

Tribunale di Cosenza

Sezione Civile

Proc. n° 248/2011 Reg. Esec.

Ill.mo G.E. Dott. Giuseppe GRECO

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Vertenza promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.T.U.

Ing. Luigi Parise

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

1) Premessa

Con ordinanza del 03.01.2013, la S.V.Ill.ma ha nominato me sottoscritto, Luigi Parise con studio tecnico in Rogliano (CS) alla via Cinque Colli n° 12, ivi residente in via Marinella n° 10 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 1998, nonché, all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Cosenza, C.T.U. nella procedura di Espropriazione Immobiliare n° 248/11, promossa dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, invitandomi a comparire in data 12.02.2013 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico.

I quesiti richiesti sono quelli elencati nel Verbale di conferimento dell'incarico rilasciato in data 12.02.2013 e di seguito riportati:

1. descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

- a) ubicazione;
 - b) caratteri generali e tipologici;
 - c) estensione;
 - d) identificazione catastale;
 - e) confini;
 - f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
 - g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;
 - h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;
2. accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);
 3. stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);

4. determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;
5. suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;
6. indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
7. redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:
 - a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
 - b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

2) *Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza*

All'udienza del 12.02.2013, dopo il giuramento di rito, lo scrivente C.T.U. alla presenza del Sig. Giudice Dr. Giuseppe Greco, comunicavo alle parti che le operazioni tecniche avevano inizio nel Comune di Rose (CS), alla C.da Petrarò ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento il giorno 19 Febbraio 2013 alle ore 10:00.

Tale sopralluogo non è stato possibile espletarlo in quanto, le riproduzioni delle parti mi furono rilasciate solo in data 27.02.2013.

Difatti, dopo un accurato studio dei documenti prodotti dalle parti, mi recai più volte presso il N.C.E.U. di Cosenza - per lo Stralcio di Mappa del Catasto Terreni e Fabbricati, le Visure e le Planimetrie Catastali dei beni in oggetto - presso la Conservatoria dei Registri e Agenzia delle Entrate di Cosenza, per verificare l'esistenza di nuove trascrizioni a nome degli esecutati. In seguito, mi recai diverse volte presso il Comune di Rose (CS) per la richiesta dei documenti inerenti i beni pignorati, e per appurare anche l'esistenza di pratiche di condono a nome degli esecutati, presso gli studi notarili indicati nei fascicoli di parte e all'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza.

Atteso quanto sopra, è stato comunicato agli esecutati a mezzo Raccomandata A/R, che l'inizio delle operazioni peritali veniva fissato il 14.03.2013 alle ore 10:00, presso gli immobili oggetto di pignoramento ubicati in C.da Petrarò nel Comune di Rose (CS).

Primo accesso. Il giorno ed all'orario comunicato, dunque, coadiuvato dal mio collaboratore di fiducia ing. [REDACTED] mi sono recato nel Comune di Rose in Contrada Petrarò, dove sono ubicati i beni pignorati, per adempiere all'incarico ricevuto.

Giunto sul luogo di causa, era presente il Sig. xxxxxxxx (debitore), con il quale dopo un breve colloquio durato non più di cinque minuti, durante il quale mi ha semplicemente indicato soltanto uno dei fabbricati oggetto di pignoramento, precisamente, appartamento posto al piano secondo oggetto della presente perizia e facente parte del maggiore fabbricato "B", n° 20/D, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune di Rose al foglio 13, particella 566, sub 16; inoltre, mi ha informato che il bene espropriato era stato locato, ho domandato ancora all'xxxxxxx (parte esecutata), dove erano ubicati gli altri immobili pignorati, ma a nulla è valso, è andato via alle ore 10:05. Nonostante tutto, si è comunque potuto procedere al sopralluogo, in quanto, nell'appartamento oggetto della presente perizia, mi ha permesso l'accesso stesso la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx, la quale informata della natura del mio mandato, ha dichiarato che in detto immobile ha sede la Società xxxxxxxxxxxxxx con regolare contratto di comodato d'uso gratuito, stipulato in data 30.03.2012 con il Sig. xxxxxxxxxxxx, infatti, mi ha fornito copia del contratto, la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx che mi ha permesso di compiere l'accertamento dei beni espropriati, rappresenta l'Amministratore Unico della Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Durante il sopralluogo, alla presenza continua della Sig.ra xxxxxx, munito di idonea strumentazione di misura, (metro rigido a snodo e rullina metrica estensibile), ho preso visione dei luoghi oggetto di perizia, effettuando un rilievo accurato sia degli interni che dell'esterno e un rilievo fotografico dettagliato.

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 12:05 ho dichiarato concluse le operazioni relative al primo accesso ai luoghi.

Io consulente, in merito alla corrispondenza spedita agli esecutati, preciso che la Raccomandata A/R trasmessa all'indirizzo "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xx." con sede nel Comune di Rose (CS) in C.da Petrarò n° 20/D, mi è stata recapitata indietro, perché l'Impresa esecutata attualmente ha sede nel Comune di Montalto Uffugo (CS) in

via N. Macchiavelli, snc, giusta modifica dei patti sociali per Notaio Italo Alessio Scornajenghi in data 10 Dicembre 2010 repertorio n° 4719.

Secondo accesso. (Sono iniziati i dilemmi).

In data 16.03.2013, io sottoscritto consulente contattai telefonicamente il Sig. xxxxxxxxxxxx, per stabilire la data e l'ora del secondo accesso che si sarebbe dovuto svolgere presso i beni pignorati, fu concordato per il giorno 18.03.2013 alle ore 15:30.

Di conseguenza, non avendo ricevuto alcuna comunicazione a riguardo da parte degli esecutati, il giorno ed all'orario stabilito, dunque, mi recai nel Comune di Rose (CS), presso i luoghi di causa, ma in quella circostanza non fu possibile effettuare il sopralluogo, in quanto, probabilmente per incomprensioni, né gli esecutati né persona delegata fu presente sul posto per permettere l'accesso stesso. Pertanto, è stato redatto il secondo verbale, controfirmato solo dal mio collaboratore, in cui veniva riportato che le operazioni peritali sarebbero state rinviate a data da destinarsi.

In data 19.03.2013, contattai ancora telefonicamente il Sig. xxxxxxxxxxxx, per stabilire la data del secondo accesso presso gli immobili pignorati, in tale circostanza è stato stabilito il sopralluogo per il giorno 22.03.2013 alle ore 10:00.

In pari data del 22.03.2013, quindi, lo stesso giorno, sono stato contattato telefonicamente dall'xxxxxxxx, il quale mi comunicò che per sopraggiunti impegni personali non era possibile effettuare il sopralluogo presso i beni oggetto di causa.

Tuttavia, per essere breve, nei giorni successivi sono succedute diverse telefonate e sms con il Sig. xxxxxxxx, finalmente, sono riuscito faticosamente a concordare il sopralluogo per il giorno 2 Aprile 2013 alle ore 15:00.

Il giorno ed all'orario concordato, coadiuvato dal mio collaboratore di fiducia ing. mi sono recato nel Comune di Rose in C.da Petrarò, dove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento. L'immobile come già indicato, è ubicato in Contrada Petrarò n° 76, risulta essere un fabbricato in muratura ordinaria, organizzato su due livelli, piano terra e piano primo, attualmente esso presenta una destinazione di tipo residenziale, identificati nel N.C.E.U. del Comune di Rose rispettivamente: foglio 13 particella 305 sub 1 piano terra e sub 2 piano primo. Durante il sopralluogo, al quale convenne il solo Sig.

xxxxxxxxxxxxx (debitore), ho avuto modo di appurare che entrambi i beni in oggetto, destinati per civile abitazione risultano abitati dagli esecutati stessi, precisamente la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxx al piano terra e il Sig. xxxxxxxxxxx al piano primo. Inoltre, ho rilevato durante l'ispezione dei luoghi, che lungo la parete esterna del medesimo fabbricato (lato Nord), è presente un porticato realizzato con struttura portante in profilati di ferro e manto di copertura in lamiera ondulata, non indicato né nel pignoramento, né sullo stralcio di mappa catastale.

Durante l'ispezione dei luoghi fu effettuato un rilievo metrico e fotografico degli immobili in oggetto. terminate le operazioni presso il fabbricato oggetto di pignoramento, il Sig. xxxxxxxx ci condusse all'altro bene oggetto di causa, ovvero, presso gli appezzamenti di terreno situati sempre in C.da Petrarò, nel Comune di Rose (CS), distinti al Catasto Terreni del medesimo Comune di Rose al foglio 13 particelle 540 e 542, rispettivamente di are 08.40 centiare (mq 840,00) e di are 01.20 centiare (mq 120,00).

