

---

## TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare: BCC di SAN VINCENZO LA COSTA –  
Proc. n. 313/2010.

+2

### RELAZIONE DI STIMA

La G.e. Dott.ssa Francesca Goggiamani nell'udienza del 17/01/2012 ha conferito alla sottoscritta Ing. Patrizia Dramis, con studio a Cosenza in Via G.Tommasi, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, formulando i seguenti quesiti:

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

---

prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi ed esterni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) proceda, ove necessario, ad eseguire 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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato

---

disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato 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, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di

---

diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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);

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

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

Il Giudice ha, inoltre, disposto che, terminata la relazione, si provveda ai sensi del terzo comma dell'art. 173bis delle disp. di att. del cod.proc.civ. .

---

## RISPOSTA AI QUESITI

### Magazzini commerciali siti nel Comune di Marano Principato (CS) :

#### - Quesito 1 - Completezza della documentazione :

La documentazione risulta completa secondo l'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ..

#### - Quesito 2 – Elenco delle Formalità :

-Ipoteca iscritta per la somma di € 500.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa, in data 09\06\2004 n.15929 R.G. e 2260 R.P. a garanzia del contratto di mutuo di € 250.000,00 del 08\06\2004 nn. 63754/20048 di repertorio, la cui relativa obbligazione risulta già estinta;

- Ipoteca iscritta per la somma di € 800.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa, in data 04\08\2006 n.26834 R.G. e 5407 R.P. a garanzia del contratto di mutuo di € 400.000,00 del 01\08\2006 nn. 69491/23507 di repertorio;

- Ipoteca volontaria iscritta per la somma di € 1.100.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa, in data 28\11\2007 n.41622 R.G. e 9887 R.P. a garanzia del contratto di mutuo di € 550.000,00 del 26\11\2007 nn. 72416/25851 di repertorio;

-Ipoteca legale iscritta per la somma di € 34.584,32 in favore della EQUITALIA E.T.R S.p.a. , in data 18\03\2010 n.7990 R.G. e 1683 R.P., gravante solo sulla particella 737 sub 28 foglio 4 ;

Si allega Elenco sintetico delle formalità degli ultimi venti anni, ed inoltre si è provveduto allo sviluppo delle Trascrizioni e Iscrizioni 'contro' che non si evincevano dall'incartamento del pignoramento in oggetto (*Allegato n. 1*).

#### - Quesito 3 – Mappe censuarie :

Si allega la Mappa censuaria del Comune di Marano Principato, evidenziate le particelle dei beni in oggetto di pignoramento (*Allegato n. 2*).

#### - Quesito 4 – Descrizione dei beni pignorati :

Quattro magazzini commerciali adiacenti siti nel Comune di Marano Principato (CS), in via Persanolento, sono posti al piano strada e affacciano sulla strada principale (Provinciale) dell'abitato di Marano Principato, hanno una superficie ciascuno di 36 mq, 49 mq, 52 mq e 54 mq si presentano senza una divisione interna componendo un unico

---

locale di 191 mq complessivi. (*Allegato n. 3 – Documentazione fotografica*) (*Allegato n. 4 – Planimetrie*)

I beni sono censiti in catasto al Foglio 4 particella n. 737 sub 28, Categoria C/1 classe 2 Rendita € 333,84, Foglio 4 particella n. 737 sub 29, Categoria C/1 classe 2 Rendita € 469,46, Foglio 4 particella n. 737 sub 30, Categoria C/1 classe 2 Rendita € 511,19, Foglio 4 particella n. 737 sub 31, Categoria C/1 classe 2 Rendita € 459,03 (*Allegato n. 5 – Visure catastali*).

Confinano con il sub 27 e sub 2 della particella 737 foglio 4 e con il porticato esterno.

I locali hanno i pavimenti rivestiti con monocottura di ceramica, le finestre alte, tipiche dei magazzini, sono in alluminio e anche le porte esterne di accesso sono in alluminio.

Come impianti termici ci sono dei convettori ad aria elettrici uno in ogni magazzino, come si evince dalla documentazione fotografica.

I locali fanno parte di complesso edilizio avente una struttura in cemento armato con copertura di tegole, rivestito da intonaco colorato per facciate esterne e unicamente il piano terra, di pertinenza dei beni in oggetto, risulta rivestito da piastrelle.

