

TRIBUNALE CIVILE DI

COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI

IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

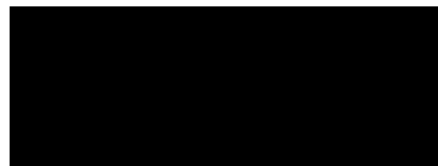
CAUSA CIVILE n.123/2018 R.G.E.

VERTENZA TRA

Ubi Banca spa

già Banca Carime spa (creditore)

e



GIUDICE: dott.ssa Giusi Ianni

C.T.U.: ing. Marilena Collorafi

Cosenza, 11.02.2019

Il C.T.U.

Ing. Marilena Collorafi



1.0 PREMESSA (Conferimento Incarico - Formulazione Quesiti)

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, dott.ssa Giusi Ianni, conferiva alla sottoscritta, ingegnere Marilena Collorafi, con studio in Cosenza, Viale Trieste n.80, l'incarico di C.T.U. nel Procedimento Esecutivo n.123/2018 pendente tra

Ubi Banca già Banca Carime spa (creditore procedente)

e



Prestato il giuramento di rito, mi venivano sottoposti 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 esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di 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. rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale **LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;**
7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 stimativa 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 stimativa 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 alla



luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
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 eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione fissava il termine per il deposito della Relazione Tecnica Peritale scritta in almeno giorni 45 prima (16.02.2019) dell'udienza fissata per il 02.04.2019. In data 15.09.2018, l'Ill.ma dott.ssa Giusi Ianni nomina la sottoscritta ing. Marilena Collorafi come C.T.U., fissando il giuramento in data 10.10.2018.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 09.11.2018 alle ore 16.00, previo avviso inoltrato tramite raccomandata A.R., con sopralluogo presso l'immobile di proprietà del [REDACTED] sito nel Comune di San Pietro in Guarano, via Cervali n.49, identificato al catasto fabbricati al foglio n.6 particella 230 e proseguendo, in data 12.01.2019, presso gli altri immobili, di proprietà del [REDACTED], e precisamente: appartamento sito nel Comune di Lappano alla via Roma n.1, identificato al catasto fabbricati al foglio n.12, particella 623; terreno sito nel Comune di Lappano, identificato al foglio 12 particella 168; appartamento sito nel Comune di Cosenza a Viale della Repubblica n.229, identificato al catasto fabbricati al foglio n.11 particella 53 sub 20.



Gli immobili oggetto della presente perizia sono:

- A) Appartamento sito nel Comune di Cosenza, Viale della Repubblica n.229, posto al piano seminterrato di un fabbricato a più piani, identificato al catasto fabbricati al foglio n.11 particella 53 sub 20, Z.C. 1, Cat A/2, classe 2, consistenza vani 2, R.C. Euro 103,29;
- B) Immobile sito nel Comune di San Pietro in Guarano, via Cervali n.49, composto da piano terra e locale al piano seminterrato, identificato al catasto fabbricati al foglio n.6 particella 230, cat.A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 244,28;
- C) Appartamento sito nel Comune di Lappano, via Roma n.1, villetta singola ad un piano terra e locali a piano seminterrato, con portico e area di corte, identificato al catasto fabbricati al foglio n. 12, particella 623, cat. A/3, classe U, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 284,05;
- D) Appezamento di terreno sito in agro del Comune di Lappano, identificato al foglio 12 particella 168, ficheto, classe 1, consistenza ha 00.00.70, R.D. Euro 0,43, R.A. Euro 0,33.

2.0 DOCUMENTAZIONE IN ATTI A DISPOSIZIONE DEL C.T.U.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, ingegnere Marilena Collorafi, al fine di dare risposta esauriente ai quesiti posti, ha proceduto all'acquisizione del maggior numero di dati ed elementi di indagine, utili per una corretta e completa valutazione, ed a tal fine si è proceduto, in prima istanza, ad un approfondito studio della documentazione in atti costituita da:

- A)** fascicolo dell'Espropriazione immobiliare;
- B)** fascicolo di parte della Ubi Banca spa già Banca Carime spa, rappresentata e difesa dall'avvocato Antonello Bisceglia, con studio in via Pomponio Leto n.5, 87100 Cosenza.



3.0) COMPITI DEL C.T.U. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

3.1) *Compiti e requisiti del C.T.U.*

Il compito del C.T.U. è quello di rendere chiaro al Giudice tutto ciò che è inerente a questioni tecniche, deve infatti accertare e/o rilevare l'accaduto con assoluta imparzialità e serenità di giudizio, facendo affidamento sul proprio bagaglio culturale e sulla propria competenza, evidenziando gli elementi certi ed oggettivi di valutazione, per una corretta amministrazione della giustizia.