Arrivati sul luogo, insieme al mio collaboratore e alla presenza continua dell'esecutato Sig. xxxxxxxx, abbiamo avuto accesso nella proprietà in oggetto, la quale si presenta non recintata e confinante con la corte esclusiva del fabbricato ipotecato.

In tale circostanza mi sono reso conto che sul terreno oggetto di pignoramento era stato edificato un manufatto in muratura assimilabile a dei magazzini, non indicato né nel pignoramento, né sullo stralcio di mappa catastale.

Durante l'ispezione dei luoghi, dunque, ho avuto modo di accertare che sul terreno oggetto di causa, insiste qualche albero da frutta, per il resto risulta incolto, ho concluso le indagini eseguendo un rilievo fotografico. Non sono stati forniti a me C.T.U. in sede di operazioni peritali documenti dalle Parti.

Alle ore 16:30 ho dichiarato concluse le operazioni peritali, perché il Sig. xxxxxxxx doveva andare via.

Prima di ripartire, ho tentato di concordare con l'xxxxxxx un'altro sopralluogo nell'appartamento posto al piano secondo e facente parte del medesimo fabbricato al civico n° 76, ma invano. Pertanto, redatto l'ultimo verbale di accesso, io sottoscritto consulente dichiarai definitivamente chiuse le operazioni peritali stesse (All. 2).

Io sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni pignorati e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica di stima.

3) *Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.*

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E..

- 1) descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

a) *ubicazione;*

I beni, oggetto della procedura esecutiva in questione, sono tutti ubicati nel Comune di Rose (CS) alla Contrada Petrarò.

Io sottoscritto C.T.U., a causa delle diverse caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento, ritengo opportuno trattarli separatamente, citandoli nella seguente relazione come: "*immobile n° 1*"; "*immobile n° 2*" e "*immobile n° 3*".

"*immobile n° 1*"

Il bene, oggetto di stima, è un appartamento posto al piano secondo facente parte di un maggiore fabbricato condominiale denominato "*B*", ubicato nel Comune di Rose (CS) alla Contrada Petrarò n° 20/D.

4) *Descrizione della zona*

L'immobile oggetto di stima è ubicato nei pressi del centro di Contrada Petrarò, l'area circostante è servita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la zona ha una vocazione esclusivamente residenziale con un tessuto urbanistico costituito da abitazioni di recente costruzione e in buono stato di conservazione, ne deriva pertanto, una qualità architettonica del contesto abbastanza piacevole. Il suddetto territorio è facilmente accessibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati, essendo servito dalla strada provinciale e comunale, entrambe le infrastrutture collegano la zona sia con il

vicino centro storico del Comune di Rose, che con lo svincolo autostradale SA-RC distante pochi chilometri.

5) *Descrizione generale del fabbricato;*

Il complesso immobiliare in questione, è essenzialmente costituito da due corpi di fabbrica simili, realizzati nelle particelle 168 e 332 del foglio 13, denominati rispettivamente "A" e "B", entrambi destinati per civile abitazione, al suddetto complesso immobiliare si accede dalla strada comunale con la quale confina il lato Nord della corte condominiale comune ad entrambe le strutture.

Il fabbricato all'interno del quale è posto l'appartamento oggetto di procedura esecutiva, è il secondo rispetto all'accesso principale ubicato a Nord della corte condominiale, denominato "B" al civico 20/D, si articola per tre lati su cinque piani fuori terra incluso il piano terra destinato a garages, ha una geometria rettangolare, la destinazione è residenziale ed è costituito da otto unità immobiliari oltre a cinque garages; si tratta, nello specifico, di una costruzione abbastanza recente, realizzata con concessione edilizia n° 05 del 07.06.2000 rilasciata dal Comune di Rose (CS), con struttura portante in cemento armato, i prospetti sono caratterizzati da estrema semplicità architettonica, con disegno lineare e geometrico, leggermente arricchiti da pilastri cerchiati facciavista, è presente un porticato lungo il prospetto principale (lato Ovest) e balconi realizzati con parapetto in muratura con sovrastante ringhiera corrimano in metallo, le facciate sono rifinite con intonaco civile e tinteggiato di due tonalità. L'ingresso alla unità immobiliari è ubicato al civico 20/D mediante un vano condominiale di accesso alla palazzina abbastanza comodo. Gli infissi esterni, sono in legno e vetrocamera con avvolgibili in plastica. La copertura è a due falde con sovrastante manto in laterizio, l'atrio di ingresso principale, i pianerottoli di disimpegno ai piani ed il rivestimento delle scale sono rifiniti in marmo; le ringhiere in profilato di ferro con corrimano in materiale plastico, Il portone d'ingresso alle scale condominiali è in alluminio anodizzato verniciato e vetro, non è dotato di ascensore.

L'immobile dispone di ampia superficie condominiale circostante pavimentata con betonella bicolore di sezione rettangolare, la stessa è ben delimitata da muretti in

calcestruzzo con sovrastante ringhiera in ferro, sono presenti n° 2 cancelli di accesso al complesso immobiliare, ubicati a Nord del confine della stessa area condominiale con apertura elettrica, di cui uno carrabile e l'altro pedonale.

All'interno dell'area cortilizia, sono ben definiti i posti auto per le unità immobiliari che compongono il fabbricato.

In sostanza, l'edificio si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, risulta esteticamente moderno e gradevole.

b) descrizione dell'immobile pignorato;

Appartamento sito alla Contrada Petrarco posto al piano secondo dell'edificio "B", n° 20/D, ed è composto da soggiorno, cucina, n° 3 camere da letto, n° 2 bagni, l'unità immobiliare è inoltre dotata di due balconi, di cui uno prospetta sulla facciata principale (Ovest), a cui si accede dal soggiorno, l'altro prospetta sulla facciata di fronte il fabbricato "A" (Nord), a cui si accede dalla cucina.

L'appartamento ha disposizione planimetrica sufficientemente funzionale in quanto le zone di disimpegno sono ridotte al minimo.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica screziate di grigio in tutti gli ambienti, ad esclusione dei bagni che sono di colore tendente al ceruleo. I bagni sono rivestiti fino ad un'altezza di circa mt. 2,10 con piastrelle in ceramica di colore anch'esse dei pavimenti, sono dotati di tutti i sanitari.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è con pannello in legno del tipo blindato. Le finestre sono in legno con vetro doppio dotate di persiane in plastica.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia completo di scatole e pulsanti, punti luce, punti presa e interruttore magnetotermico; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo costituito da caldaia collegata all'impianto del gas metano, altresì è collegata la cucina, è dotato di corpi scaldanti (termosifoni) in acciaio smaltati di colore bianco.

Le partizioni interne dei singoli ambienti sono state realizzate in laterizio forato, sono intonacate e tinteggiate.

1)

<i>Foglio di mappa 13</i>	<i>Particella 566</i>	<i>Subalterno 16</i>	<i>Alloggio</i>
---------------------------	-----------------------	----------------------	-----------------

• <i>Categoria</i>	<i>A/3</i>
• <i>Classe</i>	<i>2</i>
• <i>Consistenza</i>	<i>6.5 vani</i>
• <i>Rendita</i>	<i>Euro 322.27</i>

Io scrivente C.T.U., dalle visure storiche per immobile, lo stesso bene esecutato ha subito le sottoelencate variazioni catastali:

2)

<i>Foglio di mappa 13</i>	<i>Particella 566</i>	<i>Subalterno 8</i>	<i>Alloggio</i>
---------------------------	-----------------------	---------------------	-----------------

• <i>Categoria</i>	<i>A/3</i>
• <i>Classe</i>	<i>2</i>
• <i>Consistenza</i>	<i>6 vani</i>
• <i>Rendita</i>	<i>Lire 720.000 (€ 372,00)</i>

Variatione nel classamento del 17.09.2001 n° 277719.1/2001 in atti dal 25.09.2001 prot. n° 288302, intestato a " " con sede in Montalto Uffugo (CS) – bene sito alla Contrada Petrarò n° snc piano secondo - proprietà fino al 21.01.2002.

3)

<i>Foglio di mappa 13</i>	<i>Particella 566</i>	<i>Subalterno 15</i>	<i>Alloggio</i>
---------------------------	-----------------------	----------------------	-----------------

• <i>Categoria</i>	<i>A/10</i>
• <i>Classe</i>	<i>U</i>
• <i>Consistenza</i>	<i>6,5</i>
• <i>Rendita</i>	<i>Euro 1.393,14</i>

Variatione della destinazione del 21.01.2002 n° 271.1/2002 in atti dal 21.01.2002 prot. n° 21810, Abitazione-Ufficio intestato a "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx." con sede in Rose (CS) – bene sito alla Contrada Petrarò piano secondo – proprietà per 1/1.

