiali, ubicato all'esterno del piano terra dell'edificio e non rilevato nel corso del terzo sopralluogo perché risultato chiuso dall'Amministratore Condominiale.

In seguito si sarebbe dovuto eseguire il sopralluogo, fissato per le ore 12:00, dell'immobile sito in Via Panebianco N° 26 come da accordi presi tra il

proprietario Sig. _____ e l'occupante l'immobile. Ma il Sig. _____ non ha aperto, né ha risposto alle insistenti telefonate del proprietario. (ALLEGATO 2).

Giorno 6 febbraio 2014, contattato personalmente l'inquilino del Sig. _____ al N° 26 di Via Panebianco e consegnata a mano dalla sottoscritta una lettera che veniva firmata per ricevuta dal Sig. _____ (ALLEGATO 13), con la quale si consigliava di lasciare eseguire il sopralluogo per evitare l'ingresso forzato all'appartamento alla presenza della forza pubblica. Avvisate le parti telefonicamente veniva concordato l'appuntamento per il sopralluogo per le ore 16:00 del giorno successivo.

Con la scorta delle planimetrie in possesso e alla presenza del Sig. _____ e del Sig. _____ giorno 7 febbraio 2014 veniva finalmente effettuato il sopralluogo dell'ultimo immobile censito al N.C.U. di Cosenza al foglio N° 7, P.IIa 115, sub 12. (ALLEGATO 2).

I rilievi e le misurazioni effettuate nel corso dei sopralluoghi, in quanto utili e necessari allo svolgimento del mandato, sono stati annotati su fogli personali. Sono state scattate, altresì, delle fotografie per meglio illustrare lo stato dei luoghi e quanto in essi riscontrato (ALLEGATO 1).

Oltre alle misurazioni e ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi, la documentazione fornita dal proprietario, le informazioni e i dati raccolti presso l'ufficio tecnico del comune di Cosenza e presso l'Agenzia del territorio e delle Entrate di Cosenza, allo scopo di acquisire elementi utili alla redazione della perizia di stima sono stati contattati operatori del settore e studi tecnici della zona al fine di raccogliere ulteriori dati riguardanti il mercato immobiliare locale. Ritenendo con ciò di avere a disposizione sufficienti elementi, la scrivente si appresta a svolgere compiutamente il proprio mandato.

5. RISPOSTA AI QUESITI

Per svolgere in modo esauriente il mandato, la sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno dare risposta ai quesiti a partire dal primo e proseguendo nell'ordine per come risulta dal verbale d'udienza dello 01-10-2013 (ALLEGATO 12).

5.1. QUESITO 1

Sono stati controllati i documenti di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. e la documentazione in possesso dalla sottoscritta risulta completa e idonea all'identificazione degli immobili. Infatti, dalle indagini condotte e dai documenti acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate per i Servizi Catastali sede di Cosenza, sono state verificate le risultanze Catastali (ALLEGATO 4).

Inoltre, è stata verificata e acquisita tutta la documentazione riguardante le ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di pignoramento sia dallo studio della Relazione Notarile Ventennale redatta dal Dott. Paolo Califano Notaio in Salerno e datata 01 ottobre 2012 contenuta nel fascicolo dell'Esecuzione (ALLEGATO 5), sia dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate per i Servizi di Pubblicità Immobiliare sede di Cosenza e datate 30/01/2014 (ALLEGATO 5).

Con riferimento alla relazione notarile ventennale e all'ispezione ipotecaria effettuata alla data del 30/01/2014, sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1) Immobile identificato al N.C.U. di Cosenza al

- **Foglio N° 7, P.IIa 115, sub 12;**
- **Foglio N° 7, P.IIa 115, sub 16;**
- ISCRIZIONE del 27/10/1998 – Registro Particolare 3102, Registro Generale 21838, Pubblico Ufficiale Micciulli Nicola - Repertorio 82609 del 21/10/1998 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in favore del Banco Ambrosiano Veneto S.P.A. con sede in Vicenza e

contro il Sig. per i
diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- ISCRIZIONE dello 08/11/2005 – Registro Particolare 16348, Registro Generale 43972 Pubblico Ufficiale Lanzillotti Stefania - Repertorio 61703/21353 dello 03/11/2005 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in favore di Banca Intesa S.P.A. con sede a Milano contro il Sig.

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- TRASCRIZIONE del 25/07/2012 – Registro Particolare 15617, Registro Generale 18983, Pubblico Ufficiale Tribunale – Repertorio 1087 del 13/07/2012 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE notificato dal Tribunale di Cosenza in favore di Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli contro il Sig.

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

2) Immobile identificato al N.C.U. di Cosenza al:

➤ Foglio N° 7, P.IIa 422, sub 66;

- ISCRIZIONE del 15/02/2001 – Registro Particolare 421, Registro Generale 3792 Pubblico Ufficiale Lanzillotti Stefania - Repertorio 49925 del 13/01/2001 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in favore di Banca Intesa S.P.A. con sede a Milano contro il Sig.

per i diritti pari a 1/1 di
piena proprietà.

- ISCRIZIONE dello 08/11/2005 – Registro Particolare 16348, Registro Generale 43972 Pubblico Ufficiale Lanzillotti Stefania - Repertorio 61703/21353 dello 03/11/2005 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in favore di Banca Intesa S.P.A. con sede a

Milano contro il Sig.

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- TRASCRIZIONE del 25/07/2012 – Registro Particolare 15617, Registro Generale 18983, Pubblico Ufficiale Tribunale – Repertorio 1087 del 13/07/2012 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE notificato dal Tribunale di Cosenza in favore di Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli contro il Sig.

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Dalla Relazione Notarile ventennale e dalle visure catastali effettuate dalla sottoscritta, sono state acquisite le informazioni relativamente alla provenienza dei beni oggetto di pignoramento, riscontrando l'appartenenza della proprietà dei beni pignorati e inoltre, l'esistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, nonché la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento.

Le unità immobiliari pignorate, così come identificate e descritte al quesito 4 del capitolo 5, paragrafo 5.4. della presente relazione di stima, sono state così pervenute all'esecutato:

Relativamente all'immobile censito al N.C.U. di Cosenza al Foglio 7, P.IIa 115, sub 12 la piena proprietà risulta in ditta ad

al quale è pervenuta in virtù del seguente titolo:

- Atto di donazione e divisione, a rogito del Notaio Posteraro Fabio del 19/04/1986 (Rep. 1105), trascritto il 24/04/1986 ai nn° 8060 R.G. e 129229 R.P. intercorso tra
e i genitori

Relativamente all'immobile censito al N.C.U. di Cosenza al Foglio 7, P.IIa 115, sub 16 (generato dalla soppressione delle particelle 115 sub 4 e 396, sub 1) nella Relazione Notarile Ventennale redatta dal Notaio Dott. Paolo Califano

Pertanto dai dati verificati dalla sottoscritta con quanto già riportato nel Certificato Notarile sostitutivo della Certificazione Ipotecaria e Catastale effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento e all'ispezione ipotecaria effettuata alla data del 30/01/2014, allegate agli Atti della presente procedura di esecuzione immobiliare, è emerso, che tutta la documentazione riportata negli Atti inerenti gli immobili pignorati, risulta completa ed esaustiva ai fini della procedura in atti, così come prescritto dall'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ.

L'unica difformità che comunque non ha impedito l'identificazione dei cespiti oggetto di stima è la variazione del numero civico degli immobili censiti al N.C.U. di Cosenza al Foglio 7, P.IIa 115, sub 12 sub 16, indicati sulle visure catastali e sugli atti come ubicati in Via Panebianco n.110. Allo stato attuale, essendo cambiata la toponomastica della zona risultano rispettivamente così individuati:

- Foglio 7, P.IIa 115, sub 12 p. 1-2: Via Panebianco N° 26:
- Foglio 7, P.IIa 115, sub 16 p.T: Via Panebianco s.n.c.

Inoltre, dalle misure catastali relativamente all'immobile identificato al Foglio 7, P.IIa 115, sub 12 piano primo – secondo, nella realtà il piano secondo è costituito da un sottotetto la cui ispezione non è stata possibile in quanto pericolosa poiché si accede tramite un'apertura esterna allo stato attuale non raggiungibile (ALLEGATO 1 – Foto 26A).

5.2. QUESITO 2

Sulla base dei Documenti in Atti nonché sulla base delle Indagini e delle Ispezioni Ipotecarie effettuate si evince che nel ventennio in esame le unità immobiliari pignorate e così come identificate e descritte” al quesito 4 del capitolo 5, paragrafo 5.4 della presente relazione di stima, sono state oggetto delle seguenti formalità per:

Immobile identificato al Foglio N° 7, P.IIa 115, sub 12 e sub 16:

- a) ISCRIZIONE del 27/10/1998 – Registro Particolare 3102, Registro Generale 21838, Pubblico Ufficiale Micciulli Nicola - Repertorio 82609 del 21/10/1998 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in favore del Banco Ambrosiano Veneto S.P.A. con sede in Vicenza e contro il Sig
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- b) ISCRIZIONE dello 08/11/2005 – Registro Particolare 16348, Registro Generale 43972 Pubblico Ufficiale Lanzillotti Stefania - Repertorio 61703/21353 del 03/11/2005 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in favore di Banca Intesa S.P.A. con sede a Milano contro il Sig
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- c) TRASCRIZIONE del 25/07/2012 – Registro Particolare 15617, Registro Generale 18983, Pubblico Ufficiale Tribunale – Repertorio 1087 del 13/07/2012 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE notificato dal Tribunale di Cosenza in favore di Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli contro il Sig
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Immobile identificato al Foglio N° 7, P.IIa 422, sub 66:

- a) ISCRIZIONE del 15/02/2001 – Registro Particolare 421, Registro Generale 3792 Pubblico Ufficiale Lanzillotti Stefania - Repertorio 49925 del 13/01/2001 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in favore di Banca Intesa S.P.A. con sede a Milano contro il Sig
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- b) ISCRIZIONE dello 08/11/2005 – Registro Particolare 16348, Registro Generale 43972 Pubblico Ufficiale Lanzillotti Stefania - Repertorio 61703/21353 dello 03/11/2005 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in favore di

- Banca Intesa S.P.A. con sede a Milano contro il Sig
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- c) TRASCRIZIONE del 25/07/2012 – Registro Particolare 15617, Registro Generale 18983, Pubblico Ufficiale Tribunale – Repertorio 1087 del 13/07/2012 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE notificato dal Tribunale di Cosenza in favore di Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli contro il Sig
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

5.3. QUESITO 3

Nella parte dedicata agli allegati della presente relazione di stima, e precisamente (ALLEGATO 4), sono riportati le visure catastali, le planimetrie dei beni pignorati.