In sintesi, il Consulente deve svolgere compiutamente il proprio compito assumendo un ruolo di "Super Partes", indirizzando le proprie indagini ed accertamenti alle argomentazioni richieste dai quesiti formulati.

3.2) *Svolgimento delle Operazioni Peritali*

Per quanto concerne lo svolgimento dell'iter peritale, il C.T.U., il giorno 09.11.2018 alle ore 16.00, previo avviso inoltrato tramite raccomandata A.R., dà inizio alle operazioni peritali.

PRIMO SOPRALLUOGO

- 1) Immobile sito nel Comune di San Pietro in Guarano, via Cervali n.49, identificato al catasto fabbricati al foglio n.6 particella 230, di [REDACTED] per ½, giusto atto di scioglimento [REDACTED] intervenuta con decreto del 04.04.2007 e del verbale di separazione del Tribunale di Cosenza del 08.05.2007, trascritto a margine dell'atto di matrimonio in data 30.05.2007.

A detto sopralluogo partecipava, oltre alla sottoscritta, [REDACTED]

Durante detto sopralluogo veniva ispezionato l'immobile oggetto della perizia, si procedeva alla misurazione di tutti i locali e si fotografavano i luoghi relativi all'immobile di che trattasi.

SECONDO SOPRALLUOGO

- 1) Appartamento posto al piano seminterrato di un fabbricato a più piani, sito nel Comune di Cosenza, Viale della Repubblica n.229, identificato al catasto fabbricati al foglio n.11 particella 53 sub 20, di proprietà del [REDACTED] per 1/1.



A detto sopralluogo partecipava, oltre alla sottoscritta, il [REDACTED]
Detto appartamento è stato concesso in locazione a [REDACTED] giusto
contratto del 15.06.2015 e registrato a Cosenza il 26.06.2015 al n.2857 serie 3T.

- 2) Appartamento sito nel Comune di Lappano, via Roma n.1, identificato al catasto fabbricati al foglio n. 12, particella 623, di proprietà del s [REDACTED] per 1/1.
A detto sopralluogo partecipava, oltre alla sottoscritta, [REDACTED] e gli
affittuari dell'immobile, [REDACTED] giusto
atto di locazione del 15.06.2017 e registrato a Cosenza il 03.08.2017 al n.3816 della
serie 3T.

- 3) Terreno sito nel Comune di Lappano identificato al foglio 12 particella 168; di
[REDACTED] per 1/1.

A detto sopralluogo partecipava, oltre alla sottoscritta, [REDACTED] e gli
affittuari dell'immobile di cui al punto precedente, [REDACTED]
[REDACTED]

4.0) RISPOSTE AI 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;

La documentazione relativa all'immobile oggetto della perizia, in atti ed acquisita, risulta completa e valida alla redazione della Perizia Tecnica d'Ufficio e si riferisce a:

- A) Appartamento posto al piano seminterrato di un fabbricato a più piani, sito nel Comune di Cosenza, Viale della Repubblica n.229, identificato al catasto fabbricati al foglio n.11 particella 53 sub 20, Z.C. 1, Cat A/2, classe 2, consistenza vani 2, R.C. Euro 103,29, posto al piano seminterrato di un fabbricato a più piani, di proprietà del sig. [REDACTED] per 1/1;
- B) Immobile sito nel Comune di San Pietro in Guarano, via Cervali n.49, identificato al catasto fabbricati al foglio n.6 particella 230, cat.A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 244,28, di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente per ½;
- C) Appartamento sito nel Comune di Lappano, via Roma n.1, identificato al catasto fabbricati al foglio n. 12, particella 623, cat. A/3, classe U, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 284,05; villetta singola ad un piano terra e locali a piano seminterrato, con portico e area di corte, di proprietà [REDACTED] per 1/1;
- D) Appezamento di terreno sito in agro di Lappano identificato al foglio 12 particella 168, ficheto, classe 1, consistenza ha 00.00.70, R.D. Euro 0,43, R.A. Euro 0,33, di proprietà del [REDACTED] per 1/1.

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

- A) Appartamento posto al piano seminterrato di un fabbricato a più piani, sito nel Comune di Cosenza, Viale della Repubblica n.229, identificato al catasto fabbricati al foglio n.11 particella 53 sub 20, Z.C. 1, Cat A/2, classe 2, consistenza vani 2, R.C. Euro 103,29, posto al piano seminterrato di un fabbricato a più piani.



Su detto appartamento ha diritto di piena proprietà il [REDACTED] pari ad 1/1, in regime di separazione dei beni.

- B) Immobile sito nel Comune di San Pietro in Guarano, via Cervali n.49, identificato al catasto fabbricati al foglio n.6 particella 230, cat.A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 244,28.