Dalle visure catastali prodotte, comprese tutte le planimetrie richieste ed ottenute presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, nonché l'Ufficio Tecnico del Comune di Rose (CS), io sottoscritto C.T.U., riferisce in merito alla proprietà immobiliare interessata dal pignoramento, che dal confronto con la reale situazione riscontrata in loco, lo stesso risulta correttamente identificato sulla scheda catastale al N.C.E.U. (All. 4)

e) *confini;*

L'alloggio oggetto di stima risulta così confinante:

- a Sud con vano scala condominiale
- a Ovest con corte condominiale
- a Nord con corte condominiale
- a Est con corte condominiale

f) *natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*

L'immobile in oggetto, è di titolarità esclusiva dell'xxxxxxxxxxxxxxxxx.", pervenuto al debitore in virtù di atto di compravendita per Notaio Stefania Lanzillotti del 30 Gennaio 2002, repertorio n° 52276 (avente ad oggetto il subalterno 15 – successivamente è cambiato in sub 16, a seguito di variazione catastale, già descritto al punto d) *Identificazione catastale*), trascritto a Cosenza in data 21 Febbraio 2002 ai n°n° 3756 r.g e 3119 r.p., dalla Società " _____ ", con sede in Montalto Uffugo (CS), Piazza Mammoni s.n.c., Palazzo Alimena, trascritto a Cosenza in data 21 Febbraio 2002.

✓ alla società _____ di _____ era pervenuto per accensione, per aver edificato n° 2 fabbricati per civile abitazione, denominati "A" e "B" su terreno distinto in Catasto al foglio 13, particella 168, acquistato con atto per Notaio Stefania Lanzillotti del 21 Marzo 2000, repertorio n° 47581, dai coniugi in comunione dei beni

_____ per il diritto di usufrutto e da

_____ per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà;

✓ a _____ la nuda proprietà era pervenuta, con atto di donazione con riserva di usufrutto per Notaio Stefania Lanzillotti del 6 Maggio 1993, repertorio n° 29344,

trascritto a Cosenza in data 1 Giugno 1993, ai n°ri 13110 r.g. e 11289 r.p. dai coniugi

✓ ai coniugi _____, era pervenuto, anteriormente al ventennio, con atto di compravendita per Notaio Stefania Lanzillotti in data 23 Ottobre 1990, repertorio n° 20736, trascritto a Cosenza in data 22 Novembre 1990 ai n°ri 25557 r.g. e 236810 r.p. da

Io sottoscritto preciso dunque, che non risulta altra sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali, oltre a quelli sopra citati a seguito di giuste provenienze e affermo che la proprietà dell'immobile già anche alla data della trascrizione del pignoramento avvenuta il 04 Agosto 2011 repertorio n° 1616, trascritto a Cosenza il 2 Settembre 2011 ai nn° 24408 R.G. e 17332 R.P., era ed è tuttora dell'esecutato "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx." per intero

Il titolo legittimante il possesso ha quindi data anteriore alla trascrizione del pignoramento. (All. 5)

g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in all/ai debitore/i ovvero a terzi;

Da quanto riscontrato in fase di sopralluogo e da ricerca eseguita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza, posso affermare che risulta registrato un contratto di comodato d'uso gratuito stipulato dall'"xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx." in data 08.06.2012 n° 3867, stipulato il 30.03.2012 nei confronti della Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con sede nell'appartamento pignorato posto al piano secondo in Contrada Petrarò n° 20/D nel Comune di Rose. (CS) (All. 6)

h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;

Da istanza esperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rose e successivamente, è stato accertato quanto segue:

Il Comune di Rose (CS), è attualmente dotato di uno strumento urbanistico, quale, Variante al Piano Regolatore Generale vigente, adottato con Delibera C.C. n° 51/05,

depositato negli Uffici Comunali dal 12.01.2006 al 16.03.2006, parere della Regione Calabria – Settore n° 32 Ufficio n° 294 – Cosenza, prot. n° 7845 del 22.12.05, che disciplina la pianificazione territoriale urbana.

In base all'attuale strumento urbanistico, l'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di esproprio, foglio 13 particella 566 sub 16, ricade all'interno delle cosiddette "*Zone Residenziali di completamento Densa RB1*".

Tale zonizzazione *Residenziale di completamento*, caratterizza proprio l'intera area alla **Contrada Petrarò** (Scalo di Rose), inoltre, risultano compresi nella perimetrazione di cui alla suddetta *zona di completamento densa*, anche l'*immobile n°2*" e "*l'immobile n°3*" oggetto di pignoramento, contraddistinti nella presente al **foglio 13 particella 305 sub 1 piano terra e sub 2 piano primo**, ancora, i terreni distinti al **foglio 13 particelle 540 e 542**, rispettivamente di are 08.40 centiare (mq 840,00) e di are 01.20 centiare (mq 120,00).

In detta zona gli immobili possono essere sottoposti ai seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- demolizione e ricostruzione, ecc.

Si riportano, di seguito, nel dettaglio, le *Norme Tecniche di Attuazione* della zona contenute nello strumento urbanistico vigente del Comune di Rose:

Art. 16 - Zone residenziali di completamento RB *Norme Generali

Si tratta di zone a destinazione prevalentemente residenziale già esistenti o in via di completamento, che non presentano in nessun caso valori storico-ambientali da salvaguardare; esse possono, in alcuni casi, presentare esigenze di modificazione statico-igienico, ma la caratteristica prevalente risulta quella del completamento urbanistico-dilizio.

Queste aree rispondono ai requisiti di cui alla lettera B) della art.2 del D.I. 2.4.1968 n°1444.

Le destinazioni consentite sono quelle già elencate per le zone di cui agli articoli precedenti e cioè in breve: la residenza, i servizi ed in genere tutte quelle attività connesse o compatibili con le residenze. Nelle zone RB, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di predisporre Piani di Ristrutturazione Urbanistica, le previsioni del PRGC si attuano di norma mediante intervento edilizio diretto (Concessione singola) subordinato al pagamento degli oneri di cui alla legge n°10/77 nella misura stabilita con delibera del Consiglio Comunale per le zone di completamento.

Nelle zone RB è consentito abbattere e ricostruire gli edifici esistenti utilizzando, nella ricostruzione, la stessa volumetria preesistente o rispettando i parametri volumetrici di zona previsti dal PRG, purché gli stessi edifici da demolire non siano vincolati dagli organismi competenti.

In caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere comunque rispettati i parametri obbligatori ai sensi della legislazione vigente in materia sismica con particolare riferimento alla legge n°64/74.

Nel caso che il nuovo edificio da realizzare determini, nel suo posizionamento o nel suo ingombro planimetrico, maggiori distanze dalle sedi viarie o spazi di sosta e parcheggio che verranno cedute alla Amministrazione Comunale nelle forme di legge, è previsto un premio di cubatura pari al 25% del volume massimo realizzabile per come specificato in ogni singola sottozona.

Gli interventi previsti e consentiti dovranno avvenire nel rispetto delle norme, indici, parametri prescritti dalle presenti Norme per le singole sottozone in cui la zona RB sono state distinte nella tavole della Zonizzazione.

In tutte le zone RB di completamento i piani sottotetto (mansarde) saranno computati, integralmente, ai fini della determinazione della volumetria massima assentibile, se avranno un'altezza interna media uguale o maggiore a quella minima ammissibile per i locali di categoria A1 (vedi art.58 del Regolamento Edilizio) e ciò anche se destinati ad un uso non residenziale.

I piani seminterrati saranno computati integralmente, ai fini della determinazione della volumetria massima assentibile, qualora ricorrano le condizioni minime richieste per un loro uso residenziale così come definito all'art. 61 del Regolamento Edilizio.

I parcheggi di uso pubblico, da reperire in aggiunta a quanto definito all'art.101 del Regolamento Edilizio, potranno essere localizzati, secondo le quantità specificate per ogni sottozona, anche nelle fasce risultanti libere a seguito dell'arretramento della recinzione al lotto dal ciglio stradale.

Le nuove sedi viarie da realizzarsi, anche da parte dei privati, nelle Zone del Tipo RB dovranno avere una sezione carrabile non inferiore a ml 7 oltre ai marciapiedi su ambo i lati di larghezza non inferiore a ml 1,5. E' ammessa deroga della larghezza della sede carrabile per la sola viabilità a fondo cieco e per quella con uso esclusivo privato con un minimo di ml 5.

In tutte le zone del tipo RB è possibile utilizzare ai fini commerciali locali siti a piano terra dei fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG anche in deroga a quanto previsto nel Regolamento Edilizio.

In tutte le zone del tipo RB le recinzioni ai lotti prospettanti su strade, piazze e spazi pubblici in genere dovranno essere poste a distanza non inferiore a ml 2,0 dal limite di detti spazi pubblici.