I beni rientrano in una zona centrale dell'abitato di Marano Principato dove sono presenti vari esercizi commerciali.

- **Quesito 5 – Conformità dei beni con il pignoramento :**

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme con la descrizione attuale del bene.

- **Quesito 6 – Variazioni catastali :**

Non è stato necessario nessuna variazione catastale.

- **Quesito 7 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico :**

Gli immobili in oggetto, sono a destinazione ordinaria e precisamente appartengono alla categoria C1, alla categoria C1 rientrano negozi e botteghe.

- **Quesito 8 – Conformità dei beni con la normativa urbanistica-edilizia :**

Gli immobili in oggetto sono conformi alla Concessione edilizia (*Allegato n. 5-bis*).

- **Quesito 9 – Vendita in lotti separati :**

E' possibile effettuare la vendita in un unico lotto.

- **Quesito 10 – Proprietà del bene :**

I beni risultano in proprietà per la quota di 1/1 al sig. \_\_\_\_\_ come si evince dalle visure catastali allegate (*Allegato n. 5 – Visure catastali*).

---

- **Quesito 11 – Accertamento beni :**

I beni risultano liberi da vincoli locativi.

- **Quesito 12 :**

I beni in oggetto non rientrano nel caso richiesto.

- **Quesito 13 – Esistenza di vincoli sul bene :**

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri e di nessun altro genere gravanti sui beni pignorati.

- **Quesito 14 – Valore commerciale dei beni :**

Per la valutazione del bene si è fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio incrociata ad una indagine di mercato, che prevede per la zona centrale di Marano Principato, per negozi con un normale stato conservativo il valore di mercato variabile da un minimo di 660 €/mq ad un massimo di 920 €/mq;

Considerato il discreto stato conservativo dei locali magazzino e la posizione centrale rispetto all'abitato di Marano Principato, che garantisce una ottima visibilità per una attività commerciale, nella stima si è fatto riferimento anche ad una indagine di mercato della zona per cui si è preso un valore di 850 €/mq, che moltiplicato ai 191 mq calpestabili, si arriva ad una stima di € 162.350,00.

$$V_{\text{magazzini}} = 850\text{€} / \text{mq} \times 191\text{mq} = 162.350,00 \text{€} \approx 163.000,00.$$

Nel dettaglio il magazzino censito in catasto al Foglio 4 particella n. 737 sub 28 di 36 mq ha un valore :

$$V_{\text{sub 28}} = 850\text{€} / \text{mq} \times 36\text{mq} = 30.600,00 \text{€}.$$

il magazzino censito in catasto al Foglio 4 particella n. 737 sub 29 di 49 mq ha un valore :

$$V_{\text{sub 29}} = 850\text{€} / \text{mq} \times 49\text{mq} = 41.650,00 \text{€}.$$

il magazzino censito in catasto al Foglio 4 particella n. 737 sub 30 di 52 mq ha un valore :

$$V_{\text{sub 30}} = 850\text{€} / \text{mq} \times 52\text{mq} = 44.200,00 \text{€}.$$

il magazzino censito in catasto al Foglio 4 particella n. 737 sub 31 di 52 mq ha un valore :

$$V_{\text{sub 31}} = 850\text{€} / \text{mq} \times 54\text{mq} = 45.900,00 \text{€}.$$

---

**Appartamento sito nel Comune di Marano Principato (CS) :**

- **Quesito 1 - Completezza della documentazione :**

La documentazione risulta completa secondo l'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ..

- **Quesito 2 – Elenco delle Formalità :**

-Ipoteca iscritta per la somma di € 500.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa, in data 09\06\2004 n.15929 R.G. e 2260 R.P. a garanzia del contratto di mutuo di € 250.000,00 del 08\06\2004 nn. 63754/20048 di repertorio, la cui relativa obbligazione risulta già estinta;

- Ipoteca iscritta per la somma di € 800.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa, in data 04\08\2006 n.26834 R.G. e 5407 R.P. a garanzia del contratto di mutuo di € 400.000,00 del 01\08\2006 nn. 69491/23507 di repertorio;

- Ipoteca volontaria iscritta per la somma di € 1.100.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa, in data 28\11\2007 n.41622 R.G. e 9887 R.P. a garanzia del contratto di mutuo di € 550.000,00 del 26\11\2007 nn. 72416/25851 di repertorio;