Detto appartamento risulta di proprietà del [REDACTED] attualmente pari ad $\frac{1}{2}$ per effetto dello scioglimento della comunione legale tra coniugi, intervenuta con decreto del 04.04.2007 e del verbale di separazione del Tribunale di Cosenza del 08.05.2007, trascritto a margine dell'atto di matrimonio in data 30.05.2007.

- C) Appartamento sito nel Comune di Lappano, via Roma n.1, identificato al catasto fabbricati al foglio n. 12, particella 623, cat. A/3, classe U, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 284,05; villetta singola ad un piano terra e locali a piano seminterrato, con portico e area di corte.

Su detto appartamento ha diritto di piena proprietà il [REDACTED] pari ad 1/1, in regime di separazione dei beni.

- D) Appezamento di terreno sito in agro di Lappano identificato al foglio 12 particella 168, ficheto, classe 1, consistenza ha 00.00.70, R.D. Euro 0,43, R.A. Euro 0,33.

Su detto terreno ha diritto di piena proprietà il [REDACTED] pari ad 1/1, in regime di separazione dei beni.

Sui predetti immobili grava:

- atto di pignoramento immobiliare recante il n.14790 R.G., n.11516 R.P. del 11.06.2018, in favore di Banca Carime spa e contro il [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ sull'immobile sito nel Comune di San Pietro in Guarano [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà pari ad 1/1 sugli altri immobili.
- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario attraverso atto notarile pubblico stipulato da notaio dott. Viggiani Carlo, Cosenza, in data 11.07.2008 repertorio n.73807/26962, in favore di Banca Nuova Società per Azione con sede a Palermo, [REDACTED]. Detta ipoteca grava su immobili siti in Lappano



identificato catastalmente al foglio 12 particella 623 (fabbricato) e foglio 12 particella 168 (terreno). La predetta ipoteca risulta iscritta al registro generale al n.23280 e registro particolare al n.3724 in data 14.07.2008.

- 1. 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;**

Non è stato necessario acquisire le mappe censuarie in quanto gli immobili in questione sono stati facilmente individuati e sono state acquisite le visure catastali, le piante e le planimetrie.

- 1. 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 esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;**

A) Appartamento posto al piano seminterrato di un fabbricato a più piani, sito nel Comune di Cosenza, Viale della Repubblica n.229, identificato al catasto fabbricati al foglio n.11 particella 53 sub 20, Z.C. 1, Cat A/2, classe 2, consistenza vani 2, R.C. Euro 103,29.



L'appartamento è ubicato in zona centrale della città e precisamente su viale della Repubblica, arteria di collegamento principale della città. Nella zona sono presenti servizi e attività commerciali.

All'appartamento si accede attraverso portone principale di un fabbricato e, attraverso una scala condominiale, si scende al piano seminterrato.

Si compone di una stanza cucina-soggiorno, di una camera da letto e di un bagno.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni e munito di riscaldamento autonomo, infissi in legno e pavimenti in gres porcellanato. Nel complesso si può affermare che le condizioni di manutenzione e finiture sono discrete. Quanto appena descritto è evidenziato nel fascicolo fotografico **(allegato 5A)**.

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 53,00 circa.

- B) Immobile sito nel Comune di San Pietro in Guarano, via Cervali n.49, identificato al catasto fabbricati al foglio n.6 particella 230, cat.A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 244,28.

Si tratta di un appartamento, ubicato in zona periferica e scarsamente abitata; in adiacenza vi sono altri fabbricati simili. L'immobile all'esterno si presenta modesto e con struttura in muratura. Al piano terra si entra in un ampio locale soggiorno cucina e, attraverso un corridoio, si accede alla zona notte composta da due camere da letto ed un bagno. L'interno si presenta ben rifinito, con infissi in legno, pavimento in gres porcellanato e cucina rustica. Per mezzo di una scala interna, si accede al piano seminterrato, destinato a deposito-cucina rustica.

Di recente è stato rifatto il tetto ricavando un sottotetto attualmente rustico al quale si accede attraverso una scala esterna in ferro.

L'immobile si trova lungo la strada comunale per Cervali. Nelle adiacenze non esistono servizi, né attività commerciali. Si può definire immobile di tipo rurale, anche se con rifiniture interne discrete. L'appartamento si compone di zona soggiorno-cucina, due camere da letto ed un bagno, oltre al locale deposito al piano seminterrato ed il sottotetto. Quanto appena descritto è evidenziato nel fascicolo fotografico **(allegato 5B)**.



L'immobile ha una superficie lorda di mq 120,00 circa, di cui mq 96,00 circa di appartamento e mq 24,00 circa di locale seminterrato.