A tutte le ZTO del tipo RB, nonché alle parti di territorio con esse interagenti, sono applicabili le disposizioni di cui alla Legge n°493/93 - Programmi di recupero Urbano e Programmi Integrati di Intervento. E' fatto obbligo, in tutte le zone del tipo RB, del mantenimento delle alberature secolari esistenti che non potranno essere abbattute in nessun caso e che potranno essere oggetto delle sole operazioni di cura e mantenimento.

I lotti eventualmente ricadenti a cavallo della linea di confine fra due zone omogenee distinte potranno essere utilizzati posizionando il fabbricato da realizzare indifferentemente sulle due zone, ma sempre nel rispetto della volumetria massima assentibile in applicazione degli indici delle zone omogenee interessate. Ciò può essere applicato anche nel caso che l'area omogenea contermina sia del tipo agricolo (ZTO E).

Resta inteso che il fabbricato da realizzare dovrà essere edificato nell'area in cui resta ammesso l'intervento diretto e mai, comunque nella ZTO del tipo E.

E' ammessa la costruzione sul confine del lotto, previo assenso scritto fra le parti, ed anche in aderenza e/o comunione.

Si specifica che per allineamento di fabbricati si intende la linea congiungente il filo di due edifici esistenti fra i quali è ricompreso il lotto da edificare. Nel caso in cui i due fabbricati esistenti non abbiano uguale distanza dal ciglio stradale si assume come filo di allineamento la distanza maggiore.

Art. 17 - Zone di completamento e riqualificazione urbanistico-edilizia RB1 a caratteristica densa.

Comprendono le aree del territorio comunale interessate da fenomeni di espansione urbana residenziale consolidate nell'ultimo decennio ed ubicate in linea di massima nelle immediate vicinanze dei nuclei residenziali del Centro Storico e della Frazione Petrarò.

L'intervento prevalente sarà quello della riqualificazione edilizia del patrimonio esistente a mezzo del completamento degli edifici già iniziati e/o della ristrutturazione tecnico funzionale degli immobili più antichi, in tal senso si applicano le Norme generali di cui al precedente articolo.

Queste aree, fornite dei requisiti di cui alla lettera B dell'art.2 del D.I. 2.4.68 n°1444, oltre al completamento edilizio delle costruzioni già avviate regolarmente, consentono la realizzazione, nelle aree residue libere o che dovessero rendersi tali a seguito di demolizione di fabbricati esistenti, di edifici da destinare alla residenza stabile ed ai servizi connessi.

L'attuazione del PRGC, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di dotarsi di Piani di Riqualificazione Urbanistica, avverrà di norma per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- If (fabbricabilità fondiaria) = 1,5 mc/mq
- Hf (altezza massima) = 12,5 ml
- Ds (distacco dal filo stradale) = 10 ml per la sola **zonizzazione** Petrarò 5 ml per tutte le altre, è ammessa deroga con obbligo di allineamento per come indicato dall'art.16.
- Df (distacco fra i fabbricati) = minimo 10 ml
- Dc (distacco dai confini) = Hf/2
- P (parcheggi privati) = 1 mq/10 mc di edificato
- Pp (parcheggi pubblici e/o di uso pubblico) = 10 mq/ 200 mc di edificato (detta quantità concorre alla formazione del premio di cubatura di cui al comma successivo ed è obbligatoria nel caso di edifici con destinazione commerciale e terziaria).

I suddetti piani di Riqualificazione Urbanistica, da assimilarsi in tutto e per tutto ai Piani di Utilizzazione Urbanistica di cui all'art.9 delle presenti Norme, potranno essere presentati, anche su singoli lotti o comparti, da parte dei privati, in tal caso se questi ultimi dovessero proporre, in applicazione di detti piani, cessione di aree per parcheggi pubblici, nuove sistemazione viarie con miglioramento oggettivo della situazione preesistente, cessioni di aree per la realizzazione di servizi primari e secondari, ravvisandosi in ciò comunque un vantaggio per la pubblica Amministrazione, questa, nelle forme di legge, qualora ritenesse le proposte fatte convenienti inequivocabilmente, potrà concedere un premio di cubatura direttamente proporzionale alla quantità di aree cedute gratuitamente dal privato. Tale premio varierà in ragione di mc 200 per ogni 250 mq (quantità minima per l'applicazione del premio di cubatura) di superficie ceduta e non potrà essere comunque mai superiore al 25% della cubatura massima assentibile.

Art. 18 - Zone sottoposte a Recupero Urbano RB2 a caratteristica rada

Comprendono le aree del territorio comunale interessate da fenomeni di espansione urbana residenziale consolidate nell'ultimo decennio ed ubicate nelle pertinenze proprie degli Usi Civici.

L'utilizzazione di dette aree ai fini edificatori avverrà in applicazione alle vigenti disposizioni di legge Regionale in materia di Usi Civici, in assenza di esse ed in attesa della predisposizione di apposita normativa di competenza regionale, le aree non ancora edificate non potranno essere utilizzate per finalità e scopi diversi da quelli originariamente definiti.

L'utilizzazione di queste aree, che comunque si connotano come aree a caratteristica urbana in considerazione dell'edificato esistente e dell'esistenza dei relativi servizi primari, avverrà a seguito della predisposizione di apposito Piano di Recupero Urbano, da predisporre da parte della Pubblica Amministrazione, che dovrà perseguire la finalità principale di un armonico inserimento delle aree di pertinenza nel contesto territoriale di riferimento, dotando le stesse delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente carenti. A mezzo di detto Piano di Recupero Urbano saranno altresì individuati i lotti edificabili e quelli da destinare ai servizi secondari necessari in applicazione dello standard generale del P.R.G.C. Proceduralmente detti Piani di Recupero Urbano vengono assimilati ai Piani di Utilizzazione Urbanistica di cui all'art.9 delle presenti Norme a meno della possibilità di produrre osservazioni ostative da parte dei privati.

Detti Piani di Recupero Urbano potranno consentire anche l'ampliamento delle costruzioni esistenti solo e soltanto nel caso di necessario adeguamento igienico e statico dei fabbricati e nella misura strettamente funzionale al perseguimento di detta finalità. E' consentita altresì la trasformazione funzionale delle pertinenze agricole dismesse che potrà avvenire nel rispetto dell'ingombro planovolumetrico della preesistenza.

L'attuazione del P.R.G.C. avverrà di norma nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- If (fabbricabilità fondiaria) = 0,5 mc/mq
- Hf (altezza massima) = 8 ml
- Ds (distacco dal filo stradale) = allineamento o in assenza 10ml
- Df (distacco tra le fronti dei fabbr.) = 10,0 ml
- Dc (distacco dai confini) = 5,0 ml
- P (parcheggi privati) = 1mq/10mc

Eventuali recinzioni a lotti prospicienti pubbliche vie o piazze o spazi comunque destinati ad uso pubblico, non potranno essere realizzate se poste a distanza inferiore a ml 2,5 dal confine dello spazio pubblico prospiciente, la suddetta norma potrà essere derogata qualora sia inconfutabilmente dimostrata l'impossibilità di sfruttamento del singolo lotto secondo i parametri di zona.

Eventuali terreni ricompresi in detta zona, per i quali sarà dimostrata inconfutabilmente la proprietà esclusiva, risultano edificabili direttamente in applicazione ai suddetti indici e parametri.(All. 7)

2) accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

Presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Rose (CS), è stato possibile accertare che, il complesso immobiliare composto di due fabbricati simili, denominati rispettivamente "A" e "B", entrambi destinati per civile abitazione, è stato realizzato dietro rilascio di Concessione Edilizia n° 05/2000 pratica n° 1493 del 07.06.2000. L'immobile per

cui è causa risulta conforme all'attuale stato dei luoghi, le relative divisioni interne e le destinazioni d'uso di ciascun vano.

È da precisare che in catasto l'unità immobiliare è riportata conformemente alla situazione attuale.

Non è stata reperita nessuna istanza di condono per i fabbricati realizzati, pertanto la costruzione è da ritenersi regolare.

In data 30 Ottobre 2001 protocollo n° 7938 veniva rilasciato per gli immobili realizzati il Certificato di abitabilità/agibilità. (All. 8)

3) stabilire sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);

L'immobile oggetto di perizia è pervenuto all'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" tramite il suo legale rappresentante e socio accomandatario, Sig. xxxxxxxxxxxxxx, per atto di compravendita con il Signor _____ quale amministratore unico e legale rappresentante della Società _____ stipulato presso lo studio del Notaio Stefania Lanzillotti in data 30 Gennaio 2002, repertorio n° 52276, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data _____ in data 21 Febbraio 2002 ai n° 3756 r.g e 3119 r.p.