Gli immobili in questione sono accatastati e le planimetrie catastali ricalcano lo stato dei luoghi riscontrato, ad eccezione di piccole variazioni che consentono comunque l'identificazione dell'immobile (ALLEGATO 6).

5.4. QUESITO 4

Dopo aver effettuato i sopralluoghi presso gli Immobili Pignorati oggetto di stima, la sottoscritta è in grado di descrivere quanto richiesto nel quesito posto.

1) *Locale Deposito*, sito in Cosenza alla Via Panebianco, senza numero civico, piano terra, riportato in NCEU al Fg n.7, P.IIa 115 sub 16 di categoria C/2, di mq 38,00 con rendita catastale di 162,89 con struttura portante in muratura, in ditta già generalizzato con proprietà pari a 1/1. L'immobile oggetto della presente relazione di stima si trova al piano terra e si sviluppa su un unico livello ed è attualmente utilizzato come deposito materiali di una Ferramenta anch'essa ubicata in Via Panebianco

(ALLEGATO 1 – Foto 1). Il Locale è confinante a sud con strada sterrata privata, comune con altre proprietà (ALLEGATO 1 – Foto 2); a est risulta in aderenza alla particella N. 256 di proprietà in Ditta a ovest in aderenza con la particella N. 1002 di proprietà in Ditta mentre a nord in aderenza con la particella N. 114 di proprietà in Ditta

. Al magazzino si accede tramite strada privata larga circa mt 5,00 (ALLEGATO 1 – Foto 2). Dal rilievo effettuato e dalla consultazione della planimetria catastale l'immobile presenta una superficie lorda di circa mq. 44,30. Il magazzino ha una forma rettangolare di dimensioni interne mt 8,00 × mt 4,75 e altezza pari a mt 2,77. Presenta una struttura portante in muratura con rifiniture a intonaco grezzo e pavimentazione in ceramica (ALLEGATO 1 – Foto 3-4-5).

L'accesso al locale avviene tramite una serranda avvolgibile in materiale metallico con apertura verso l'alto e porta interna in vetro alluminio di dimensione mt 2,20 × mt 2,30 (ALLEGATO 1 – Foto 3). Inoltre, l'accesso può avvenire anche tramite un'apertura interna realizzata per mettere in comunicazione il magazzino con la Ferramenta. Non sono presenti finestre o areazioni. Nel locale è stato inoltre ricavato un piccolo bagno di dimensioni mt 1,70 × mt 1,20, dotato di WC e vaschetta al quale si accede tramite porta di legno tamburato (ALLEGATO 1 – Foto 6). Il locale è dotato di impianto idrico e di impianto elettrico con canaline a vista e plafoniera a neon fissata al soffitto (ALLEGATO 1 – Foto 7). Non è presente l'impianto di riscaldamento

La copertura a una falda risulta realizzata in lastre ondulate di eternit (ALLEGATO 1 – Foto 8).

Dal confronto del rilievo effettuato (ALLEGATO 6) con le planimetrie catastali (ALLEGATO 4) risultano le seguenti piccole variazioni:

- le planimetrie catastali riportano l'accesso all'immobile sul lato ovest del magazzino mentre attualmente risulta sul lato Sud;
- Sulle planimetrie non è presente il bagno, ricavato successivamente all'accatastamento come pure l'apertura di collegamento con la Ferramenta.

L'epoca di realizzazione dell'immobile, in base alle informazioni raccolte, risale al 1930 circa e lo stato di manutenzione è mediocre e bisognoso di adeguati interventi manutentivi di tipo straordinario e ordinario.

2) Appartamento sito in Cosenza alla Via Panebianco n° 26 piano primo e secondo, riportato in NCEU al Fg n.7, P.la 115 sub 12 di categoria A/4, vani 4 con rendita catastale di 136,34, con struttura portante in muratura (ALLEGATO 1 – Foto 9), in ditta già generalizzato con proprietà pari a 1/1. L'immobile oggetto della presente relazione di stima si trova al primo piano a cui si accede tramite una scala esterna di larghezza mt. 1,30 circa (ALLEGATO 1 – Foto 10). Dopo due rampe si arriva ad un ballatoio largo mt. 1,70 dove sono presenti due portoncini (ALLEGATO 1 – Foto 11). Uno di essi consente l'accesso all'immobile. Dal portone in legno (ALLEGATO 1 – Foto 12) si accede direttamente nel soggiorno in cui è presente un angolo cottura (ALLEGATO 1 – Foto 13). La pavimentazione di quest'ambiente è in monocottura mentre il rivestimento dell'angolo cottura in piastrelle di ceramica (ALLEGATO 1 – Foto 14-15). Dal soggiorno si può accedere ad altri tre vani adibiti a camere da letto (ALLEGATO 1 – Foto 16-17-18). Le pavimentazioni delle camere sono in graniglia (ALLEGATO 1 – Foto 19). In alcune di esse sono stati ricavati degli armadi a muro (ALLEGATO 1 – Foto 20). Le finestre presentano infisso esterno in tapparella di materiale plastico e infisso interno in vetro alluminio ad eccezione di quella della camera lato scala che è realizzata in vetro alluminio e presenta la parte superiore arrotondata (ALLEGATO 1 – Foto 21). L'appartamento è dotato due piccoli bagni (ALLEGATO 1 – Foto 21-22). In uno, sono presenti: piatto doccia, lavabo, WC e bidet e una piccola finestra alta in legno con apertura a vasistas per l'aerazione, di dimensioni mt. 0,80 × mt. 1,00. L'altro risulta invece dotato di lavabo, WC e bidet e sistema di aerazione forzata in quanto privo di finestra. È presente invece una controsoffittatura in cui è ricavato un piano d'appoggio per una piccola cisterna d'accumulo d'acqua. Le porte sono in legno tamburato. La pavimentazione e i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica.

L'altezza dei vani dell'appartamento varia da mt 2,88 a mt 2,98 in quanto, zona giorno, stanza da letto lato nord e bagni, presentano una controsoffittatura di circa cm 10. Inoltre, nella zona giorno è stata creata un'altra controsoffittatura di altezza da soffitto pari a cm 80, all'interno della quale sono stati ricavati degli armadietti con apertura dall'interno della stanza da letto lato sud.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e caloriferi in alluminio (ALLEGATO 1 – Foto 23-24).

La scala i cui gradini sono in graniglia è dotata di parapetto in muratura mentre il ballatoio è dotato di ringhiera in ferro alta mt 1,00 (ALLEGATO 1 – Foto 25). Il ballatoio e la seconda rampa risultano coperti interamente da una tettoia, mentre la prima rampa risulta coperta solo per una lunghezza di mt 1,50 a partire dalla seconda rampa. La tettoia è realizzata in struttura metallica con copertura in lamiera grecata (ALLEGATO 1 – Foto 26). La scala e il ballatoio risultano in comune con l'immobile confinante sul lato nord.

La copertura dell'immobile è realizzata invece in coppi.

Dal rilievo effettuato (ALLEGATO 6) l'immobile presenta una superficie lorda di mq 73,50 più mq 4,15 di ballatoio, mentre dal confronto con la planimetria catastale (ALLEGATO 4) risultano le seguenti piccole variazioni:

- Presenza di controsoffittature;
- Realizzazione di armadi a muro;
- Realizzazione di tettoia esterna per copertura ballatoio e scale.
- Numero civico da 110 a 26 per variazione toponomastica della zona.

Dalle planimetrie catastali risulta oltre al primo anche un secondo piano (ALLEGATO 4). Si tratta quest'ultimo, in realtà di un sottotetto la cui ispezione non è stata possibile in quanto pericolosa poiché si accede tramite un'apertura esterna allo stato attuale non raggiungibile (ALLEGATO 1 – Foto 26A). Dagli elaborati planimetrici catastali (ALLEGATO 4), tale sottotetto

presenta un'altezza media di mt. 0,50 con una superficie lorda paria a circa mq 74.

L'immobile si affaccia a sud con strada sterrata privata, comune con altre proprietà, a est sulla proprietà a ovest su via Panebianco mentre a nord confina con proprietà L'accesso al fabbricato avviene tramite la stessa stradina privata che permette di arrivare al magazzino (ALLEGATO 1 – Foto 27).

Attualmente l'immobile risulta occupato con regolare contratto di affitto (ALLEGATO 3) registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza.

L'epoca di realizzazione dell'immobile, in base alle informazioni raccolte, risale al 1930 circa. Anche questo immobile, come il precedente, presenta uno stato di manutenzione mediocre e bisognoso di adeguati interventi manutentivi di tipo straordinario e ordinario.

3) Appartamento ad uso ufficio sito in Cosenza alla Via Panebianco n° 274, piano secondo, scala B (ALLEGATO 1 – Foto 29-30), riportato in NCEU al Fg n.7, P.IIa 422 sub 66 di categoria A/10, vani 6 con rendita catastale di 1533,88, in ditta già generalizzato con proprietà pari a 1/1. L'immobile oggetto della presente relazione di stima fa parte di un fabbricato per civile abitazione di maggiore consistenza denominato "Palazzo", oggi costituito da n° 5 piani e un sottotetto più un piano terra adibito ad attività commerciale (ALLEGATO 1 – Foto 28). L'appartamento è confinante a ovest con scale condominiali e proprietà, a nord con proprietà mentre a est si affaccia su traversa di Via Panebianco confinante con Abitazioni INA CASA, a sud si affaccia su traversa di via Panebianco confinante con Palazzo All'appartamento si accede tramite l'ingresso condominiale (ALLEGATO 1 – Foto 31); dopo una piccola rampa di scale si arriva al piano rialzato per poi uscire su un pianerottolo che consente di accedere alle scale condominiali dove è presente anche l'ascensore. Le scale sono ampie, comode e ben rifinite con marmi di utilizzo dell'epoca di costruzione del palazzo (ALLEGATO 1 – Foto 32). Dal rilievo effettuato (ALLEGATO 6) e dalla

consultazione della planimetria catastale (ALLEGATO 3) l'immobile presenta una superficie lorda di mq 128,60 mq + 22,80 mq di balconi. L'Appartamento risulta diviso in 5 vani più un bagno ed un lungo corridoio di circa 13,00 mt (ALLEGATO 1 – Foto 33-33A). L'altezza di ogni locale è pari a 3,04 mt. La pavimentazione delle stanze è in segato di marmo, mentre quella del bagno in ceramica così come il rivestimento (ALLEGATO 1 – Foto 34-35). Le porte interne presentano quasi tutte telaio in ferro con infisso in legno tamburato ad eccezione di due porte realizzate una in alluminio bianco e l'altra in legno con lastra di vetro (ALLEGATO 1 – Foto 36-37). Il portoncino d'ingresso è invece, in legno tamburato (ALLEGATO 1 – Foto 38). Le finestre presentano infisso esterno in tapparella di legno e infisso interno in vetro con telaio in ferro (ALLEGATO 1 – Foto 39). I balconi sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato e in clinker e sono tutti dotati di parapetto realizzato in parte con ringhiera in ferro e in parte in vetro (ALLEGATO 1 – Foto 40). In allegato (ALLEGATO 6) è riportata la planimetria dell'immobile per com'è stato rilevato. Ai fini condominiali l'immobile individuato alla Scala B, piano secondo interno B5 è così rappresentato con la seguente quota millesimale: 23,01 (ALLEGATO 7). Inoltre, dalla lettura del punto "b" del Regolamento di Condominio emerge un appartamento portineria identificato all'interno B/3 piano primo di proprietà della Ditta Costruttrice o del Condominio in virtù di un possibile atto di vendita. Tale appartamento come certificato dall'Amministratore Condominiale (ALLEGATO 7) non risulta di proprietà dei condomini ma è stato venduto al Sig.