- C) Appartamento sito nel Comune di Lappano, via Roma n.1, identificato al catasto fabbricati al foglio n. 12, particella 623, cat. A/3, classe U, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 284,05; villetta singola ad un piano terra e locali a piano seminterrato, con portico e area di corte.

Si presenta in forma di villetta singola ad un piano fuori terra, con alcuni locali al piano seminterrato destinati a deposito e servizi. L'immobile è tutto recintato e si accede per mezzo di un cancello carrabile posto al limite della strada Comunale per Lappano centro. All'ingresso vi è un parcheggio al servizio della villetta ed una corte intorno al fabbricato.

All'appartamento si accede attraverso un portico coperto. L'appartamento si presenta con un ampio salone-soggiorno, una zona cucina, due camere da letto ed un bagno. La struttura è in muratura. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione. Il pavimento è in laminato tipo parquet. Gli infissi sono in legno e le porte in legno tamburato. E' dotato di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e camino. Le rifiniture sono discrete e l'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Attraverso una scaletta esterna al fabbricato si scende al piano seminterrato dove è stato ricavato un locale di deposito e di servizio, ad oggi non rifinito. Si accede attraverso una porta direttamente dalla corte esterna e si sviluppa in tre stanze, tutte rustiche.

La zona ove è ubicato l'immobile è ai margini del centro urbano ed in zona abitata e dotata di servizi e attività commerciali. Quanto appena descritto è evidenziato nel fascicolo fotografico **(allegato 7C)**.

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 120,00 circa, di cui mq 66,00 circa di appartamento e mq 54,00 circa di locali deposito oltre mq 18,00 di portico coperto.



D) Appezzamento di terreno sito in agro di Lappano identificato al foglio 12 particella 168, ficheto, classe 1, consistenza ha 00.00.70, R.D. Euro 0,43, R.A. Euro 0,33.

Il terreno risulta annesso all'appartamento di cui al punto C (foglio n.12, particella 623) e si presenta recintato. Vi sono alberi vari da frutto ed ornamentali. Si presenta in leggero declivio ed è circoscritto da due arterie comunali.

Quanto appena descritto è evidenziato nel fascicolo fotografico **(allegato 7C)**.

L'appezzamento di terreno ha una superficie di mq 70,00 circa.

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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi allo stato dei luoghi, ed in particolare:

- A) Appartamento posto al piano seminterrato di un fabbricato a più piani, sito nel Comune di Cosenza, Viale della Repubblica n.229, identificato al catasto fabbricati al foglio n.11 particella 53 sub 20, Z.C. 1, Cat A/2, classe 2, consistenza vani 2, R.C. Euro 103,29, posto al piano seminterrato di un fabbricato a più piani.
- B) Immobile sito nel Comune di San Pietro in Guarano, via Cervali n.49, identificato al catasto fabbricati al foglio n.6 particella 230, cat.A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 244,28.
- C) Appartamento sito nel Comune di Lappano, via Roma n.1, identificato al catasto fabbricati al foglio n. 12, particella 623, cat. A/3, classe U, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 284,05; villetta singola ad un piano terra e locali a piano seminterrato, con portico e area di corte.



D) Appezamento di terreno sito in agro di Lappano identificato al foglio 12 particella 168, ficheto, classe 1, consistenza ha 00.00.70, R.D. Euro 0,43, R.A. Euro 0,33.

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

Gli immobili risultano regolarmente accatastati. Non si rilevano particolari anomalie dal punto di vista urbanistico salvo che per lievi difformità rispetto alle planimetrie catastali.

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

Sotto il profilo urbanistico, occorre precisare che, per quanto riguarda le unità immobiliari di San Pietro in Guarano e Lappano, trattandosi di immobili singoli, eventuali modifiche, ristrutturazioni o ampliamenti dovranno avvenire nel rispetto delle indicazioni degli strumenti urbanistici dei rispettivi comuni, mentre per l'immobile di Cosenza non vi è alcuna possibilità di ulteriore edificazione o ampliamento in quanto l'immobile fa parte di un fabbricato a più piani ben definito e non soggetto a modifiche in forma individuale.

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

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini



della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- A) Appartamento posto al piano seminterrato di un fabbricato a più piani, sito nel Comune di Cosenza, Viale della Repubblica n.229, identificato al catasto fabbricati al foglio n.11 particella 53 sub 20, Z.C. 1, Cat A/2, classe 2, consistenza vani 2, R.C. Euro 103,29.

Da informazioni assunte non sono state rilevate anomalie o abusi su detto immobile. Detto immobile risulta edificato in data antecedente al 1967, da un esame visivo e da informazioni assunte.