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Cosenza ed ottenute, l'elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico a partire dal 18.12.1990 al 23.04.2013, conformemente a quanto presente negli atti di Ufficio, in particolare nella Dichiarazione Notarile Sostitutiva ai sensi dell'ex art. 567 secondo comma c.p.c., redatta presso lo studio del Notaio Matteo Mazzotta in data 29 Novembre 2011, emerge che, nel ventennio in esame, sull'immobile oggetto del contenzioso grava la seguente formalità:

- ✓ un'ipoteca volontaria di Euro 154.000,00 (quota capitale Euro 77.000), iscritta in data 16 Luglio 2002 ai n°ri a garanzia 15591 r.g. e 1853 r.p., in favore di Credito Cooperativo

- Mediocrati – S.C.R.L. contro “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.”, giusto atto per Notaio Stefania Lanzillotti in data 12 Luglio 2002, rep. n° 53417 (avente ad oggetto il subalterno 15);
- ✓ ipoteca legale per Euro 6.124,32 (quota capitale Euro 3.062,16), iscritta in data 28 Novembre 2005 ai n°ri 47205 r.g. e 17282 r.p. in favore di E.T.R. S.P.A. contro “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.”, giusto atto pubblico amministrativo in data 21 Novembre 2005 rep. n° 32438 (avente ad oggetto il subalterno 15);
- ✓ ipoteca legale per Euro 593.832,60 (quota capitale Euro 296.916,30), iscritta in data 18 Marzo 2010 ai n°ri 8009 r.g. e 1702 r.p. in favore di Equitalia E.T.R. S.P.A. contro “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.”, giusto atto pubblico amministrativo in data 16 Marzo 2010, rep. n° 1924/34.

NOTE

- 1) risulta trascritta un atto unilaterale d’obbligo edilizio (gravante su terreno distinto in Catasto al foglio 13 particella 168) per Notaio Stefania Lanzillotti in data 4 Maggio 2000, rep. n° 47947, trascritto a Cosenza in data 25 Maggio 2000 ai n°ri 10174 r.g. e 7487 r.p. in favore del comune di Rose contro la Società _____ ;
- 2) con atto per Notaio Italo Alessio Scornajenghi in data 18 Maggio 2011 rep. n° 5576, iscritto al Registro delle Imprese di Cosenza il 6 Giugno 2011, la società “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.” è stta posta in liquidazione;
- 3) la sede sociale dell’xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.” alla data odierna, nonché a quella di trascrizione del pignoramento, è nel Comune di Montalto Uffugo (CS) in via Macchiavelli snc, giusta modifica dei patti sociali per Notaio Italo Alessio Scornajenghi in data 10 Dicembre 2010 rep. n° 4719, iscritto al Registro delle Imprese di Cosenza il 27 Gennaio 2011.

I documenti prodotti sono allegati alla presente relazione. (All. 9)

- 4) *determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell’ipotesi di bene indiviso, precisare se l’immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;*

Per determinare il **valore di base degli immobili pignorati** Vb io sottoscritto ho utilizzato il cosiddetto “**criterio sintetico comparativo**”.

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato P** degli immobili oggetto del pignoramento e successivamente il valore in funzione del diritto pignorato Pp.

Il Metodo di stima adottato

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, di norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia **il valore di stima**.

Il **valore di stima** è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il **più probabile valore di mercato del bene**.

Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal **prezzo di mercato**, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile.

L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene.

Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il **più probabile valore di mercato** degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in

parametri unitari (€/mq, €/vano, €/mc), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie.

Il valore medio unitario espresso in €/mq di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, attraverso indagini presso agenzie immobiliari, ed avallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" (fonte OMI, Osservato del Mercato Immobiliare, www.agenziaterritorio.it, dati relativi al secondo semestre 2012).

La superficie commerciale

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale** S_c , espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale** S_c viene determinata moltiplicando le **superfici reali**, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua **consistenza commerciale**.

Il valore medio di zona

Il **valore medio unitario** U è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio.

Si è tenuto conto infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

La stima dell'immobile

Per quanto riguarda la superficie di tipo commerciale il **valore medio unitario** U è stato ragionevolmente valutato in **900,00 €/mq**. Moltiplicando questo valore per la **superficie commerciale** S_c dell'appartamento si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile P in oggetto viene determinato in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile di cui si tiene conto attraverso **tre macrocoefficienti** da applicare al **valore medio unitario U**.

I macrocoefficienti, indicati con i simboli δ , Δ e Ω , sono così articolati:

- δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
- Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;
- Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella seguente tabella 1:

Coefficienti correttivi considerati		
δ	Δ	Ω
1,10	1,00	1,00
<i>Produttoria $\Pi = \delta \times \Delta \times \Omega$</i>		1,10

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per l'immobile sito in **Rose (CS)** alla Contrada Petrarò, ed identificato al N.C.E.U. al foglio 13 del Comune di Rose, particella 566, subalterno 16, (**lotto unico**), è determinato quale prodotto del valore medio unitario U per i tre macrocoefficienti e per la Superficie commerciale Sc. (All. 10)

✓ *Piano secondo, unità immobiliare uso civile abitazione:*

superficie commerciale complessiva, al lordo muri e comprensiva del balcone al 30%, risulta di:

mq (94,50 + 17,70 al 30%) = mq 99,80;

Valore commerciale: mq. 99,80 x 1,10 x €/mq 900,00 = € 98.802,00

Nella seguente tabella 2 si riporta in sintesi il suddetto valore

Il più probabile prezzo di mercato		
Valore medio unitario	Π	<i>Superficie commerciale</i>
900,00 €/mq	1,10	99,80
<i>Più probabile valore di mercato</i>		€ 98.802,00

5) *suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*

Il bene oggetto di stima da come si evince dalla precedente descrizione, risulta essere una unità immobiliare adibita a civile abitazione con un sviluppo planimetrico che non si presta ad una eventuale divisione allo scopo di individuare le masse da assegnare ai futuri singoli comproprietari. Ciò detto io C.T.U., propongo la vendita **in unico lotto** trattandosi di un'unità immobiliare che solo complessivamente risulta possedere tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (abitabilità, utilità, indipendenza, ecc...) che rendono appetibile l'unità negoziale oggetto di stima a terzi acquirenti.

L'immobile risulta interamente di proprietà dell'esecutato.

6) *indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto di stima (imposta di registro o I.V.A. allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*

L'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.", società esecutata, è soggetta al regime fiscale, la stessa ad oggi, non ha fornito la certificazione richiesta.

7) *redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti: a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento; b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati;*

<i>PROSPETTO RIEPILOGATIVO</i>	
Descrizione	Appartamento posto al piano secondo e facente parte di un maggiore fabbricato sito nel Comune di Rose (CS) alla Contrada Petrarò n° 20/D
Descrizione Catastale	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Rose al foglio 13 particella 566 subalterno 16, Cat. A/3; Classe 2; Vani 6,5; Rendita € 322,27
Natura e titolarità giuridica	Immobile di proprietà dell'xxxxxxxxx." - Proprietà per 1/1

Limitazioni e/ o/ vincoli	Contratto di comodato d'uso gratuito
Valore Commerciale	€ 98.802,00

"immobili n° 2 e n° 3 "

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere un fabbricato composto soltanto da due appartamenti posti rispettivamente al piano terra e al piano primo, sito nel Comune di Rose alla Contrada Petrarò n° 76, e due appezzamenti di terreno.

6) *Descrizione della zona*

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona centrale di Contrada Petrarò, risulta compreso, come si evince dalla planimetria catastale allegata, tra la strada comunale, che lambisce il lato Est della corte dello stesso, e la particella 542 ad Ovest, sempre di proprietà degli stessi esecutati, è da rilevare che la strada comunale anzidetta risulta essere a quota inferiore di circa m 1,00 rispetto al piano di posa del fabbricato.

In tale ambito è sito anche "l'immobile n° 3", consistente in due appezzamenti di terreno oggetto di esproprio.