-Trascrizione contro del 28/01/2008 n.3356 R.G. e 2398 R.P., atto di compravendita tra vivi Repertorio n. 72835/26188 del 25/01/2008;

-Ipoteca legale iscritta in data 04/01/2005 ai nn. 457 R.G. e 235 R.P. in favore dell'E.T.R. S.p.a., in dipendenza del provvedimento di E.T.R S.p.a. del 14\12\2004 nn. 16304 di repertorio, per € 5.305,60, contro  
per la piena proprietà;

Si allega Elenco sintetico delle formalità degli ultimi venti anni, ed inoltre si è provveduto allo sviluppo delle Trascrizioni e Iscrizioni 'contro' che non si evincevano dall'incartamento del pignoramento in oggetto (*Allegato n. 1*).

- **Quesito 3 – Mappe censuarie :**

Si allega la Mappa censuaria del Comune di Marano Principato, evidenziate le particelle dei beni in oggetto di pignoramento (*Allegato n. 2*).

- **Quesito 4 – Descrizione degli immobili pignorati :**

Appartamento sito nel Comune di Marano Principato (CS), in via Persanolento, è posto al piano terra con ingresso indipendente , è ubicato in una traversa della strada principale

---

(Provinciale) dell'abitato di Marano Principato, ha una superficie calpestabile di 127 mq e una corte di pertinenza esclusiva di 273 mq di cui 96 mq di portico e 177 mq di corte non utilizzata se non per una piccola parte utilizzata ad area coltivata (*Allegato n. 6 – Documentazione fotografica*) (*Allegato n. 7 – Planimetrie*).

Il bene è censito in catasto al Foglio 4 particella n. 409 sub 1, Categoria A/3 classe 1 vani 6, Rendita € 309,87 (*Allegato n. 8 – Visura catastale*).

Confina con il vano scala del complesso di cui fa parte, con il sub 2, con l'area destinata a parcheggio scoperto del fabbricato e con una stradina privata.

Il bene ha i pavimenti interni rivestiti con monocottura di ceramica e il pavimento del porticato esterno in cotto, gli infissi esterni sono in alluminio e gli interni in legno, i bagni presentano rivestimenti in ceramica di alta qualità con mosaici e affreschi ed in particolare una vasca/doccia in muratura.

E' presente l'impianto termico alimentato da una caldaia a metano, non sono presenti locali comuni o di sgombero.

Il bene fa parte di complesso edilizio avente una struttura in cemento armato con copertura di tegole.

L'immobile rientra in una zona centrale dell'abitato di Marano Principato dove sono presenti vari esercizi commerciali.

- **Quesito 5 – Conformità dei beni con il pignoramento :**

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme con la descrizione attuale del bene.

- **Quesito 6 – Variazioni catastali :**

Non è stato necessario nessuna variazione catastale.

- **Quesito 7 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico :**

L'immobile in oggetto, è a destinazione ordinaria e precisamente appartiene alla categoria A3, alla categoria A3 rientrano abitazioni di tipo civile di tipo economico.

- **Quesito 8 – Conformità dei beni con la normativa urbanistica-edilizia :**

Gli immobili in oggetto sono conformi alla Concessione edilizia (*Allegato n.8-bis*) .

- **Quesito 9 – Vendita in lotti separati :**

E' possibile effettuare la vendita in un unico lotto.

- **Quesito 10 – Proprietà del bene :**

Il bene risulta in proprietà per la quota di 1/2 al sig.

e per la quota di 1/2 alla sig.ra

---

come si evince dalla visura catastale allegata

(Allegato n. 8 – Visura catastale).

- **Quesito 11 – Accertamento beni :**

Il bene risulta occupato dagli stessi sig.ri \_\_\_\_\_ insieme ai loro quattro figli.

- **Quesito 12 :**

I beni in oggetto non rientrano nel caso richiesto.

- **Quesito 13 – Esistenza di vincoli sul bene :**

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri e di nessun altro genere gravanti sui beni pignorati.