- B) Immobile sito nel Comune di San Pietro in Guarano, via Cervali n.49, identificato al catasto fabbricati al foglio n.6 particella 230, cat.A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 244,28.

Detto immobile risulta edificato in data antecedente al 1967, da un esame visivo e da informazioni assunte.

In data 28.01.2019, è stato richiesto, tramite pec, il certificato di destinazione urbanistica, il permesso a costruire ed il certificato di agibilità. Non ho ricevuto alcuna risposta.

- C) Appartamento sito nel Comune di Lappano, via Roma n.1, identificato al catasto fabbricati al foglio n. 12, particella 623, cat. A/3, classe U, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 284,05.

Da informazioni assunte non sono state rilevate anomalie o abusi su detto immobile, a parte una porzione di immobile al piano seminterrato, che non risulta accatastato. L'immobile risulta dotato di certificazione di agibilità/abitabilità rilasciato dal Comune di Lappano in data 21.04.2004.



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 stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Gli immobili possono venderli per lotti e precisamente:

LOTTO 1

Appartamento posto al piano seminterrato di un fabbricato a più piani, sito nel Comune di Cosenza, Viale della Repubblica n.229, identificato al catasto fabbricati al foglio n.11 particella 53 sub 20, Z.C. 1, Cat A/2, classe 2, consistenza vani 2, R.C. Euro 103,29.

LOTTO 2

Immobile sito nel Comune di San Pietro in Guarano, via Cervali n.49, identificato al catasto fabbricati al foglio n.6 particella 230, cat.A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 244,28.

LOTTO 3

Villetta singola ad un piano fuori terra e locali a piano seminterrato, con portico e area di corte, sita nel Comune di Lappano, via Roma n.1, identificato al catasto fabbricati al foglio n. 12, particella 623, cat. A/3, classe U, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 284,05.

Apprezzo di terreno sito in agro di Lappano identificato al foglio 12 particella 168, fidejussio, classe 1, consistenza ha 00.00.70, R.D. Euro 0,43, R.A. Euro 0,33.

Si ritiene di accorpare il terreno di cui al foglio 12 part.168 all'immobile identificato al foglio 12 particella 623, in quanto attualmente di fatto è annesso al predetto fabbricato, valorizzandolo e, peraltro, trattandosi di un piccolo appezzamento di terreno che da solo risulta di scarso interesse economico.

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 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;

Gli immobili siti nel comune di Cosenza e di Lappano risultano di proprietà per 1/1 del signor [REDACTED], pertanto, si può procedere alla vendita del singolo immobile.

L'immobile sito nel Comune di San Pietro in Guarano, via Cervali n.49, identificato al catasto fabbricati al foglio n.6 particella 230, cat.A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 244,28, risulta invece pignorato per ½. Si ritiene comunque che, trattandosi di un modesto immobile, una suddivisione dello stesso ne snaturerebbe la funzionalità, richiedendo opere consistenti rispetto al valore dell'immobile, riducendone drasticamente il valore.

Si ritiene pertanto di procedere alla vendita per intero e per una quota pari ad ½.

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

- A) Appartamento posto al piano seminterrato di un fabbricato a più piani, sito nel Comune di Cosenza, Viale della Repubblica n.229, identificato al catasto fabbricati al foglio n.11 particella 53 sub 20, Z.C. 1, Cat A/2, classe 2, consistenza vani 2, R.C. Euro 103,29 posto al piano seminterrato di un fabbricato a più piani.



Detto immobile risulta attualmente detenuto in locazione [REDACTED]
[REDACTED] giusto contratto di fitto stipulato in data 15.06.2015 e registrato a Cosenza il 26 giugno 2015 al n.2857 serie 9T.

- B) Immobile sito nel Comune di San Pietro in Guarano, via Cervali n.49, identificato al catasto fabbricati al foglio n.6 particella 230, cat.A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 244,28.

Detto immobile risulta abitazione fissa [REDACTED] peraltro [REDACTED] è proprietaria per ½.

- C) Villetta singola ad un piano fuori terra e locali a piano seminterrato, con portico e area di corte, sita nel Comune di Lappano, via Roma n.1, identificato al catasto fabbricati al foglio n. 12, particella 623, cat. A/3, classe U, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 284,05.

Appezamento di terreno sito in agro di Lappano identificato al foglio 12 particella 168, ficheto, classe 1, consistenza ha 00.00.70, R.D. Euro 0,43, R.A. Euro 0,33.

Detto immobile risulta attualmente detenuto in locazione dai [REDACTED]
[REDACTED], giusto contratto di fitto stipulato in data 15.06.2007 e registrato a Cosenza il 03.08.2017 al n.3816 serie 3T.