La zona ha una vocazione esclusivamente residenziale, prevale un tessuto urbanistico costituito da abitazioni di recente costruzione e in buono stato di conservazione, ne deriva pertanto, una qualità architettonica del contesto abbastanza piacevole, l'area circostante è servita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria,

Il suddetto territorio è facilmente accessibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati, essendo servito dalla strada provinciale e comunale, entrambe le infrastrutture collegano la zona sia con il vicino centro storico del Comune di Rose, che con lo svincolo autostradale SA-RC distante pochi chilometri. L'area circostante è servita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

7) *Descrizione generale del fabbricato;*

Il fabbricato in oggetto, nel quale sono poste le due unità immobiliari, si eleva per due piani fuori terra, piano primo e piano secondo ha una geometria rettangolare e risulta essere costruito probabilmente intorno alla metà degli anni settanta (settanta), la struttura portante è costituita da pareti in muratura ordinaria, la copertura è a due falde con

sovrastante manto in tegole di laterizio, dispone ad Est (prospetto principale) di ampia corte comune ai due appartamenti e si presenta pavimentata, all'interno dell'area cortilizia vi è la possibilità di libero parcheggio per le unità immobiliari che compongono il fabbricato, non essendovi posti auto assegnati, la restante corte comune posta a Nord è priva di pavimentazione, presenta un battuto di pietrisco. La corte risulta recintata perimetralmente ad eccezione di parte del confine Ovest e Sud, situazione che rende il sopra citato cortile comunicante con la corte di un fabbricato di altra proprietà confinante. L'accesso al fabbricato oggetto di esproprio ha luogo dalla strada comunale e quindi attraverso la corte comune dello stesso.

I prospetti sono caratterizzati da estrema semplicità geometrica, è presente un solo balcone realizzato con parapetto in muratura, le facciate sono rifinite con intonaco civile grezzo (cosiddetto bucciato) di colore bianco.

L'ingresso alle unità immobiliari è ubicato al civico 76, il piano terra ha accesso diretto dal cortile mentre al piano primo si accede tramite il vano scala, gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro e battenti esterni a due ante in PVC., l'atrio di ingresso principale, i pianerottoli di disimpegno ai piani presentano pavimento in marmette ed il rivestimento delle scale è in segato di marmo, la ringhiera e il corrimano in ferro, il portone d'ingresso al vano scala è in legno ma di scarsa qualità.

Come già descritto precedentemente, durante l'ispezione dei luoghi, sul prospetto del medesimo fabbricato pignorato (lato Nord), è presente un porticato realizzato con struttura portante in profilati di ferro e manto di copertura in lamiera ondulata, non indicato né nel pignoramento, né sullo stralcio di mappa catastale.

In sostanza, esternamente l'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, sarebbe opportuno un intervento di ristrutturazione ordinaria complessiva.

d) descrizione dell'immobile oggetto di stima;

Trattasi di due appartamenti posti al piano terra e primo oggetto di esecuzione immobiliare, così composti:

- il piano terra ospita al suo interno un corridoio, cucina, bagno, soggiorno e n° 2 camere da letto;
- il piano primo è composto da un corridoio, cucina, bagno, soggiorno e n° 3 camere da letto, l'unità immobiliare è inoltre dotata di un balcone, che prospetta sulla facciata principale (Est).

Gli appartamenti hanno disposizione planimetrica classica, un corridoio centrale che distribuisce i vani posti sui due lati.

I pavimenti sono in piastrelle di marmette screziate di marrone in tutti gli ambienti, ad esclusione dei bagni che sono di ceramica come pure il rivestimento delle pareti fino ad una altezza di m 1,80, oltre a tutti i sanitari.

Le porte interne sono in legno tamburato, Le finestre sono in alluminio anodizzato e vetro di colore bianco.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia completo di scatole e pulsanti, punti luce, punti presa e interruttore magnetotermico; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo costituito da caldaia collegata all'impianto del gas metano, altresì è collegata la cucina, è dotato di corpi scaldanti (termosifoni) in acciaio smaltati di colore bianco.

Le partizioni interne dei singoli ambienti sono state realizzate in laterizio forato, sono intonacate e tinteggiate.

Nessun rilievo è da farsi alla statica in generale non mostrando l'edificio vizi emergenti, tutte le strutture risultano allo stato attuale solide e di sufficienti caratteristiche costruttive.

Da quanto sopra descritto, viste le peculiarità del fabbricato, considerati i materiali impiegati e lo stato di manutenzione che lo stesso presenta, si può classificare l'immobile in oggetto tra le costruzioni a carattere economico.

I terreni summenzionati, presentano giacitura quasi pianeggiante e allo stato risultano incolti; essi sono compresi tra la strada comunale ad Est e il fabbricato pignorato lato Ovest, non è presente nessuna recinzione che possa individuare gli esatti confini, anzi durante l'ispezione dei luoghi e l'estratto di mappa catastale, risulta che probabilmente la corte comune al fabbricato in oggetto abbia interessato anche parte della superficie della particella 540.

Inoltre, durante il secondo accesso ai luoghi di causa, ho accertato che sul terreno oggetto di pignoramento distinto in Catasto terreni al foglio 13 particella 540, è presente una struttura in muratura assimilabile a dei magazzini, non indicata né nell'esproprio, né sullo stralcio di mappa catastale.

L'accesso ai terreni oggetto di esproprio ha luogo dalla strada comunale.

Riguardo l'esatta individuazione dei confini di entrambi i terreni pignorati, si rende necessario eseguire un rilievo topografico, che, se il Sig. Giudice Dr. Giuseppe Greco lo ritiene opportuno, potrei eseguirlo io consulente. (All. 11)

c) estensione;

Il fabbricato oggetto di pignoramento come già descritto, si compone di due appartamenti posti al piano terra e piano primo.

La unità immobiliare al piano terra, identificata al foglio 13 particella 305 sub 1, è un'abitazione di tipo economico di altezza dal piano di calpestio all'intradosso del solaio, pari a ml 2,80. La superficie lorda dell'abitazione suddetta, da come si evince dalle visure, dalle planimetrie catastali e dal rilievo architettonico, è la seguente:

- appartamento mq 107,00 per quanto riguarda le unità principali (cucina, camera, bagno ecc.).

La unità immobiliare al piano primo, identificata al foglio 13 particella 305 sub 2, è anch'essa un'abitazione di tipo economico, di altezza dal piano di calpestio all'intradosso del solaio pari a ml 2,80.

La superficie lorda dell'abitazione suddetta, da come si evince dalle visure, dalle planimetrie catastali e dal rilievo architettonico, è la seguente:

- appartamento mq 121,00 per quanto riguarda le unità principali (cucina, camera, bagno ecc.);
- balconi mq 15,00.

d) identificazione catastale;

I beni oggetto di esproprio, hanno i seguenti identificativi catastali:

1)

<i>Foglio di mappa 13</i>	<i>Particella 305</i>	<i>Subalterno 1</i>	<i>piano terra</i>
---------------------------	-----------------------	---------------------	--------------------

• <i>Categoria</i>	<i>A/3</i>
• <i>Classe</i>	<i>2</i>
• <i>Consistenza</i>	<i>5.5 vani</i>
• <i>Rendita</i>	<i>Euro 272,69</i>

2)

<i>Foglio di mappa 13</i>	<i>Particella 305</i>	<i>Subalterno 2</i>	<i>piano primo</i>
---------------------------	-----------------------	---------------------	--------------------

• <i>Categoria</i>	<i>A/3</i>
• <i>Classe</i>	<i>2</i>
• <i>Consistenza</i>	<i>7,5 vani</i>
• <i>Rendita</i>	<i>Euro 371,85</i>

Terreni:

1)

<i>Foglio di mappa 13</i>	<i>Particella 540</i>
---------------------------	-----------------------

• <i>Qualità</i>	<i>Seminativo arborato</i>
• <i>Classe</i>	<i>1</i>
• <i>Superficie</i>	<i>are 08 ca 40 (mq 840,00)</i>

2)

<i>Foglio di mappa 13</i>	<i>Particella 542</i>
---------------------------	-----------------------

• <i>Qualità</i>	<i>Seminativo arborato</i>
• <i>Classe</i>	<i>1</i>
• <i>Superficie</i>	<i>are 01 ca 20 (mq 120,00)</i>

Dalle visure catastali prodotte presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, emerge che gli immobili identificati con la particella 305, subalterni 1 e 2 sono stati costruiti su terreno distinto in Catasto al foglio 13 particella 305, a sua volta derivante dalla soppressione della particella 306, e ancora derivante dalla particella 231 del foglio 13, giusto frazionamento del 29 Novembre 1985 n° 12.900.

Le particelle 540 e 542 del foglio 13, derivano dalla soppressione della particella 231, giusto frazionamento del 17 Maggio 1999 n° 1841.1.

Dalle planimetrie richieste ed ottenute presso l'Agencia del Territorio di Cosenza, nonché l'Ufficio Tecnico del Comune di Rose (CS), io sottoscritto C.T.U., riferisco in merito alla proprietà immobiliare interessata dal pignoramento, che dal confronto con la reale situazione riscontrata in loco, lo stesso risulta correttamente identificato sulla scheda catastale al N.C.E.U.