- **Quesito 14 – Valore commerciale del bene :**

Per la valutazione del bene si è fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, che prevede per la zona centrale di Marano Principato, per abitazioni di tipo economico con un normale stato conservativo il valore di mercato variabile da un minimo di 510 €/mq ad un massimo di 770 €/mq;

Considerato che l’immobile risulta ristrutturato da poco, nella stima si è preso il valore massimo di 770 €/mq per l’interno dell’appartamento, per il portico si è decurtato solo del 30% rispetto al prezzo utilizzato per l’interno, vista la cura dei particolari come portico in legno, pavimento in cotto e rivestimenti delle facciate in pietra; per la corte di pertinenza invece si è considerato il 50% del prezzo utilizzato per l’interno, perché risulta per una parte in uno stato di abbandono lasciato come ricovero di un cane e per una altra parte adibito alla coltivazione di ortaggi.

Procedendo con i calcoli si avrà :

$$V_{\text{interno appartamento}} = 770\text{€} / \text{mq} \times 127\text{mq} = 97.790,00 \text{€}$$

$$V_{\text{portico}} = 539\text{€} / \text{mq} \times 96\text{mq} = 51.744,00 \text{€}$$

$$V_{\text{corte di pertinenza}} = 385\text{€} / \text{mq} \times 177\text{mq} = 68.145,00 \text{€}$$

Per cui si arriva ad una stima di circa **€ 220.000,00**.

---

**Fabbricato Rurale sito nel Comune di Cosenza :**

- **Quesito 1 - Completezza della documentazione :**

La documentazione risulta completa secondo l'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ..

- **Quesito 2 – Elenco delle Formalità :**

-Ipoteca iscritta per la somma di € 500.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa, in data 09\06\2004 n.15929 R.G. e 2260 R.P. a garanzia del contratto di mutuo di € 250.000,00 del 08\06\2004 nn. 63754/20048 di repertorio, la cui relativa obbligazione risulta già estinta;

- Ipoteca iscritta per la somma di € 800.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa, in data 04\08\2006 n.26834 R.G. e 5407 R.P. a garanzia del contratto di mutuo di € 400.000,00 del 01\08\2006 nn. 69491/23507 di repertorio;

- Ipoteca volontaria iscritta per la somma di € 1.100.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa, in data 28\11\2007 n.41622 R.G. e 9887 R.P. a garanzia del contratto di mutuo di € 550.000,00 del 26\11\2007 nn. 72416/25851 di repertorio;

- Ipoteca legale iscritta per la somma di € 5.843,30 in favore della E.T.R S.p.a. , in data 29\11\2005 n. 47443 R.G. e 17383 R.P. in dipendenza del provvedimento di E.T.R S.p.a. del 21\11\2005 nn. 32393/34 di repertorio;

Si allega Elenco sintetico delle formalità degli ultimi venti anni, ed inoltre si è provveduto allo sviluppo delle Trascrizioni e Iscrizioni 'contro' che non si evincevano dall'incartamento del pignoramento in oggetto (*Allegato n. 1*).

- **Quesito 3 – Mappe censuarie :**

Si allega la Mappa censuaria del Comune di Cosenza, evidenziate le particelle dei beni in oggetto di pignoramento (*Allegato n. 9*).

- **Quesito 4 – Descrizione degli immobili pignorati :**

Rurale sito nel Comune di Cosenza, in via Gergeri - 33, è composto da un piano terra con ingresso indipendente, da un primo piano ed un secondo piano collegati tra loro da una scala in ferro; è ubicato in una stradina che si allaccia alla strada principale di Via Gergeri, ha una superficie calpestabile di 161,88 mq e una corte di pertinenza di 74 mq; il piano

---

terra è di 48,34 mq , il primo piano è di 55,22 mq e il secondo piano è di 58,32 (*Allegato n. 10 – Documentazione fotografica*) (*Allegato n. 11 – Planimetria*).

Il bene è censito in catasto al Foglio 19 particella n. 142, qualità classe FABB RURALE superficie 53 mq con diritto alla corte Foglio 19 particella n. 145 (*Allegato n. 12 – Visure catastali*).

Confina per tre lati con la proprietà degli eredi e con la proprietà

Come impianto termico ci sono dei termoconvettori ad aria elettrici e non sono presenti locali comuni o di sgombero.

Il bene ha i pavimenti interni rivestiti con cotto, gli infissi esterni sono in alluminio e gli interni in legno, i bagni e la cucina presentano rivestimenti in ceramica.

Il bene fa parte di una costruzione in muratura di pietrame e ha come epoca di costruzione gli inizi del 1900.