Fa parte degli spazi comuni condominiali, il locale caldaia di dimensioni mt. 3,85 x mt. 3,95, attualmente utilizzato come spazio per le riunioni condominiali, ubicato al piano terra in adiacenza all'ingresso principale del palazzo (ALLEGATO 1 – Foto 41- 42) .

Il servizio fotografico (ALLEGATO 43-44-45-46-47-48) riporta le foto degli ambienti dell'immobile. L'appartamento è dotato di impianto idrico, impianto elettrico, impianto telefonico, impianto citofonico e impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori in ghisa (ALLEGATO 1 – Foto 49-50-51-52-). Le utenze risultano staccate dalla rete principale. In particolare, l'impianto elettrico non è indipendente ma è collegato a quello di tutti gli appartamenti

presenti sullo stesso piano così come l'impianto di riscaldamento che risulta in comune con l'appartamento limitrofo di proprietà dello stesso

L'unificazione di questi impianti si spiega col fatto che gli appartamenti presenti sullo stesso piano compreso quello oggetto di pignoramento, sono stati dati un tempo in locazione e utilizzati ad uso ufficio. Attualmente l'unità immobiliare risulta sfitta e disabitata (ALLEGATO 3).

Dal confronto con la planimetria fornite dall'ufficio tecnico (ALLEGATO 8) e dalle planimetrie catastali (ALLEGATO 4) risultano le seguenti piccole variazioni:

- Mancano alcune pareti divisorie in quanto l'appartamento è stato unificato con quelli confinanti perché utilizzato per uso ufficio come spiegato sopra per le utenze.
- Il muro divisorio a confine con la proprietà in Ditta risulta rientrato internamente, rispetto alla planimetria catastale e a quella di progetto di circa cm 75, riducendo l'appartamento di circa mq 4,5.

L'epoca di costruzione dell'immobile in cui è ubicato l'appartamento, in base alle informazioni raccolte, risale al 1962 ed è stato realizzato da

genitore dell'esecutato. Dalle visure catastali (ALLEGATO 4) risulta una variazione di destinazione d'uso dell'appartamento, da civile abitazione ad uso ufficio effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in data 02/08/2001, n. 242490.1/2001 in atti dal 27/07/2001 (prot. 258781).

L'appartamento presenta uno stato di manutenzione mediocre e bisognoso di adeguati interventi manutentivi di tipo straordinario e ordinario. Circa 10 anni fa è stato effettuato il rifacimento delle facciate esterne e dei balconi, infatti, esternamente l'immobile presenta un discreto stato di conservazione.

Tutte e tre gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Via Panebianco zona semicentrale della città di Cosenza, altamente urbanizzata. Nelle strette vicinanze ci sono viali, scuole, uffici pubblici, negozi, centri commerciali, farmacie e il quartiere è ben servito da trasporto pubblico. Lo stesso è

facilmente raggiungibile da qualsiasi parte della città. Lo svincolo autostradale A3 di Cosenza Sud è nelle prossime vicinanze come pure l'accesso alla SS 107 "Silana-Crotonese" e il collegamento per la stazione ferroviaria di Vagliolise. Ai fini della stima dei tre immobili oggetto di pignoramento è stata valutata la superficie commerciale, determinata con riferimento alla norma UNI 10750:2005 come specificato per i singoli lotti nelle seguenti tabelle:

LOTTO N° 1	
LOCALE DEPOSITO Via Panebianco s.nc Foglio N° 7, P.Ila 115, sub 16 p. T.	
sup. utile (nella misura del 100%)	38,00 mq
sup. divisori interni (nella misura del 100%)	0,30 mq
sup. pareti perimetrali (nella misura del 100%)	4,00 mq
sup. pareti perimetrali (nella misura del 50%)	2,00 mq
SUPERFICE COMMERCIALE TOTALE	44,30 mq

Tabella 1

LOTTO N° 2	
APPATAMENTO VIA PANEBIANCO N°26 Foglio N° 7, P.Ila 115, sub 12	
Piano 1-2	
sup. utile (nella misura del 100%)	55,80 mq
sup. divisori interni (nella misura del 100%)	2,30 mq
sup. pareti perimetrali (nella misura del 100%)	13,90 mq
sup. pareti perimetrali (nella misura del 50%)	1,50 mq
sup. Balconi-Ballatoio (nella misura del 25%)	1,00 mq
SUPERFICE COMMERCIALE TOTALE	74,50 mq

Tabella 2

LOTTO N° 3	
APPATAMENTO VIA PANEBIANCO N° 274 Foglio N° 7, P.Ila 422, sub 66	
sup. utile (nella misura del 100%)	113,00 mq
sup. divisori interni (nella misura del 100%)	4,30 mq
sup. pareti perimetrali (nella misura del 100%)	10,80 mq
sup. pareti perimetrali (nella misura del 50%)	0,50 mq
sup. balconi (nella misura del 25%)	5,70 mq
SUPERFICE COMMERCIALE TOTALE	134,30 mq

Tabella 3

5.5. QUESITO 5

Dal controllo effettuato attraverso la documentazione acquisita, nonché dalla visita di sopralluogo, la sottoscritta, ha potuto accertare che i dati contenuti nell'Atto di pignoramento, inerenti agli immobili pignorati, sostanzialmente, corrispondono alla descrizione attuale dei beni. La sola variazione accertata riguarda l'immobile censito al N.C.U. al Foglio N° 7, P.Ila n° 115 sub 12, il quale risulta attualmente ubicato al numero civico 26 anziché 110 come riportato negli atti di pignoramento, essendo cambiata la toponomastica della zona.

In generale si può comunque dire che i dati forniti e verificati identificano univocamente i beni oggetto di stima.

5.6. QUESITO 6

Le difformità riscontrate dal confronto tra le misurazioni effettuate durante i sopralluoghi (ALLEGATO 6) con i dati catastali reperiti presso l'Agenzia del Territorio (ALLEGATO 4) e le planimetrie fornite dall'ufficio tecnico comunale (ALLEGATO 8), sono da ritenersi di piccola entità in quanto non modificano in modo sostanziale la distribuzione interna degli spazi, la sagoma degli immobili, la superficie planimetrica, la superficie lorda degli stessi, la consistenza dei vani risultanti dalla visura catastale. L'unica anomalia riscontrata riguarda l'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO 4). Infatti, per tutti gli immobili oggetto di pignoramento, risulta l'inserimento in mappa dei fabbricati relativamente alla sagoma ma non risulta riportato il numero delle particelle ad essa associata.

5.7. QUESITO 7

Dalla consultazione delle documentazioni, (P.R.G.) Piano Regolatore Generale, Regolamento e NTA allegati allo stesso vigente PRG presso il Comune di Cosenza (ALLEGATO 9) si è potuto determinare la giusta utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico degli Immobili Pignorati.

Poiché gli immobili sono ubicati nella stessa zona di Via Panebianco a breve distanza l'uno dall'altro, essi ricadono nella stessa destinazione d'uso del vigente PRG e in particolare: **Zona B2 Aree Edificate Intensive.**

Le zone B2 riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti.

Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste.

In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi.

Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il raggiungimento di una maggiore omogeneità delle caratteristiche di assetto planovolumetrico e architettonico.

All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante:

1. programmi unitari di riqualificazione;

2. Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi.

5.8. QUESITO 8

A seguito delle ricerche svolte la sottoscritta CTU ha così potuto accertare quanto segue:

1) ***L'appartamento sito in Cosenza alla Via Panebianco n° 274 piano secondo, scala B, riportato in NCEU al Fg n.7, P.Ila 422 sub 66, categoria A/10***, facente parte di una struttura di più ampie dimensioni, è stato realizzato in c.a. a seguito delle seguenti documentazioni presentate e rilasciate:

- Permesso di costruire N. 50 dello 08/06/1962 e Nulla-Osta del Genio Civile N. 11159 del 28/05/1962. (ALLEGATO 10)
- Permesso di Costruire per il Completamento N. 96 dello 09/12/1963 e Nulla-Osta del Genio Civile N. 24720 dello 08/10/1963. (ALLEGATO 10)
- Certificato di Abitabilità Prot. Gen. N. 6688 dello 04/05/1964, rilasciato alla Ditta _____ (genitore dell'esecutato) in data 13/05/1964, Prot. N. 2429. (ALLEGATO 10).

2) Per l'***Appartamento sito in Cosenza alla Via Panebianco n° 26 piano primo e secondo, riportato in NCEU al Fg n.7, P.Ila 115 sub 12 di categoria A/4***, e per il ***Locale Deposito sito in Cosenza alla Via Panebianco, senza numero civico, piano terra, riportato in NCEU al Fg n.7, P.Ila 115 sub 16 di categoria C/2*** non è stata rilasciata dall'ufficio tecnico comunale alcuna documentazione

relativa a Concessione edilizia, Permesso di Costruire o certificato di Abitabilità, essendo i fabbricati costruiti intorno agli anni 30. L'unica documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico comunale riguarda il Permesso di Costruire N. 3240 dell'11/06/1974 relativo ai seguenti lavori: " Progetto per il riadattamento del fabbricato sito alla Via Panebianco, n° 110 nonché la modifica della copertura dell'annesso garage". (ALLEGATO 10).