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

L'immobile sito nel Comune di San Pietro in Guarano, via Cervali n.49, identificato al catasto fabbricati al foglio n.6 particella 230, cat.A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 244,28, risulta attualmente dimora fissa [REDACTED]
[REDACTED] risulta proprietaria per ½ per effetto dello scioglimento della comunione legale tra coniugi, intervenuta con decreto del 04.04.2007 e



del verbale di separazione del Tribunale di Cosenza del 08.05.2007, trascritto a margine dell'atto di matrimonio in data 30.05.2007.

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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Nessun bene pignorato è sottoposto ad alcun vincolo.

13 bis. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Si precisa che tutti gli immobili risultano completamente rifiniti e non necessitano di opere di manutenzione a breve termine. Pertanto, le spese di gestione, per gli immobili di San Pietro in Guarano e Lappano si devono riferire alla mera manutenzione ordinaria degli immobili pignorati, in quanto trattasi di fabbricati isolati senza condominio, mentre per l'immobile di Cosenza il fabbricato risulta ristrutturato e ben tenuto e le spese di condominio, a detta del debitore esecutato, ammontano a circa 10,00 euro mensili.

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;

Occorre precisare che la valutazione richiesta è inerente al valore attuale degli immobili, anche denominato valore di mercato, ovvero il prezzo di acquisto o di vendita che una persona "di buon senso" può concordare con il venditore o acquirente, tenendo in conto che il bene permutabile possa essere sfruttato a condizioni vantaggiose pur non negando l'esistenza di rischi derivanti sia dall'esterno (fenomeni naturali, condizioni di mercato ecc.) che dall'interno (possibilità di rotture e crolli, ecc.).

Per quanto concerne gli immobili, generalmente nella determinazione del valore di mercato si considerano:

- a. l'immobile nella sua globalità, includendo cioè il valore dei fabbricati, dei relativi terreni di pertinenza e delle infrastrutture;
- b. i fattori esterni più influenti, ovvero posizione geografica, vie di accesso, oneri locali, indice di edificabilità, leggi speciali etc..

A tal fine, si deve fare riferimento ai prezzi (e possibilmente anche all'andamento delle fluttuazioni nel tempo) del mercato immobiliare locale, atteso che il valore di mercato è influenzato dagli scambi che riguardano beni uguali o quantomeno simili a quello soggetto a stima.

Il procedimento di stima dei fabbricati può essere analitico o sintetico:

- la stima analitica si esegue per valutare un fabbricato secondo il reddito che esso produce;
- la stima sintetica si determina moltiplicando l'entità del parametro del fabbricato/immobile da valutare per il prezzo riferito all'unità parametrica scelta.



La ricerca del prezzo unitario è opportuno che venga, pertanto, eseguita in base ad un'indagine statistica da condurre nella zona in cui è situato l'immobile oggetto di stima. Al valore così determinato, si potranno apportare eventuali aggiunte e detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene.

La stima sintetica comparativa può essere a sua volta effettuata:

- in base a parametri tecnici quali il costo/vuoto per pieno (Vpp);
- costo/mq di superficie utile o coperta;
- in base ai parametri economici quali fitto e reddito relativi ad altri fabbricati simili, già compravenduti.

Il procedimento di stima si può suddividere in una fase soggettiva e oggettiva.

Nella fase oggettiva il perito ricerca tutti i dati necessari per la stima, consistenti in dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura o vani), stato di conservazione, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade ed esposizione.

Nella fase soggettiva il consulente effettua le sue valutazioni in merito al saggio di capitalizzazione, alla scelta dei beni da porre a confronto con quello da stimare e conseguente attribuzione del valore unitario, nonché alle determinazioni di eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

I fattori che influenzano una stima possono essere intrinseci o estrinseci.

Costituiscono fattori intrinseci la superficie, l'estetica, le rifiniture, lo stato di conservazione, la grandezza dei vani in funzione dell'uso, i servizi, e soprattutto la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito l'immobile.

Costituiscono fattori estrinseci, invece, la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade, ai servizi ed al centro abitato, l'esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona ed, in particolar modo, i trasporti pubblici, l'energia elettrica, gas, metano ed acqua, ceto sociale prevalente nel quartiere.

Sulla scorta dei criteri e delle metodologie espressi, in relazione alla descrizione dei beni immobili oggetto della presente valutazione nonché alle sue caratteristiche e condizioni di stato (chiaramente evidenziate anche dagli elaborati grafici e dai rilievi fotografici – **allegati n.1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 1C, 2C, 3C, 4C, 5C, 6C e 7C**), si è in grado di dare risposta esauriente e compiuta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, utilizzando un procedimento di stima sintetico.