L'immobile rientra in una zona suburbana di Cosenza dove sono presenti sporadici esercizi commerciali, ma si trova a circa 5 km dal centro della città di Cosenza.

- **Quesito 5 – Conformità dei beni con il pignoramento :**

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme con la descrizione attuale del bene.

- **Quesito 6 – Variazioni catastali :**

Si è proceduto a fare una indagine al catasto in merito al fatto che il rurale è censito solo al catasto terreni infatti al catasto fabbricati non risulta nulla, però analizzando l'estratto di mappa del foglio 19 il rurale è presente per cui secondo il Catasto questo immobile si trova in fase di accatastamento non ancora terminato.

Per questo motivo risulta di 53 mq e non di 162 mq come dal sopralluogo ho potuto constatare, perché il Catasto Terreni riporta solo l'ingombro esterno del fabbricato.

Quando sarà terminato l'accatastamento dell'immobile allora saranno riportati anche i numeri dei vani, dei piani e quindi dei metri quadri reali.

- **Quesito 7 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico :**

Da quanto risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica l'immobile ricade in zona F3, quindi in una zona riservata ad opere e/o attrezzature sociali, commerciali e direzionali, di carattere pubblico, privato o misto pubblico e privato che contribuiscono ad elevare lo standard ed il livello dei servizi urbani (*Allegato n. 13- bis*).

- **Quesito 8 – Conformità dei beni con la normativa urbanistica-edilizia :**

Da una ricerca accurata all'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza si è riscontrata una mancanza di atti inerenti al sig. \_\_\_\_\_ se non una richiesta di DIA in data 2011 per un cambio di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto pignorato, da civile abitazione a attività commerciale, con esito negativo.

Tuttavia dall'esame del materiale richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza si conclude che il rurale essendo stato costruito prima del 1 Settembre 1967, in particolare essendo dei primi del secolo, e quindi anche prima del 1942 (anno dal quale la legge imponeva di chiedere licenze o permessi per costruire), e non avendo subito mutamenti per le dimensioni, è conforme alla normativa urbanistica, infatti la legge impone che tutto ciò che è costruito prima del 1942 era e resta legittimo.

- **Quesito 9 – Vendita in lotti separati :**

E' possibile effettuare la vendita in un unico lotto.

- **Quesito 10 – Proprietà del bene :**

Il bene risulta in proprietà per la quota di 1/1 al sig. \_\_\_\_\_ come si evince dalla visura catastale allegata (*Allegato n. 12 – Visura catastale*).

- **Quesito 11 – Accertamento beni :**

Il bene risulta occupato dai sig.ri \_\_\_\_\_ (padre del sig. \_\_\_\_\_),  
e i loro 2 figli.

- **Quesito 12 :**

I beni in oggetto non rientrano nel caso richiesto.

- **Quesito 13 – Esistenza di vincoli sul bene :**

Appena ricevuta la documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza si provvederà alla risposta del presente quesito.

- **Quesito 14 – Valore commerciale del bene :**

Per la valutazione del bene si è fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che prevede per la zona suburbana di Cosenza di Via Gergeri, per abitazioni di tipo economico con un normale stato conservativo il valore di mercato variabile da un minimo di 780 €/mq ad un massimo di 1100 €/mq, il mercato della zona prevede 780 €/mq, per cui si è ritenuto :

$$V_{\text{rurale}} = 780\text{€} / \text{mq} \times 161,88\text{mq} = 126.266,00 \text{€}$$

---

$$V_{\text{corte}} = 390\text{€} / \text{mq} \times 74\text{mq} = 28.860,00 \text{€}$$

Per cui si arriva ad una stima di circa **€ 155.000,00**.

### **Conclusioni**

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunta :

### **LOTTO N.1**

-Quattro magazzini commerciali adiacenti siti nel Comune di Marano Principato (CS), in via Persanolento, posti al piano strada e affacciano sulla strada Provinciale di Marano Principato, hanno una superficie ciascuno di 36 mq, 49 mq, 52 mq e 54 mq si presentano senza una divisione interna componendo un unico locale di 191 mq complessivi.

I beni sono censiti in catasto al Foglio 4 particella n. 737 sub 28, Categoria C/1 classe 2 Rendita € 333,84 , Foglio 4 particella n. 737 sub 29, Categoria C/1 classe 2 Rendita € 469,46 , Foglio 4 particella n. 737 sub 30, Categoria C/1 classe 2 Rendita € 511,19 , Foglio 4 particella n. 737 sub 31, Categoria C/1 classe 2 Rendita € 459,03 .