Dall'esame delle planimetrie catastali (ALLEGATO 4), nonché dal confronto con quanto riscontrato in loco (ALLEGATO 6) sono emersi i seguenti abusi in violazione della normativa urbanistico-edilizia e piccole variazioni a livello planimetrico:

- Immobile sito in Cosenza alla Via Panebianco n° 26 piano primo e secondo, riportato in NCEU al Fg n.7, P.lla 115 sub 12:
 - realizzazione di tettoia con struttura in tubolare di ferro e lamiera grecata a copertura del ballatoio e parte della scala.
 - Piccole variazioni interne:
 - realizzazione di armadi a muro;
 - realizzazione di controsoffittature per creazione armadietti alti;
 - variazione dimensioni dei bagni;
 - L'apertura centrale del muro portante risulta di dimensioni maggiori rispetto a quella riportata sulla planimetria catastale.

- Immobile sito in Cosenza alla Via Panebianco snc piano terra, riportato in NCEU al Fg n.7, P.IIIa 115 sub 16:
 - L'accesso al locale sulla planimetria catastale viene indicato sul lato ovest dell'immobile, mentre dal rilievo effettuato risulta sul lato sud antistante la stradina privata. Attualmente sul lato ovest è realizzato in aderenza un altro locale di proprietà della Società con sede in Zumpano (CS), identificato al NCU di Cosenza al Foglio n. 7, P.IIIa n. 1002;
 - Realizzazione di un piccolo bagno di dimensioni mt 1,70 × mt 1,20;
 - Realizzazione di apertura sul lato nord che permette il collegamento al locale deposito con la Ferramenta.

- Immobile sito in Cosenza alla Via Panebianco n° 274 piano secondo, scala B, riportato in NCEU al Fg n.7, P.IIIa 422 sub 66:
 - L'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale (ALLEGATO 4) ad eccezione del muro divisorio a confine con la proprietà in Ditta che risulta rientrato internamente, rispetto alla planimetria catastale e a quella di progetto di circa cm 75, riducendo l'appartamento di circa mq 4,5 (ALLEGATO 6).
 - Mancano alcune pareti divisorie in quanto l'appartamento è stato unificato con quelli confinanti perché utilizzato per uso ufficio (Confronto planimetria di progetto ALLEGATO 8 e planimetria stato Attuale ALLEGATO 6).

Peraltro, dalle informazioni acquisite presso il suddetto Ufficio, per gli immobili di cui trattasi non sono state inoltrate richieste di D.I.A., Varianti o Sanatorie tali

da poter motivare o sanare tali difformità riscontrate durante le operazioni peritali.

Per quanto riguarda la sanabilità delle violazioni della normativa urbanistico – edilizia, tali difformità possono essere regolarizzate attraverso una pratica edilizia in sanatoria.

5.9. QUESITO 9

Gli Immobili Pignorati, riportati in ditta all'esecutato possono essere venduti in 3 distinti singoli lotti. Come anche già riportato nella documentazione agli atti, si fa riferimento a tre unità immobiliari ben distinte. Data la natura diversa dei beni oggetto di pignoramento, non omogenei tra loro (Locale Deposito, Appartamento ad uso civile abitazione, Appartamento uso ufficio) risulta naturale, conveniente e di più rapida realizzazione una vendita a lotto singolo. La formazione dei lotti è così definita :

LOTTO N° 1

Unità Immobiliare (**Locale Deposito**), in piena proprietà dell'esecutato, sito in Cosenza alla Via Panebianco, senza numero civico, piano terra, riportato in NCEU al Fg n.7, P.IIa 115 sub 16 di categoria C/2, di mq 38,00 con rendita catastale di 162,89.

LOTTO N° 2

Unità Immobiliare (**Appartamento**) in piena proprietà dell'esecutato, sito in Cosenza alla Via Panebianco n° 26 piano primo e secondo, riportato in NCEU al Fg n.7, P.IIa 115 sub 12 di categoria A/4, vani 4 con rendita catastale di 136,34.

LOTTO N° 3

Unità Immobiliare (**Appartamento ad uso ufficio**) in piena proprietà dell'esecutato, sito in Cosenza alla Via Panebianco n° 274, piano secondo, scala B, riportato in NCEU al Fg n.7, P.IIa 422 sub 66 di categoria A/10, vani 6 con rendita catastale di 1533,88.

5.10. QUESITO 10

Dalla consultazione degli Atti contenuti nel fascicolo di causa, nonché dalle ulteriori verifiche effettuate, si evince che gli immobili pignorati:

- in Ditta all'esecutato risultano essere 1/1 di proprietà dello stesso.

5.11. QUESITO 11

Dal sopralluogo e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza, per verificare se gli immobili oggetto di stima sono liberi o occupati è emerso quanto segue:

- a) L'immobile sito in Cosenza alla Via Panebianco snc piano terra, riportato in NCEU al Fg n.7, P.IIa 115 sub 16 come dichiarato dall'esecutato nel verbale del 2° verbale di sopralluogo (ALLEGATO 2), risulta occupato attraverso accordo verbale come locale deposito in uso alla Ferramenta di proprietà della Sig. . Infatti, dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza non risulta registrato alcun contratto di locazione (ALLEGATO 3).

b) L'immobile sito in Cosenza alla Via Panebianco n° 26 piano primo e secondo, riportato in NCEU al Fg n.7, P.IIa 115 sub 12, come già dichiarato dal proprietario nel verbale del 2° sopralluogo (ALLEGATO 2) risulta occupato dal Sig.

con regolare contratto d'affitto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza in data 27/09/2013, n. 5566 con canone annuo di 1.920,00 € per la durata di due anni a partire dal 23/02/2013 al 22/02/2015 (ALLEGATO 3). Per tale immobile è stata presentata presso il Tribunale di Cosenza da parte dello studio Associato di Avvocati per conto del Sig. , istanza di sfratto nei confronti del Sig. per morosità e contestuale atto di citazione per convalida. (ALLEGATO 3).

c) L'immobile sito in Cosenza alla Via Panebianco n° 274 piano secondo, scala B, riportato in NCEU al Fg n.7, P.IIa 422 sub 66 come constatato dal sopralluogo e come verificato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza, risulta libero (ALLEGATO 3).

5.12. QUESITO 12

Gli immobili oggetto di stima, come illustrato al quesito precedente, non risultano occupati dal coniuge dell'esecutato.

5.13. QUESITO 13

Gli immobili oggetto di stima non sono soggetti a nessun tipo di vincolo per come indicato nel quesito. Inoltre, come certificato dall'amministratore Condominiale dell'immobile sito in Via Panebianco N. 274 non esistono vincoli o oneri di natura condominiale (ALLEGATO 7).

5.14. QUESITO 14

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo, basato sul raffronto tra il bene in questione ed una serie di beni simili nella medesima zona per la quale esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari ovvero osservatori immobiliari. In particolare con l'esecuzione dei necessari sopralluoghi, dall'analisi del mercato immobiliare locale, dalla consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Borsini immobiliari), applicando al valore medio di mercato un coefficiente correttivo (incrementali o decrementali), è possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita.

Il procedimento così adottato, risulta il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali, quindi facilmente comparabili tra di loro.

5.15.1. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO DELL'IMMOBILE DI RIFERIMENTO

A partire dai valori unitari, reperiti con le modalità sopra specificate, relativi ad appartamenti e locali deposito situati in zona semicentrale, comparabili per epoca di costruzione e di caratteristiche tipologiche ed architettoniche assimilabili a quella del caso di cui trattasi, si è potuto determinare un intervallo di valori unitari di mercato per ciascun lotto:

LOTTO 1 : variabile tra 670,00 €/mq e 900,00 €/mq

LOTTO 2 : variabile tra 800,00 €/mq e 1.300,00 €/mq

LOTTO 3 : variabile tra 1.100,00 €/mq e 1.600,00 €/mq

Si può pertanto dedurre che il valore unitario ordinario dell'immobile preso a riferimento per la comparazione è mediamente pari a:

LOTTO 1: 785,00 €/mq.

LOTTO 2: 1.050,00 €/mq

LOTTO 3: 1.350,00 €/mq

5.15.2. DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE GLOBALE DI COMPARAZIONE

5.15.2.1. INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono dei moltiplicatori, che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui peculiarità si discostano da quelle tipiche della media, esplicando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati secondo particolari parametri:

- Parametro posizionale (ubicazione, utenza, posizione);
- Parametro costruttivo relativo all'edificio (struttura, finitura, impianti);
- Parametro funzionale (posizione dell'edificio, qualità degli affacci, dimensione complessiva, servizi annessi, caratteristiche funzionali);
- Parametro urbanistico (opere a carattere pubblico previste);
- Parametro di trasformazione;
- Parametro estetico-architettonico.

Ed inoltre, parametri che tengono conto se l'unità immobiliare è nuova o usata e da quando, le condizioni di manutenzione, se l'unità è libera o affittata, ecc.

Pertanto è possibile ottenere i seguenti **Coefficienti applicabili**:

LOTTO 1:

- C₁ – Tipologia costruttiva = **0,92**;
- C₂ – Età della costruzione = **0,90**;
- C₃ – Funzionalità = **1**;
- C₄ – Esposizione = **0,95**;
- C₅ – Vedute ed affacci = **0,90**;
- C₆ – Impianti tecnologici = **0,85**;
- C₇ – Infissi = **0,87**;
- C₈ – Rifiniture = **0,85**;
- C₉ – Conservazione e manutenzione = **0,85**
- C₁₀ – Ubicazione = **1,05**;
- C₁₁ – Urbanistico = **1,50**.

LOTTO 2:

- C₁ – Tipologia costruttiva = **0,92**;
- C₂ – Età della costruzione = **0,90**;
- C₃ – Funzionalità = **0,90**;
- C₄ – Esposizione = **1**;
- C₅ – Vedute ed affacci = **0,90**;
- C₆ – Impianti tecnologici = **0,87**;
- C₇ – Infissi = **0,92**;
- C₈ – Rifiniture = **0,85**;
- C₉ – Conservazione e manutenzione = **0,85**;
- C₁₀ – Ubicazione = **1,05**;
- C₁₁ – Urbanistico = **1,50**.

LOTTO 3:

- C₁ – Tipologia costruttiva = **1**;
- C₂ – Età della costruzione = **0,96**;
- C₃ – Funzionalità = **1**;
- C₄ – Esposizione = **1**;

- C₅ – Vedute ed affacci = 1;
- C₆ – Impianti tecnologici = 0,85;
- C₇ – Infissi = 0,85;
- C₈ – Rifiniture = 0,90;
- C₉ – Conservazione e manutenzione = 0,90;
- C₁₀ – Ubicazione = 1,05;
- C₁₁ – Urbanistico = 1.50.