Non sono invece rappresentati in mappa catastale, né il porticato realizzato a Nord del fabbricato in oggetto, né i magazzini realizzati sulla particella 540 del foglio 13. (All. 12)

f) confini;

il fabbricato oggetto di stima risulta così confinante:

- *a Sud con fabbricato in adiacenza di altra proprietà*
 - *a Ovest con corte comune*
 - *a Nord con porticato (abusivo)*
 - *a Est con corte comune*
-

I terreni oggetto di stima risultano così confinante:

- *a Sud con la particella 757 e particella 588 di altra proprietà*
 - *a Ovest con altra proprietà e strada comunale*
 - *a Nord con particella 550 di altra proprietà*
 - *a Est con strada comunale e particella 305*
-

f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è pervenuto alla Sig.ra xxxxx e xxxxxx (esecutati), per il diritto di proprietà in ragione di 1/3 (un terzo) ciascuno in virtù della

successione ereditaria in morte rispettivamente del coniuge e del padre xxxxxxx, nato a
deceduto il 26 Aprile 1999, giusta dichiarazione di
successione presentata a Cosenza in data 26 Ottobre 1999 al n° 1578/460/99, trascritta a
Cosenza in data 28 Ottobre 2008 ai n°ri 43727 r.g. e 34020 r.p.

Ad xxxxxxxx erano pervenuti, anteriormente al ventennio, con atto di compravendita
stipulato presso lo studio Notarile Italo Scornajenghi in data 27 Dicembre 1972, rep. n°
99395, trascritto a Cosenza in data 5 Febbraio 1973 ai n°ri 3318 r.g. e 45095 r.p. da

Io sottoscritto C.T.U., da ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza,
gli immobili in oggetto risultano ancora intestati, per non presentata voltura a xxxxxxxx,

(All. 13)

Il titolo legittimante il possesso ha quindi data anteriore alla trascrizione del
pignoramento.

*g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di
possesso in all/ai debitore/i ovvero a terzi;*

Da quanto riscontrato in fase di sopralluogo e da ricerca eseguita all'Agenzia delle
Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza, posso affermare che non risulta registrato
nessun contratto di locazione, bensì, gli appartamenti pignorati sono stabilmente abitati, il
piano terra dalla Sig.ra xxxxxxxx, il piano primo dal Sig. xxxxxxxx
(entrambi eseguiti).

*h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le
destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento,
cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;*

Tale quesito è stato già illustrato ampiamente nella prima parte della relazione di stima,
anche per quanto riguarda tutti gli altri immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

I terreni contraddistinti al foglio 13 particelle 540 e 542, ricadono all'interno delle
cosiddette "Zone Residenziali di completamento Densa RB1", pertanto, sono edificabili.

I parametrici urbanisti in base alla Variante del Piano Regolatore Generale Vigente (P.R.G.) al Comune di Rose (CS), sono i seguenti:

- I_f (fabbricabilità fondiaria) = 1,5 mc/mq
- H_f (altezza massima) = 12,5 ml
- D_s (distacco dal filo stradale) = 10 ml per la sola **zonizzazione** Petrarò 5 ml per tutte le altre, è ammessa deroga con obbligo di allineamento per come indicato dall'art.16.
- D_f (distacco fra i fabbricati) = minimo 10 ml
- D_c (distacco dai confini) = $H_f/2$
- P (parcheggi privati) = 1 mq/10 mc di edificato

Riguardo i terreni in oggetto, in funzione della superficie, applicando gli indici del P.R.G., è possibile realizzare un fabbricato pari a mc 1.440,00.

2) *accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*

Da accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Rose (CS), è stato possibile appurare che, il fabbricato edilizio composto di due appartamenti posti al piano terra e al piano primo, utilizzato come civile abitazione, è stato realizzato in assenza di Licenza Edilizia o Concessione, pertanto risulta irregolare.

L'edificio in oggetto fu abusivamente edificato in epoca antecedente il 29.01.1977, infatti, i lavori sono stati ultimati nel 1976.

Atteso quanto sopra, la Ditta **xxxxxxxxxx** presentò in data 25.09.1986 prot. n° 6464, al Comune di Rose (CS) domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985.

L'istanza è stata assunta dall'Amministrazione comunale di Rose (CS) in data 26.09.1986, quindi, il fabbricato è stato dichiarato ammissibile a sanatoria e la Ditta **xxxxxxxxxx** ha provveduto ad avviare i prescritti versamenti di oblazioni e oneri amministrativi connessi, ma non è stata ancora definita.

Previa richiesta da me C.T.U., l'Ufficio Tecnico del Comune di Rose ha certificato la non congruità dei versamenti oblativi e amministrativi effettuati dalla stessa ditta. L'ammontare complessivo del Condono in data 25.09.1986 era di Lire 1.483.000,00 (€ 766,00), A tutto il 09.05.2013 risulta che la Ditta **xxxxxxx** ha pagato soltanto la prima rata pari a Lire 741.500,00 (€ 383,00) in data 26 Settembre 19...., n° 718, come da bollettino

postale in mio possesso. (non si legge bene sulla ricevuta del conto corrente postale l'anno).

Successivamente il Comune di Rose, in data 20.12.1986 prot. n° 8557, con richiesta integrazione documentazione per Condono Edilizio, ha invitato il Sig. xxxxxxx che, al fine di essere presa in considerazione la domanda di Condono, si rendeva necessario integrarla di tutta la documentazione prevista dall'art. 35 della Legge 47/85; dopo di che nulla.

Negli anni prima e dopo la richiesta di Condono edilizio inoltrata dal Sig. xxxxxxx, furono originati altri documenti di eseguito elencati:

- in data 30.06.1981 prot. n° 161, il Comando dei Vigili Urbani del Comune di Rose (CS), redigeva un verbale di Contravvenzione ed Ordinanza Sospensione dei Lavori Edilizi;
- in data 21.05.1993 relata di notifica n° 2549, il Comando dei Vigili Urbani del Comune di Rose (CS), redigeva un verbale di Contravvenzione ed Ordinanza Sospensione dei Lavori Edilizi e un Processo Verbale di Sequestro e Giudiziale Custodia;
- In data 01.06.1993/2808 la Procura della Repubblica presso la Pretura Circondariale di Cosenza, ha convalidato il sequestro dei beni oggetto di pignoramento.

In definitiva, a tutt'oggi la pratica di Condono Edilizio riguardante il fabbricato oggetto di esproprio, ubicato alla Contrada Petrarò n° 76 nel Comune di Rose (CS), non è stata ancora definita.

Ciò nonostante, le somme ancora da versare a conguaglio maggiorate degli interessi per ritardato pagamento, oblazioni dovute, per la definizione della procedura di sanatoria relativa all'immobile sito nel suddetto Comune alla Contrada Petrarò n° 76, di proprietà del Sig. xxxxxxx, ammontano a complessive € 2.000,00

Io C.T.U., da ricerca esperita presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Rose (CS), è stato possibile appurare che, il porticato realizzato in adiacenza al fabbricato pignorato (Nord), e i magazzini costruiti sulla particella 540 del foglio 13 di proprietà degli esecutati, questi, non hanno mai inoltrata domanda di condono o sanatoria per i suddetti immobili realizzati abusivamente. (All. 14)

3) *stabilire sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);*

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Cosenza ed ottenute, l'elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico a partire dal 18.12.1990 al 23.04.2013, conformemente a quanto presente negli atti di Ufficio, in particolare nella Dichiarazione Notarile Sostitutiva ai sensi dell'ex art. 567 secondo comma c.p.c., redatta presso lo studio del Notaio Matteo Mazzotta in data 29 Novembre 2011, emerge che, nel ventennio in esame, sull'immobile oggetto del contenzioso grava la seguente formalità:

Trattasi di un fabbricato composto di due unità immobiliari ubicati alla C.da Petrarò, n° 76, nel Comune di Rose (CS), distinti al Catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 13 particella 305 sub 1 piano terra e sub 2 piano primo, ancora, terreni distinti al foglio 13 particelle 540 e 542, rispettivamente di are 08.40 centiare (mq 840,00) e di are 01.20 centiare (mq 120,00), ubicati sempre alla Contrada Petrarò nel medesimo Comune.

Il diritto di proprietà in ragione di 1/3 (un terzo) ciascuno sugli immobili oggetto di pignoramento, spetta a *xxxxxxxxxx* e *xxxxxxxxxxxxxxxx*.