-I beni risultano in proprietà per la quota di 1/1 al sig.

-Risulta una Ipoteca iscritta per la somma di € 500.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa;

- Risulta una Ipoteca iscritta per la somma di € 800.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa ;

- Risulta una Ipoteca volontaria iscritta per la somma di € 1.100.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa;

- Risulta una Ipoteca legale iscritta per la somma di € 34.584,32 in favore della EQUITALIA E.T.R S.p.a. , gravante solo sulla particella 737 sub 28 foglio 4 ;

Pertanto il PREZZO DI VENDITA del lotto risulta pari a :

$$V_{\text{lotto 1}} = \text{€ } 163.000,00.$$

### **LOTTO N.2**

-Appartamento sito nel Comune di Marano Principato (CS), in via Persanolento, è posto al piano terra con ingresso indipendente , è ubicato in una traversa della strada Provinciale

---

dell'abitato di Marano Principato, ha una superficie calpestabile di 127 mq e una corte di pertinenza esclusiva di 273 mq di cui 96 mq di portico e 177 mq di corte

Il bene è censito in catasto al Foglio 4 particella n. 409 sub 1, Categoria A/3 classe 1 vani 6, Rendita € 309,87 .

- Il bene risulta in proprietà per la quota di 1/2 al sig.

e per la quota di 1/2 alla sig.ra

-Risulta una Ipoteca iscritta per la somma di € 500.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa;

- Risulta una Ipoteca iscritta per la somma di € 800.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa;

- Risulta una Ipoteca volontaria iscritta per la somma di € 1.100.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa;

- Risulta una Trascrizione contro del 28/01/2008 n.3356 R.G. e 2398 R.P., atto di compravendita tra vivi Repertorio n. 72835/26188 del 25/01/2008;

- Risulta una Ipoteca legale iscritta in favore dell'E.T.R. S.p.a. per € 5.305,60 ;

Pertanto il PREZZO DI VENDITA del lotto risulta pari a :

$$V_{\text{lotto 2}} = € 220.000,00.$$

### **LOTTO N.3**

-Rurale sito nel Comune di Cosenza, in via Gergeri - 33, è composto da un piano terra con ingresso indipendente, da un primo piano ed un secondo piano collegati tra loro da una scala in ferro; è ubicato in una stradina che si allaccia alla strada principale di Via Gergeri, ha una superficie calpestabile di 161,88 mq e una corte di pertinenza di 74 mq; il piano terra è di 48,34 mq , il primo piano è di 55,22 mq e il secondo piano è di 58,32

Il bene è censito in catasto al Foglio 19 particella n. 142, qualità classe FABB RURALE superficie 53 mq con diritto alla corte Foglio 19 particella n. 145;

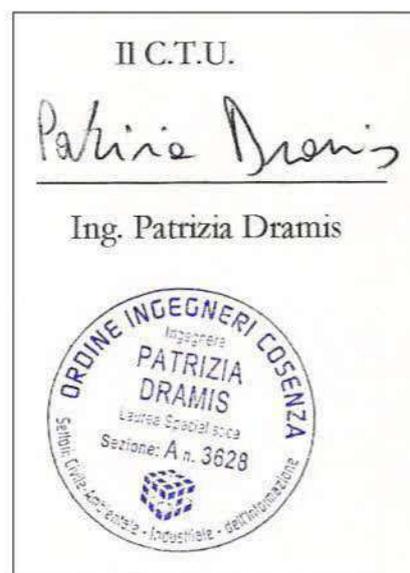
Il bene fa parte di una costruzione in muratura di pietrame e ha come epoca di costruzione gli inizi del 1900;

-Il bene risulta in proprietà per la quota di 1/1 al sig.