Presi in considerazione i coefficienti come sopra valutati è possibile determinare il coefficiente globale di confronto tra il bene di riferimento e quello oggetto della presente stima.

Esso vale:

LOTTO 1:

$$CG = C_1 \times C_2 \times C_3 \times C_4 \times C_5 \times C_6 \times C_7 \times C_8 \times C_9 \times C_{10} \times C_{11} = 0,595$$

LOTTO 2:

$$CG = C_1 \times C_2 \times C_3 \times C_4 \times C_5 \times C_6 \times C_7 \times C_8 \times C_9 \times C_{10} \times C_{11} = 0,611$$

LOTTO 3:

$$CG = C_1 \times C_2 \times C_3 \times C_4 \times C_5 \times C_6 \times C_7 \times C_8 \times C_9 \times C_{10} \times C_{11} = 0,885$$

5.15.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI LOTTI

Con riferimento al coefficiente globale di comparazione ed al valore unitario dell'immobile di riferimento sopra determinati può essere stimato il valore unitario per ciascun lotto.

LOTTO 1: 785,00 x 0,595 €/mq = 467,07 €/mq.

LOTTO 2: 1.050,00 x 0,611 €/mq = 641,55 €/mq.

LOTTO 3: 1.350,00 x 0,885 €/mq = 1.194.75,00 €/mq.

Considerate poi le superfici commerciali (determinate come da Tabella 1-2-3) resta determinato per ciascun bene il seguente valore:

LOTTO 1: 44,30 mq x 467,07 €/mq = 20.691,42 €.

LOTTO 2: 74,50 mq x 641,55 €/mq = 47.795,47 €.

LOTTO 3: 134,30 mq x 1.194.75,00 €/mq = 160.455,00 €.

In definitiva il più probabile valore di mercato (arrotondato per difetto) di ciascun immobile oggetto della presente relazione è:

LOTTO 1: 20.690,00 € (euro ventimilaseicentonovanta/00).

LOTTO 2: 47.795,00 € (euro quarantasettemilasettecentonovantacinque/00).

LOTTO 3: 160.455,00 € (euro centosessantaseimilaquattrocentocinquantacinque/00).

Da cui, considerando l'abbattimento forfettario pari al 15% del valore (arrotondato per difetto) risulta:

LOTTO 1: 17.580,00 € (euro diciassettemilacinquecentoottanta/00).

LOTTO 2: 40.625,00 € (euro quarantamilaseicentoventicinque/00).

LOTTO 3: 136.385,00 € (euro centotrentaseimilaottocentoottantacinque/00).

Riepilogo generale di stima:

Lotto	Natura	Ubicazione	Identificazione catastale	Valore di Stima
1	Locale Deposito	Via Panebianco snc	Foglio 7, P.IIa 115, sub 16	17.580,00 €
2	Appartamento	Via Panebianco n° 26	Foglio 7, P.IIa 115, sub 12	40.625,00 €
3	Appartamento ad uso ufficio	Via Panebianco n° 274	Foglio 7, P.IIa 422, sub 66	136.385,00 €

5.15. QUESITO 15

Nel fascicolo con apposita copertina riportato a parte alla presente perizia di stima è rappresentato il quadro riassuntivo come richiesto nel quesito.

6. CONCLUSIONI

Ritenendo con ciò di aver svolto il mandato che le è stato affidato nonostante le seguenti difficoltà riscontrate:

- 1) È stato possibile accedere all'interno dell'immobile ubicato in Via Panebianco n° 26 e censito al NCU al Foglio N. 7, PIIa 115, sub 12, per effettuare il sopralluogo solo dopo numerosi tentativi, in quanto l'occupante l'immobile, con regolare contratto d'affitto, ne ha impedito l'accesso per ripicca verso il proprietario che ha intrapreso nei suoi confronti un'azione legale di sfratto. Infatti, era già stata contattata telefonicamente la polizia Municipale di Cosenza per programmare l'accesso forzato quando la sottoscritta è riuscita a persuadere personalmente l'inquilino e a convincerlo ad effettuare il sopralluogo

senza ricorrere alla forza pubblica. Tutto questo ha provocato naturalmente l'allungamento dei tempi di espletamento dell'incarico.

- 2) Nonostante numerose indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Cosenza, non è stato possibile reperire alcuna documentazione riguardante Concessione edilizia, Permesso di Costruire o certificato di Abitabilità riguardante l'appartamento sito in Cosenza alla Via Panebianco n° 26 piano primo e secondo, riportato in NCEU al Fg n.7, P.IIIa 115 sub 12 di categoria A/4, e il Locale Deposito sito in Cosenza alla Via Panebianco, senza numero civico, piano terra, riportato in NCEU al Fg n.7, P.IIIa 115 sub 16 di categoria C/2, essendo i fabbricati costruiti intorno agli anni 30.

Con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto la sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale, deposita la presente relazione, unitamente alla documentazione richiesta, e resta a disposizione del Sig. Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- Allegato 1 - Documentazione fotografica – Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3;
- Allegato 2 - Verbali di sopralluogo;
- Allegato 3 - Certificazione Agenzia delle Entrate relativa all'esistenza/non
esistenza di contratti di affitto/comodato d'uso – Azione Legale
di Sfratto;
- Allegato 4 - Visure catastali – Estratto del Foglio di Mappa – Planimetrie
Catastali;
- Allegato 5 - Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipotecario
Ventennale – Ispezione Ipotecaria;
- Allegato 6 - Planimetrie Stato Attuale – Planimetria Stato Futuro Lotto 3;
- Allegato 7 - Certificazione Amministratore Condominio – Tabella
Millesimali, Regolamento Condominiale;
- Allegato 8 - Planimetrie di progetto Lotto 3 rilasciate dall'Ufficio Tecnico
Comunale;
- Allegato 9 - Stralcio P.R.G. - Norme tecniche di attuazione Comunale;
- Allegato 10 - Permessi di Costruire, Certificati di Abitabilità/Agibilità;
- Allegato 11 - Richieste Vari Uffici – Certificazioni;
- Allegato 12 - Quesiti - Verbale di conferimento incarico;
- Allegato 13 - Lettere comunicazioni operazioni peritali – Attestazioni;
Raccomandate e avvisi di ricevimento – Notifica locatario
consegnata a mano per sopralluogo;
- Scheda Riepilogativa;
- Supporto Informatico (CD Rom).

Rende, 30/05/2014

Il C.T.U.

(Ing. Paola CUNDARI)