LOTTO 1

Appartamento posto al piano seminterrato di un fabbricato a più piani, sito nel Comune di Cosenza, Viale della Repubblica n.229, identificato al catasto fabbricati al foglio n.11 particella 53 sub 20, Z.C. 1, Cat A/2, classe 2, consistenza vani 2, R.C. Euro 103,29.

Dalla misurazione in loco risulta una superficie lorda di mq 53 ,00 circa

LOTTO 2

Immobile sito nel Comune di San Pietro in Guarano, via Cervali n.49, identificato al catasto fabbricati al foglio n.6 particella 230, cat.A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 244,28.

Dalla misurazione in loco risulta una superficie lorda di mq 120,00 circa di cui mq 96,00 circa di appartamento e mq 24,00 circa di locali al piano seminterrato.

LOTTO 3

Villetta singola ad un piano fuori terra e locali a piano seminterrato, con portico e area di corte, sita nel Comune di Lappano, via Roma n.1, identificato al catasto fabbricati al foglio n. 12, particella 623, cat. A/3, classe U, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 284,05.

Apprezzamento di terreno sito in agro di Lappano identificato al foglio 12 particella 168, ficheto, classe 1, consistenza ha 00.00.70, R.D. Euro 0,43, R.A. Euro 0,33.

Dalla misurazione in loco risulta una superficie lorda del fabbricato di mq 120,00 circa, di cui mq 66,00 circa di appartamento, mq 54,00 circa di locali al piano seminterrato, mq 18,00 circa di portico coperto e mq 70,00 circa di terreno.

Pertanto, si può procedere ai seguenti calcoli, precisando che l'importo unitario/mq è stato dedotto dal C.T.U. mediante indagini di mercato personali su immobili simili in tipologia ed ubicazione, nonché presso le Agenzie Immobiliari di zona e la Camera di Commercio.

Per la determinazione della superficie commerciale è stata considerata la superficie lorda dell'appartamento comprensivi di muri perimetrali.

Alla luce di quanto sopra illustrato, si può procedere alla stima del bene.

Si precisa che la valutazione dell'immobile avviene sulla base dei prezzi di mercato e che potrebbero nel tempo insorgere vizi attualmente occulti, si ritiene di applicare un



abbattimento forfettario pari al 15% sui valori ricavati e pertanto, avremo i seguenti valori di mercato:

LOTTO 1

STIMA SINTETICA

Appartamento sito nel Comune di Cosenza, Viale della Repubblica n.229

Superficie commerciale mq 53,00

Totale superficie commerciale mq 53 ,00

VALORE DI MERCATO

Appartamento sito nel Comune di Cosenza, Viale della Repubblica n.229

mq 53,00 00 x €/mq 900,00 = € 47.700,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Appartamento Appartamento sito nel Comune di Cosenza, Viale della Repubblica n.229

$V = \text{Valore} \times 0,85 = € 47.700,00 \times 0,85 = \mathbf{€ 40.545,00}$

finale

arrotondato € 40.000,00

LOTTO 2

STIMA SINTETICA

Immobile sito nel Comune di San Pietro in Guarano, via Cervali n.49

Superficie commerciale appartamento piano terra mq 96,00

Superficie commerciale locale piano seminterrato (50%)

quindi mq 24,00 x 50% = mq 12,00

Totale superficie commerciale mq 108,00

VALORE DI MERCATO

Immobile sito nel Comune di San Pietro in Guarano, via Cervali n.49

mq 108,00 x €/mq 450,00 = € 48.600,00



VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Immobile sito nel Comune di San Pietro in Guarano, via Cervali n.49, di proprietà pari ad ½ in testa al signo [REDACTED]

$$V_{\text{finale}} = \text{Valore} \times 0,85 = € 48.600,00 \times 0,85 = € 41.310,00 \times 1/2 = € 20.655,00$$

arrotondato € 20.000,00

LOTTO 3

STIMA SINTETICA

Appartamento sito nel Comune di Lappano, Via Roma n.1 e appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Lappano

Superficie commerciale piano terra mq 66 ,00

Superficie commerciale piano seminterrato (50%)

$$\text{quindi mq } 66,00 \times 50\% = \text{mq } 33,00$$

Superficie commerciale portico coperto (50%)

$$\text{quindi mq } 18,00 \times 50\% = \text{mq } 9,00$$

Superficie terreno mq 70 ,00

VALORE DI MERCATO

Appartamento sito nel Comune di Lappano, Via Roma n.1 e appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Lappano

$$\text{Immobile} = \text{mq } 102 ,00 \times €/\text{mq } 900,00 = € 91.800,00$$

$$\text{Terreno} = \text{mq } 70,00 \times €/\text{mq } 200,00 = € 14.000,00$$

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Appartamento sito nel Comune di Lappano, Via Roma n.1 e appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Lappano