- 
- Risulta una Ipoteca iscritta per la somma di € 500.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa;
  - Risulta una Ipoteca iscritta per la somma di € 800.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa ;
  - Risulta una Ipoteca volontaria iscritta per la somma di € 1.100.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa;
  - Ipoteca legale iscritta per la somma di € 5.843,30 in favore della E.T.R S.p.a. ;

Pertanto il PREZZO DI VENDITA del lotto risulta pari a :

$V_{\text{lotto 3}} = € 155.000,00.$



## **LOTTO N.1**

-Quattro magazzini commerciali adiacenti siti nel Comune di Marano Principato (CS), in via Persanolento, posti al piano strada e affacciano sulla strada Provinciale di Marano Principato, hanno una superficie ciascuno di 36 mq, 49 mq, 52 mq e 54 mq si presentano senza una divisione interna componendo un unico locale di 191 mq complessivi.

I beni sono censiti in catasto al Foglio 4 particella n. 737 sub 28, Categoria C/1 classe 2 Rendita € 333,84 , Foglio 4 particella n. 737 sub 29, Categoria C/1 classe 2 Rendita € 469,46 , Foglio 4 particella n. 737 sub 30, Categoria C/1 classe 2 Rendita € 511,19 , Foglio 4 particella n. 737 sub 31, Categoria C/1 classe 2 Rendita € 459,03 .

-I beni risultano in proprietà per la quota di 1/1 al sig.

-Risulta una Ipoteca iscritta per la somma di € 500.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa;

- Risulta una Ipoteca iscritta per la somma di € 800.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa ;

- Risulta una Ipoteca volontaria iscritta per la somma di € 1.100.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa;

- Risulta una Ipoteca legale iscritta per la somma di € 34.584,32 in favore della EQUITALIA E.T.R S.p.a. , gravante solo sulla particella 737 sub 28 foglio 4 ;

Pertanto il PREZZO DI VENDITA del lotto risulta pari a :

$$V_{\text{lotto 1}} = € 163.000,00.$$

## **LOTTO N.2**

-Appartamento sito nel Comune di Marano Principato (CS), in via Persanolento, è posto al piano terra con ingresso indipendente , è ubicato in una traversa della strada Provinciale dell'abitato di Marano Principato, ha una superficie calpestabile di 127 mq e una corte di pertinenza esclusiva di 273 mq di cui 96 mq di portico e 177 mq di corte

Il bene è censito in catasto al Foglio 4 particella n. 409 sub 1, Categoria A/3 classe 1 vani 6, Rendita € 309,87 .

- Il bene risulta in proprietà per la quota di 1/2 al sig.  
e per la quota di 1/2 alla sig.ra

- Risulta una Ipoteca iscritta per la somma di € 500.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa;
- Risulta una Ipoteca iscritta per la somma di € 800.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa;
- Risulta una Ipoteca volontaria iscritta per la somma di € 1.100.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa;
- Risulta una Trascrizione contro del 28/01/2008 n.3356 R.G. e 2398 R.P., atto di compravendita tra vivi Repertorio n. 72835/26188 del 25/01/2008;
- Risulta una Ipoteca legale iscritta in favore dell'E.T.R. S.p.a. per € 5.305,60 ;

Pertanto il PREZZO DI VENDITA del lotto risulta pari a :

$$V_{\text{lotto 2}} = € 220.000,00.$$

### **LOTTO N.3**

-Rurale sito nel Comune di Cosenza, in via Gergeri - 33, è composto da un piano terra con ingresso indipendente, da un primo piano ed un secondo piano collegati tra loro da una scala in ferro; è ubicato in una stradina che si allaccia alla strada principale di Via Gergeri, ha una superficie calpestabile di 161,88 mq e una corte di pertinenza di 74 mq; il piano terra è di 48,34 mq , il primo piano è di 55,22 mq e il secondo piano è di 58,32

Il bene è censito in catasto al Foglio 19 particella n. 142, qualità classe FABB RURALE superficie 53 mq con diritto alla corte Foglio 19 particella n. 145;

Il bene fa parte di una costruzione in muratura di pietrame e ha come epoca di costruzione gli inizi del 1900;

-Il bene risulta in proprietà per la quota di 1/1 al sig.

- Risulta una Ipoteca iscritta per la somma di € 500.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa;
- Risulta una Ipoteca iscritta per la somma di € 800.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa ;

- Risulta una Ipoteca volontaria iscritta per la somma di € 1.100.00,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa;
- Ipoteca legale iscritta per la somma di € 5.843,30 in favore della E.T.R S.p.a. ;

Pertanto il PREZZO DI VENDITA del lotto risulta pari a :

$$V_{\text{lotto 3}} = € 155.000,00.$$