LOTTO 1



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

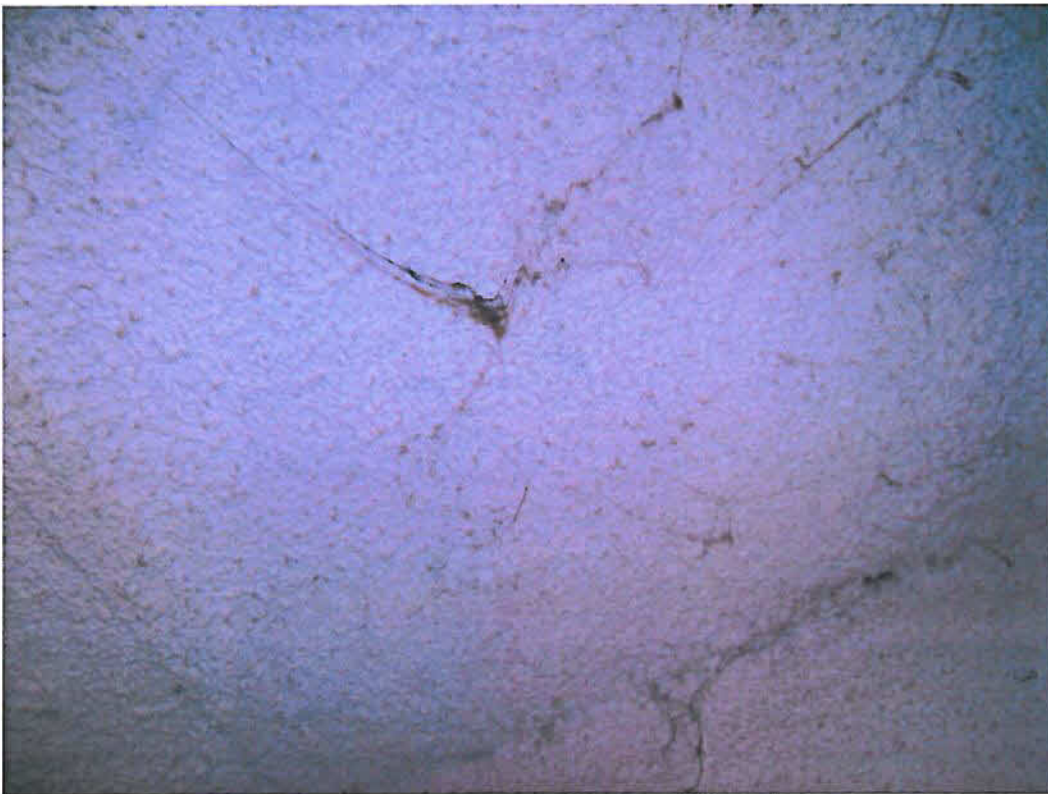


FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

LOTTO 2

Immobile oggetto di
Stima



FOTO 9



FOTO 10

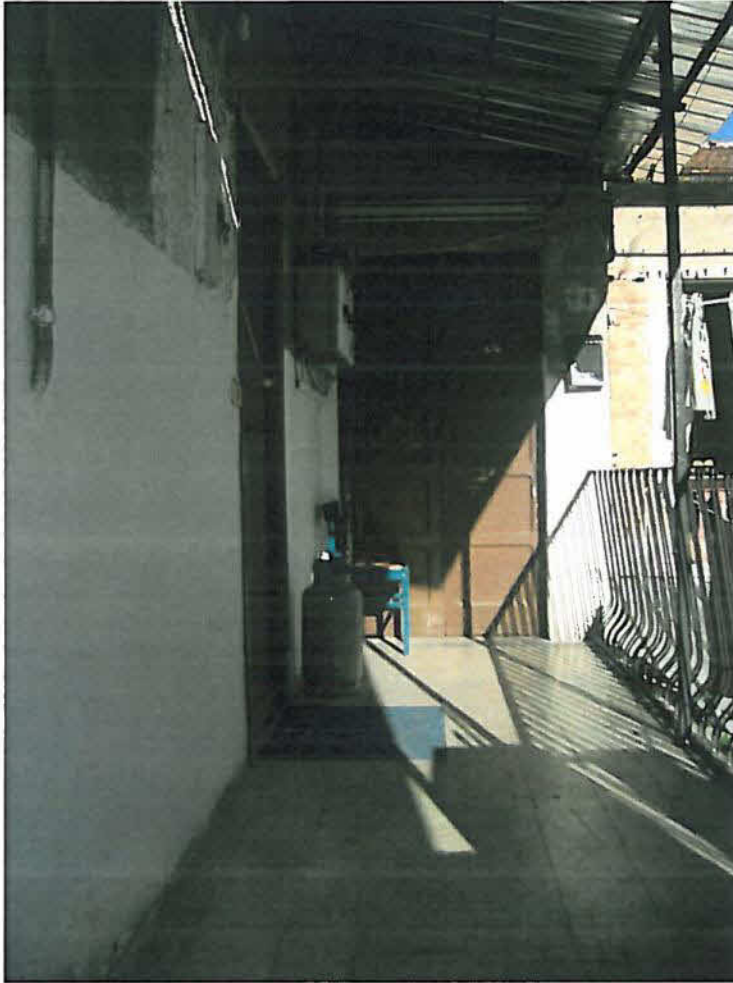


FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19

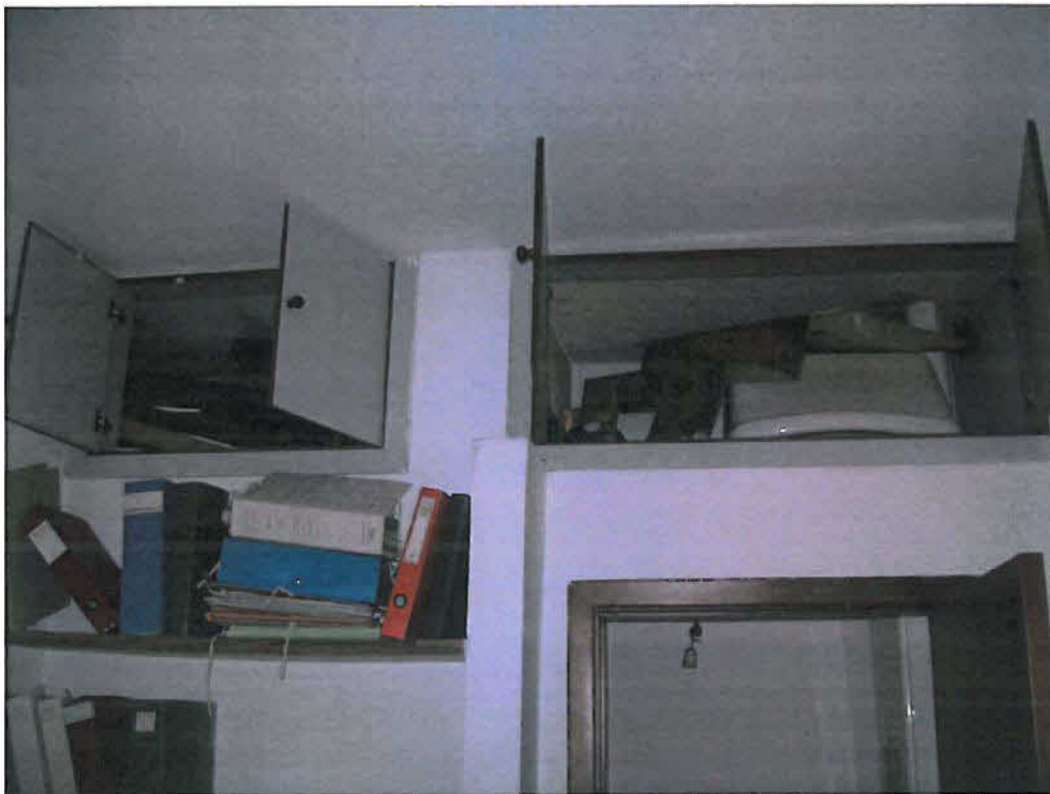


FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23

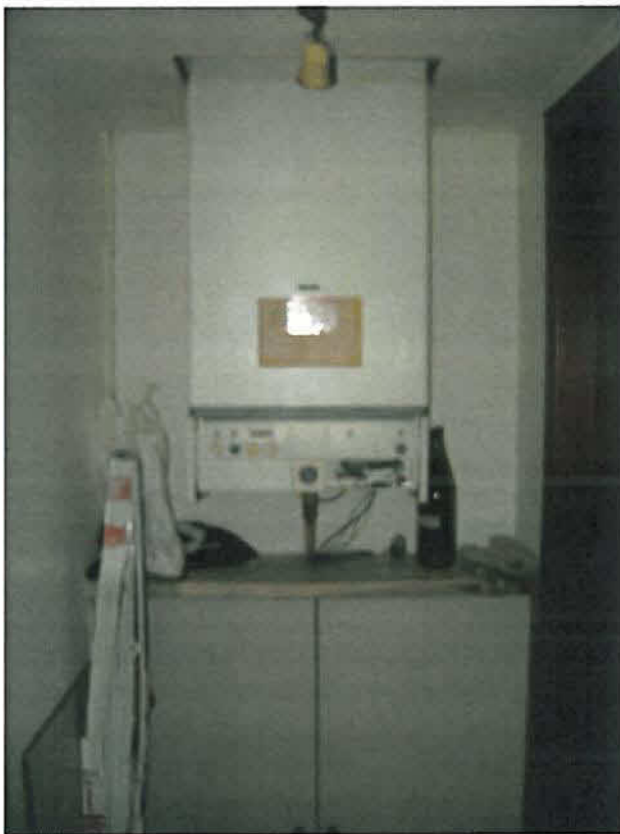


FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26

Foro di accesso al sottotetto



FOTO 26A