$$V_{\text{finale}} = \text{Valore} \times 0,85 = € 91.800,00 \times 0,85 + € 14.000,00 = € 92.030,00$$

arrotondato € 92.000,00

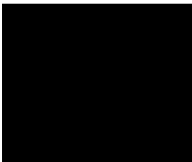
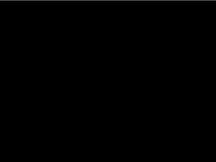
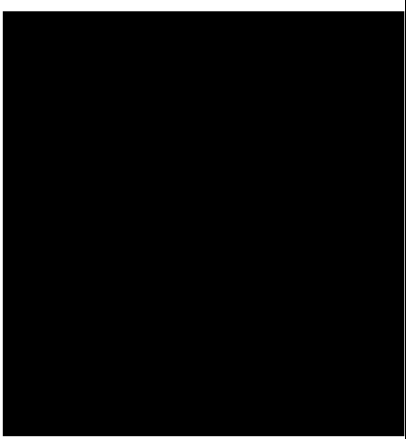


Nella valutazione dei prezzi si è fatto anche riferimento alle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio per il Comune di appartenenza.

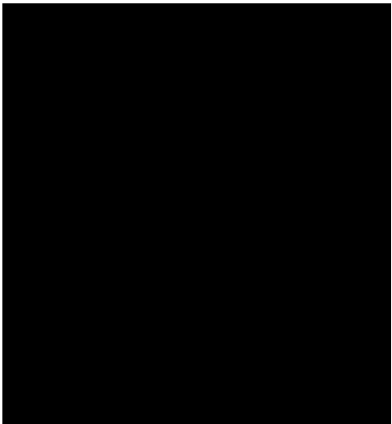
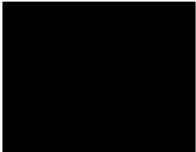
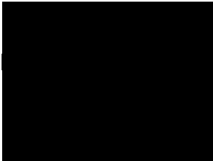
I predetti importi costituiscono l'attuale valore di mercato del singolo immobile oggetto di perizia.

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.

Dalla documentazione in atti e in base agli accertamenti eseguiti, si può dare risposta al quesito posto dalla S.V. Ill.ma nei termini specificati nella seguente tabella:

BENI PIGNORATI	Identificazione catastale (attuale possesso)	Identificazione catastale risultante dal pignoramento	Limitazioni legali
<u>APPARTAMEN</u> <u>TO SITO NEL</u> <u>COMUNE DI</u> <u>COSENZA.</u> <u>VIALE DELLA</u> <u>REPUBBLICA</u> <u>N.229</u> <u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> <u>€ 40.000,00</u>	Foglio n.11 particella 53 sub 20, Z.C. 1, Cat A/2, classe 2, consistenza vani 2, R.C. Euro 103,29. 	Foglio n.11 particella 53 sub 20, Z.C. 1, Cat A/2, classe 2, consistenza vani 2, R.C. Euro 103,29. 	



<u>IMMOBILE</u> <u>SITO NEL</u> <u>COMUNE DI</u> <u>SAN PIETRO IN</u> <u>GUARANO,</u> <u>VIA CERVALI</u> <u>N.49</u> <u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> <u>€ 20.000,00</u>	foglio n.6 particella 230, cat.A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 244,28, diritto di proprietà pari ad 1/2 in testa al 	foglio n.6 particella 230, cat.A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 244,28, diritto di proprietà pari ad 1/2 in testa al 	
<u>APPARTAMEN</u> <u>TO SITO NEL</u> <u>COMUNE DI</u> <u>LAPPANO, VIA</u> <u>ROMA N.1 E</u> <u>APPEZZAMENT</u> <u>O DI TERRENO</u> <u>SITO IN AGRO</u> <u>DEL COMUNE</u> <u>DI LAPPANO</u> <u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> <u>€ 92.000,00</u>	APPARTAMENTO: foglio n. 12, particella 623, cat. A/3, classe U, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 284,05. TERRENO: foglio 12 particella 168, ficheto, classe 1, consistenza ha 00.00.70, R.D. Euro 0,43, R.A. Euro 0,33. 	APPARTAMENTO: foglio n. 12, particella 623, cat. A/3, classe U, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 284,05. TERRENO: foglio 12 particella 168, ficheto, classe 1, consistenza ha 00.00.70, R.D. Euro 0,43, R.A. Euro 0,33. 	

Ringraziandola della fiducia accordatami e confidando di aver risposto in maniera esaustiva ai quesiti da lei posti, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cosenza li 11.02.2019

Il C.T.U.
ingegnere Marilena Collorafi