Su detti immobili oggetto del contenzioso grava anche la seguente formalità:

- ✓ ipoteca legale per Euro 34.200,42 (quota capitale Euro 17.100,21), iscritta in data 11 Giugno 2009 ai n°ri 16645 r.g. e 3016 r.p. in favore di Equitalia E.T.R. S.P.A. contro *xxxxxxxx* per i diritti pari ad 1/3 (un terzo), giusto atto pubblico amministrativo in data 5 Giugno 2009, rep. n° 4282/34 (avente ad oggetto la sola particella 305 sub. 1).
- ✓ ipoteca volontaria di Euro 300.00,00 (quota capitale Euro 150.000,00), iscritta in data 15 Novembre 2007 ai n°ri 39971 r.g. e 9626 r.p., in favore di Banca di Credito Cooperativo San Vincenzo la Costa Società Cooperativa per i diritti pari a 2/3 (due terzi) contro *xxxxxxxx* e *xxxxxxxx* quali terzi datori di ipoteca per i diritti pari a 1/3 (un terzo)

ciascuno, giusto atto per Notaio Maria Gissonna in data 12 Novembre 2007, rep. n° 1754.

- 4) *determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;*

Il Metodo di stima adottato

Per determinare il valore di base degli immobili pignorati, il procedimento adottato è di tipo comparativo con immobili simili, posti nella stessa zona, con adozione di criteri di prudenzialità visto il tipo di vendita "forzata" con "valore a base d'asta".

La stima viene eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori unitari precedentemente calcolati per metro quadrato di superficie commerciale, che congloba, mediante appositi coefficienti riduttivi, consistenza di locali principali, accessori e pertinenze esclusive intendendosi però addivenire infine ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti.

In base a quanto finora esposto e tenuto conto in particolar modo:

- ✓ delle caratteristiche architettoniche e funzionali che l'immobile e l'unità presentano, e dello stato di manutenzione e conservazione che si possono definire discrete;
- ✓ del fatto che il fabbricato prospetta sulla strada comunale;
- ✓ del fatto che l'immobile ospita al suo interno solo due appartamenti, che lo stato di manutenzione si può definire discreto;
- ✓ del fatto che nelle valutazioni sotto riportate, è stata naturalmente tenuta in conto l'incidenza del terreno sul quale insiste il complesso immobiliare di cui fanno parte le abitazioni e di quello ad esso asservito, utilità comuni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive;
- ✓ del fatto della posizione e di tutto il contesto nel quale è sito il terreno edificabile;
- ✓ del fatto dell'indice di fabbricabilità, ecc.;

Tutto ciò premesso a seguito di indagine effettuata in loco, visto l'andamento di mercato nelle compravendite per beni simili nella zona, vista l'età e le condizioni d'uso e manutenzione, viste le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile oggetto di stima,

vista e considerata la sua posizione, il suo contesto particolare, la pratica di sanatoria e relativa sanzione amministrativa ai fini della regolarizzazione sotto l'aspetto urbanistico edilizio, ed in fine tenuto conto di quanto altro possa influire sul giudizio di stima, io C.T.U., determino i seguenti valori a metro/quadro commerciale: (All. 15)

per le unità immobiliari ad uso abitazione €/mq 700,00;

per i il terreno edificabile €/mq 65,00.

Per cui in base a quanto sopra definito si avranno i seguenti valori:

✓ *Piano terra, unità immobiliare uso civile abitazione:*

superficie commerciale complessiva, al lordo muri, risulta di:

mq 107,00;

Valore commerciale: $mq. 107,00 \times €/mq 700,00 = € 74.900,00$

✓ *Piano primo, unità immobiliare uso civile abitazione:*

superficie commerciale complessiva, al lordo muri e comprensiva del balcone al 30%, risulta di:

mq (121,00 + 15,00 al 30%) = mq 125,50;

Valore commerciale: $mq. 125,50 \times €/mq 700,00 = € 87.850,00$

Superficie commerciale terreno edificabile = mq 960,00:

Valore commerciale: $mq 960,00 \times € 65,00 = € 62.400,00$

5) *suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*

Il bene oggetto di stima da come si evince dalla precedente descrizione, risulta essere un fabbricato composto da due unità immobiliari adibite a civile abitazione con un sviluppo planimetrico che non si presta ad una eventuale divisione allo scopo di individuare le masse da assegnare ai futuri singoli comproprietari. Ciò detto io C.T.U., propongo la vendita in due unici lotti, trattandosi di due un'unità immobiliari che solo complessivamente ciascuna risultano possedere tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (abitabilità, utilità, indipendenza, ecc...) che rendono appetibile le unità negoziali oggetto di stima a terzi acquirenti.

Sugli immobili n° 2 e n° 3 oggetto di esproprio, il diritto di proprietà in ragione di 1/3 ciascuno spetta a xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx (esecutati).

6) *indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto di stima (imposta di registro o I.V.A. allegando certificazione rilasciata dall'esecutato);*

Dal momento in cui l'esecuzione colpisce un soggetto privato, il decreto di trasferimento relativo non sarà gravato dell'IVA, bensì della relativa imposta di registro da definirsi a seguito di eventuali agevolazioni richieste dei aggiudicatari. In ogni caso, gli stessi esecutati, ad oggi non hanno fornito la certificazione richiesta.

7) *redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti: a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento; b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati;*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO	
Descrizione	Appartamento posto al piano terra sito nel Comune di Rose (CS) alla Contrada Petrarò n° 76
Descrizione Catastale	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Rose al foglio 13 particella 305 subalterno 1, Cat. A/3; Classe 2; Vani 5,5; Rendita € 272,69
Natura e titolarità giuridica	Immobile di proprietà in ragione di 1/3 ciascuno a xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx
Limitazioni e/ o/vincoli	Condono Edilizio in corso
Valore Commerciale	€ 74.900,00
xxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/3	€ 74.900,00 x 1/3 = € 24.967,00 (arrotondato € 25.000,00)
xxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/3	€ 74.900,00 x 1/3 = € 24.967,00 (arrotondato € 25.000,00)

<i>Sommano 1/3 + 1/3</i>		€ 50.000,00
Descrizione	Appartamento posto al piano primo sito nel Comune di Rose (CS) alla Contrada Petrarò n° 76	
Descrizione Catastale	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Rose al foglio 13 particella 305 subalterno 2, Cat. A/3; Classe 2; Vani 7,5; Rendita € 371,85	
Natura e titolarità giuridica	Immobile di proprietà in ragione di 1/3 ciascuno a xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx	
Limitazioni e/ o/vincoli	Condono Edilizio in corso	
Valore Commerciale		€ 87.850,00
xxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/3	€ 87.850,00 x 1/3 = € 29.283,00 (arrotondato € 29.500,00)	
xxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/3	€ 87.850,00 x 1/3 = € 29.283,00 (arrotondato € 29.500,00)	
<i>Sommano 1/3 + 1/3</i>		€ 59.000,00
Descrizione	Terreni posti nel Comune di Rose (CS) alla Contrada Petrarò	
Descrizione Catastale	Distinto al Catasto terreni del Comune di Rose al foglio 13 particella 540 e 542 – seminativo erborato Classe 1, di are 080 ca 40 - are 01 ca 20 pari a mq 960,00,00	
Natura e titolarità giuridica	Immobile di proprietà in ragione di 1/3 ciascuno a xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx	
Limitazioni e/ o/vincoli	Nessuno	
Valore Commerciale		€ 62.400,00
xxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/3	€ 62.400,00 x 1/3 = € 20.800,00 (arrotondato € 21.000,00)	
xxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/3	€ 62.400,00 x 1/3 = € 20.800,00 (arrotondato € 21.000,00)	
<i>Sommano 1/3 + 1/3</i>		€ 42.000,00
<i>Totale complessivo della proprietà spettante ai debitori xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx 1/3 + 1/3</i>		€ 151.000,00

Avendo io sottoscritto completato il mandato conferitomi, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione in triplice copie cartacee, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione si compone di n° 39 pagine e n° 15 allegati .

Alla presente si allegano i seguenti documenti:

- allegato 1: convocazioni sopralluoghi;
- allegato 2: verbali operazioni peritali immobili n° 1-2-3
- allegato 3: ortofoto e rilievo fotografico immobile n° 1
- allegato 4: visure catastali e estratto di mappa catastale immobile n° 1
- allegato 5: atti notarili immobili n°1-2-3
- allegato 6: contratto di locazione immobile n° 1
- allegato 7: stralcio variante Piano Regolatore Generale immobili n°1-2-3
- allegato 8: concessione edilizia e certificato di agibilità immobile n° 1
- allegato 8: ispezione ipotecarie immobili n° 1-2-3
- allegato 9: ispezione ipotecarie immobili n° 1-2-3
- allegato 10: pianta appartamento immobile n° 1
- allegato 11: ortofoto e rilievo fotografico immobili n° 2-3
- allegato 12: visure catastali e estratto di mappa catastale immobili n° 2-3
- allegato 13: successione immobili n° 2-3
- allegato 14: documentazione condono edilizio immobili n° 2-3
- allegato 15: pianta appartamenti immobili n° 2

La presente relazione viene depositata in Cancelleria.

Rogliano, lì 17.06.2013

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Luigi Parise)