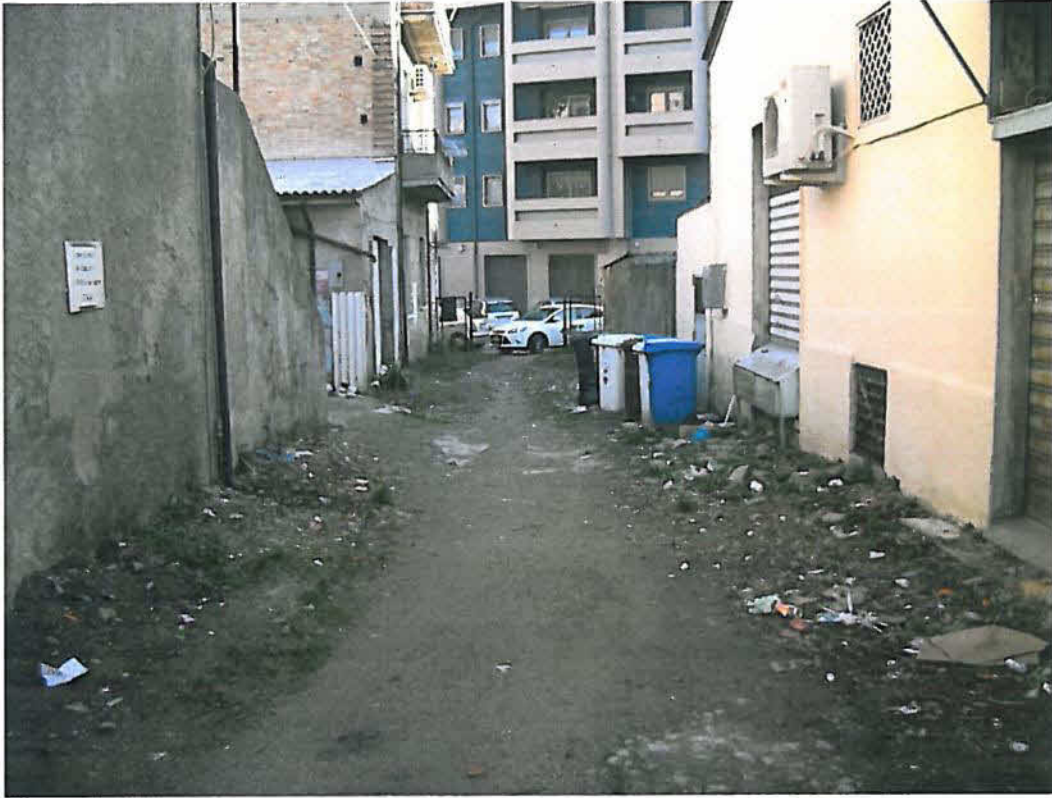


FOTO 27

LOTTO 3



FOTO 28



Immobile
oggetto di stima

FOTO 29



FOTO 30



FOTO 31



FOTO 32



FOTO 33

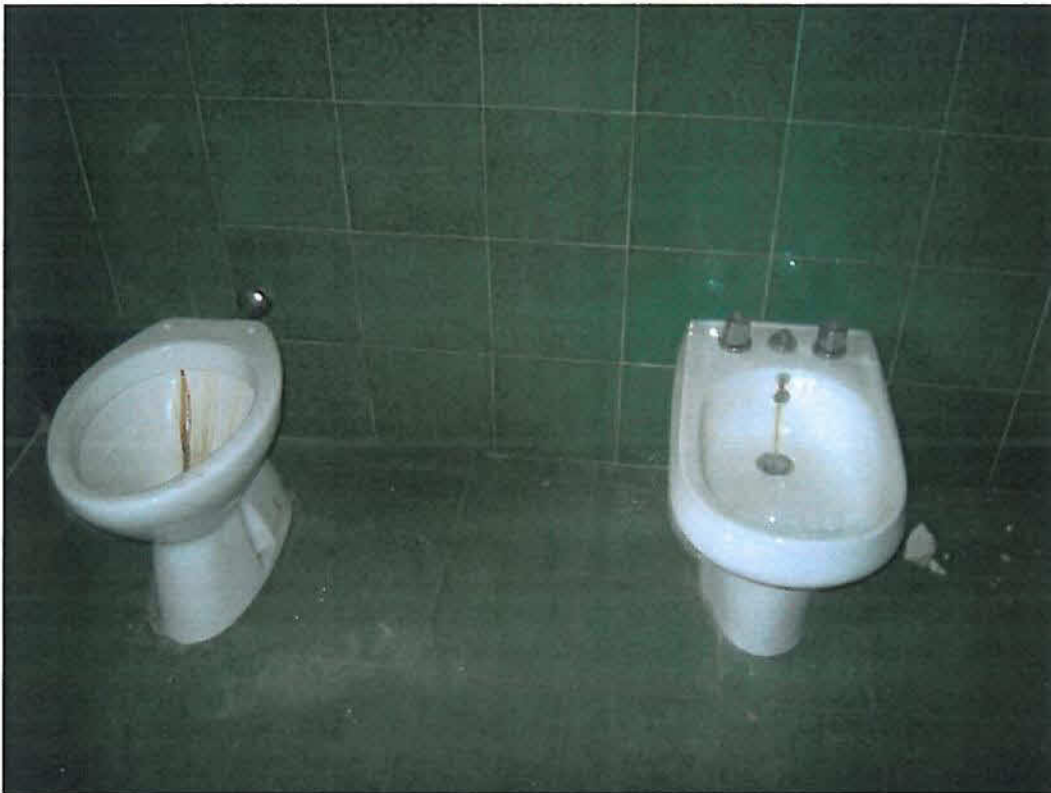


FOTO 33B



FOTO 34



FOTO 35



FOTO 36

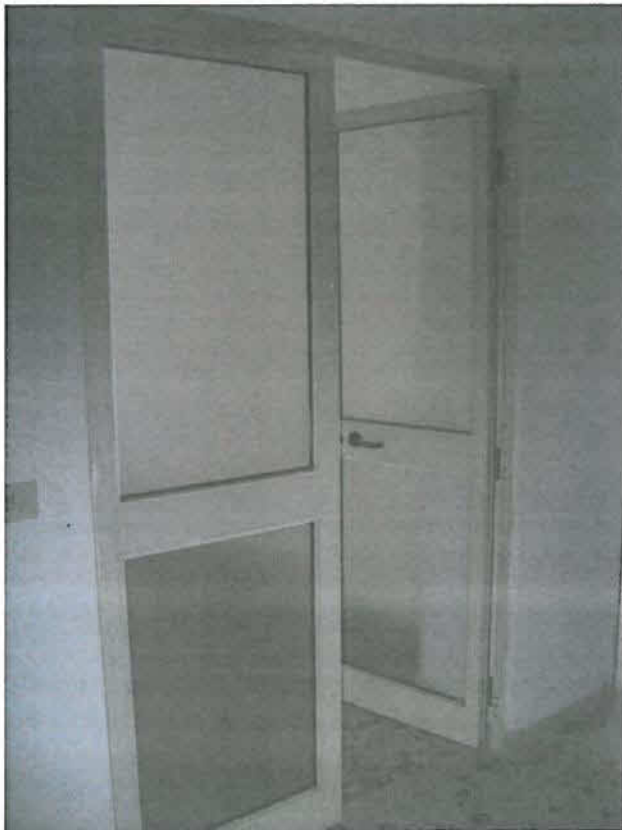


FOTO 37



FOTO 38



FOTO 39



FOTO 40



FOTO 41



FOTO 42



FOTO 43



FOTO 44



FOTO 45



FOTO 46



FOTO 47



FOTO 48



FOTO 49

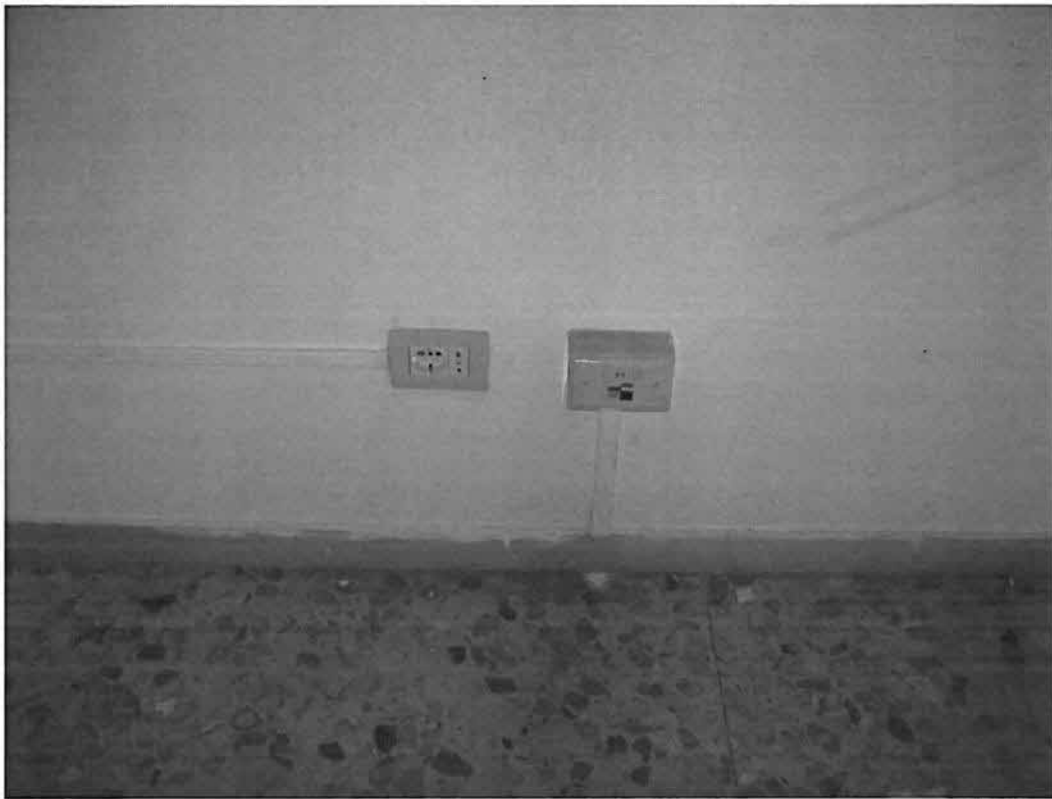


FOTO 50

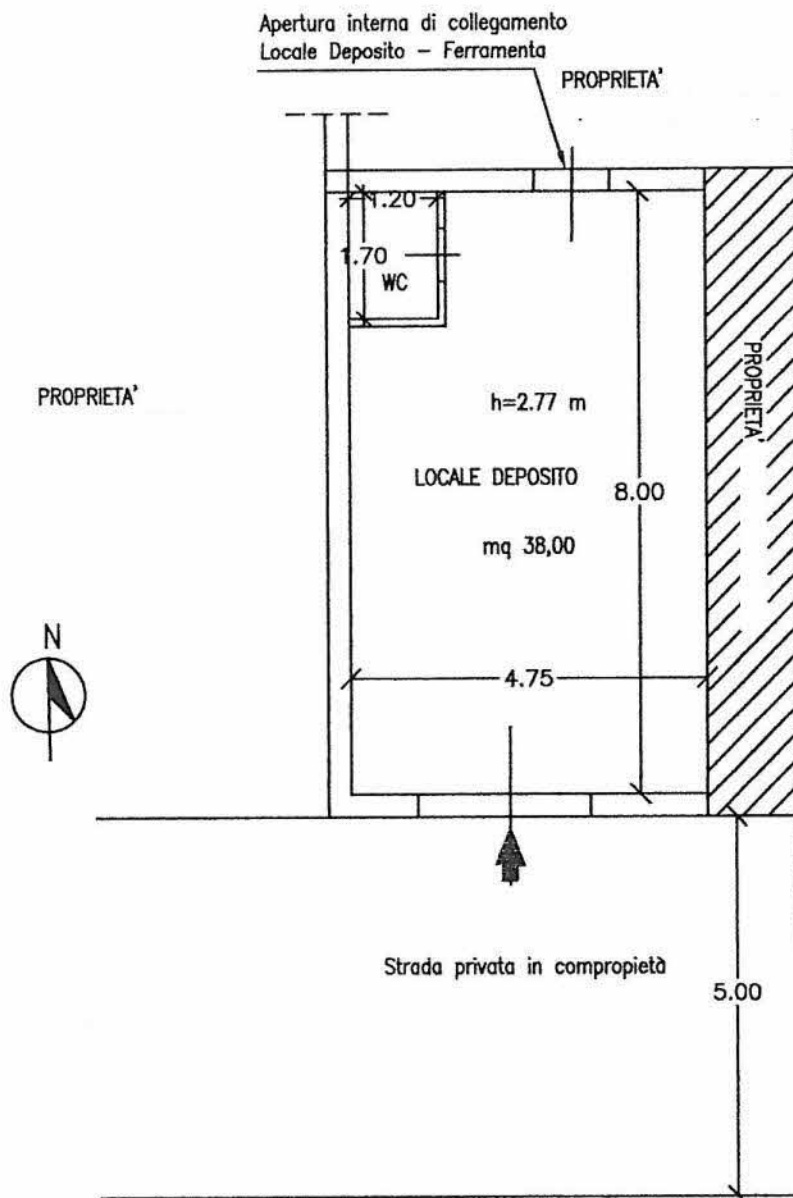


FOTO 51

PLANIMETRIA STATO ATTUALE LOCALE DEPOSITO – LOTTO 1

Foglio N. 7, P.IIa 115, Sub 16

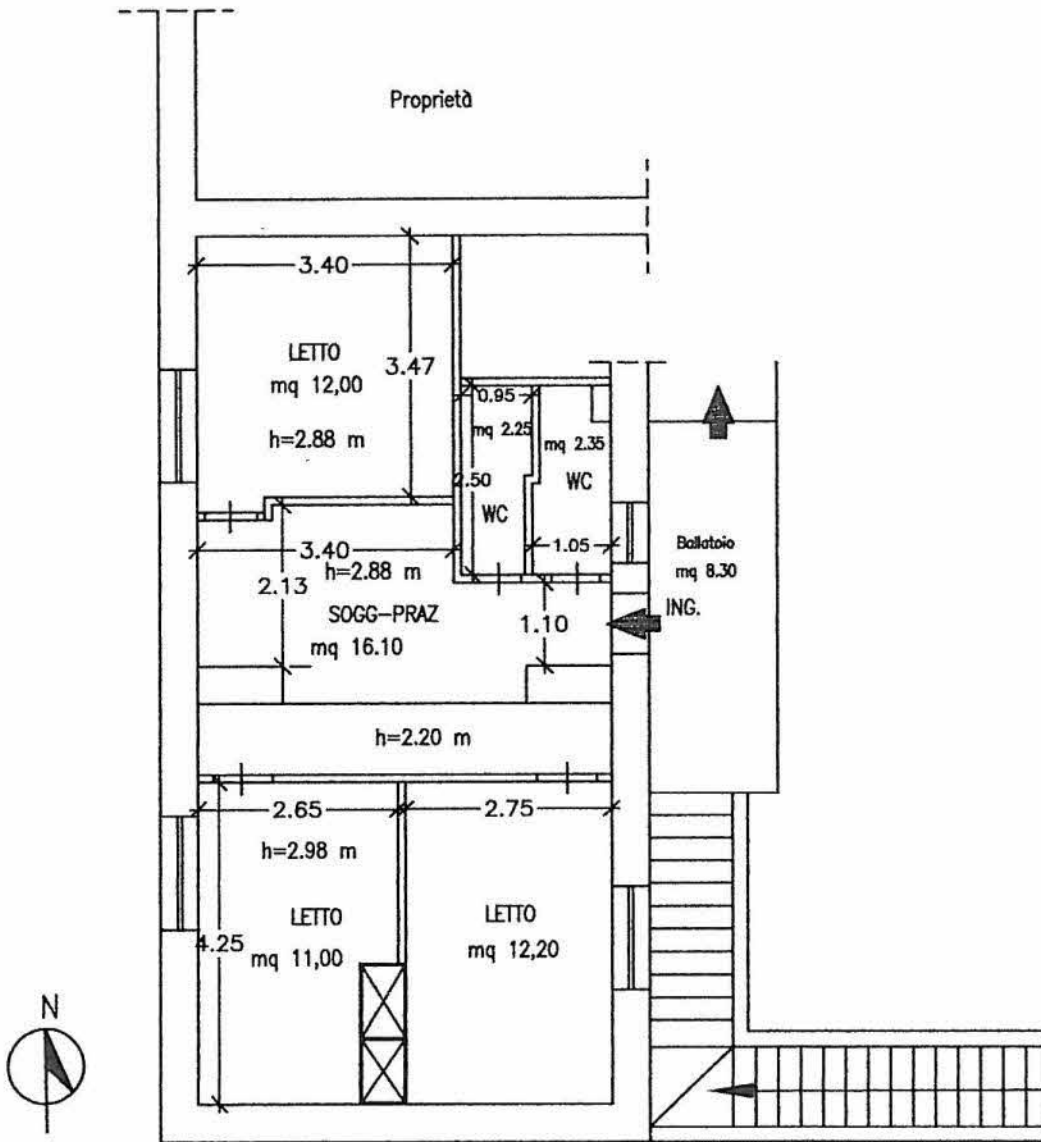
SCALA 1:100



PLANIMETRIA STATO ATTUALE APPARTAMENTO – LOTTO 2

Foglio N. 7, P.IIa 115, Sub 12

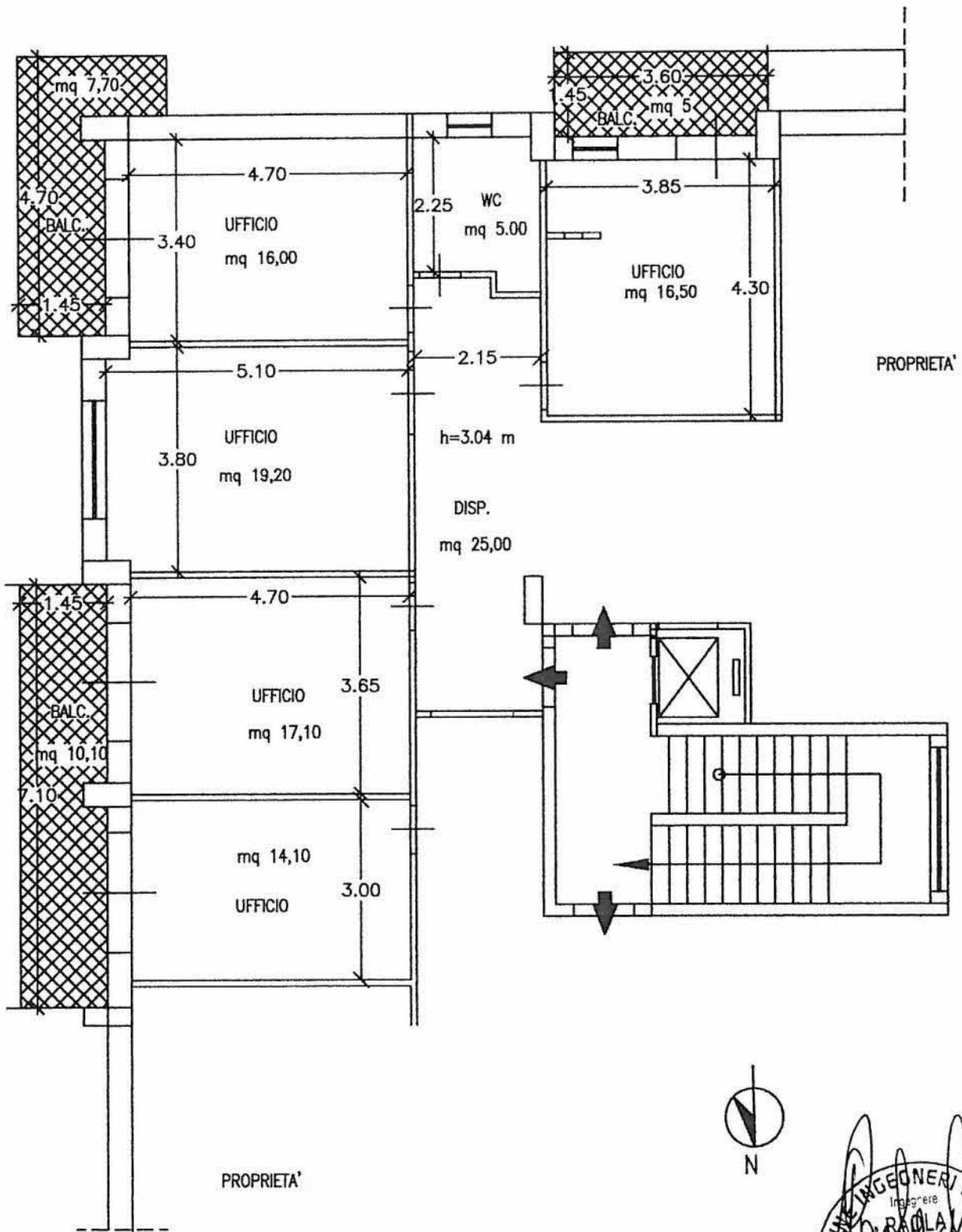
SCALA 1:100



PLANIMETRIA STATO ATTUALE UFFICIO – LOTTO 3

Foglio N. 7, P.IIa 422, Sub 66

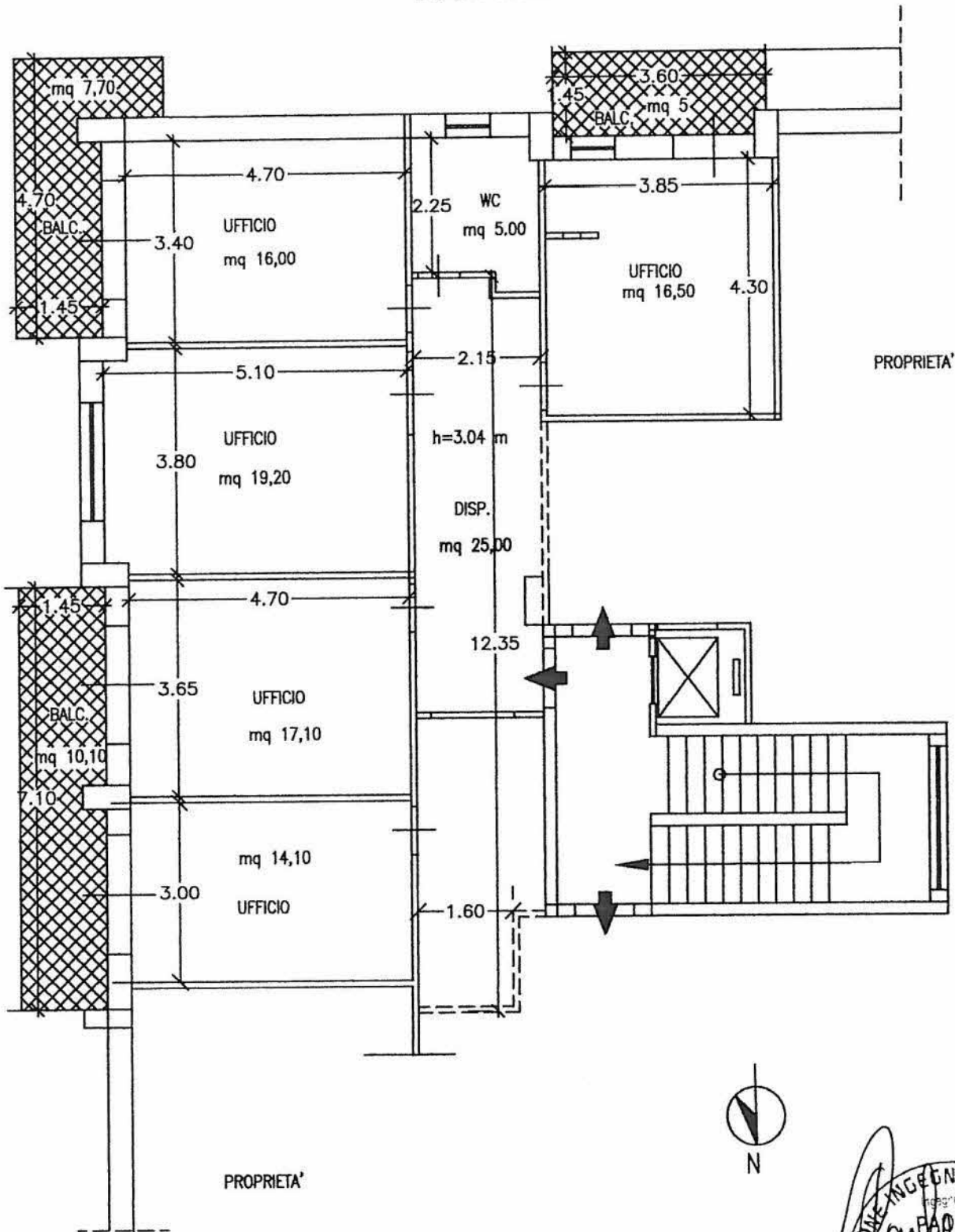
SCALA 1:100



PLANIMETRIA STATO FUTURO UFFICIO – LOTTO 3
 PER RIPRISTINO MURI DIVISORI INTERNI

Foglio N. 7, P.IIa 422, Sub 66

SCALA 1:100



PROPRIETA'

LEGENDA

== Muri divisori Interni da ripristinare

