

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 254/2014 R. E.
Credito Cooperativo Centro Calabria Soc. Coop. in danno di 


RELAZIONE DI STIMA

Consulente
Ing. Daniela Ruffolo

**Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Giuseppe Greco
Tribunale Civile di Cosenza
Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Premessa

La sottoscritta Ing. Daniela Ruffolo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 1589 e con studio in Cosenza, C.so L. Fera, 23, ad espletamento dell'incarico di stima degli immobili pignorati conferitole, eseguito il sopralluogo e gli opportuni accertamenti, esaminati gli atti di causa ed acquisito ogni elemento ritenuto necessario, riferisce come illustrato ai punti seguenti.

Cronologia

In data 25/07/2014, ad istanza del Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa, in persona del legale rappresentante p.t. dr. [REDACTED], rappresentato dall'avv. Domenico Fimiano, veniva notificato ai signori [REDACTED], domiciliato in [REDACTED] e [REDACTED], pure domiciliato in [REDACTED]

l'atto di pignoramento relativo agli immobili appresso descritti:

Di esclusiva, piena e assoluta proprietà del sig. [REDACTED]:

1A) Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, con annessa corte esclusiva, composto da più vani ed accessori per complessivi sette vani e mezzo catastali, confinante con corte di proprietà di [REDACTED], corte di [REDACTED] e corte comune, salvo altri, riportato nel catasto fabbricati del comune di Castrolibero (CS) al foglio di mappa 10 particella 589, sub 4, via Bruno Misefari, 3 – piano T-1, zona censuaria 2, categoria A7, classe 1, vani 7.5, rendita € 732,95, graffata con la particella 590 sub 2 (corte di mq 75);

1B) Locale adibito a forno posto al piano terra, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED], proprietà [REDACTED] e corte dello stesso [REDACTED], salvo

altri , riportato nel catasto fabbricati del comune di Castrolibero (CS) al foglio di mappa 10, particella 588, sub 1 , via Bruno Misefari,3 , piano T, zona censuaria 2, Categoria C6, classe 3, consistenza mq. 6, rendita € 18,59;

Di esclusiva, piena e assoluta proprietà del sig. ██████████ :

2A) Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, con annessa corte esclusiva, composto da più vani ed accessori per complessivi sei vani e mezzo catastali, confinante con corte comune, garage comune, corte di proprietà di ██████████ e corte di proprietà di ██████████ , salvo altri, riportato nel catasto fabbricati del comune di Castrolibero (CS) al foglio di mappa 10 particella 589, sub 3, via Bruno Misefari, 3 – piano T, zona censuaria 2, categoria A7, classe 1, vani 6.5, rendita € 637,82, graffata con la particella 590 sub 1 (corte di mq 85);

2B) Locale adibito a lavanderia posto al piano terra, confinante con proprietà ██████████ ██████████ , proprietà ██████████ e corte dello stesso ██████████ , salvo altri , riportato nel catasto fabbricati del comune di Castrolibero (CS) al foglio di mappa 10, particella 587, sub 1 , via Bruno Misefari, 3 , piano T, zona censuaria 2, Categoria C2, classe 3, consistenza mq. 21, rendita € 79,17.

In data 12/02/2015 il G.E. dott. Greco nominava la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 254/2014 ad istanza Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa ed in danno dei sigg.ri ██████████ e ██████████ .

La sottoscritta prestava giuramento in data 14/07/2015 impegnandosi a depositare la relazione di stima entro il termine di giorni 60.

Svolgimento dell'incarico

In data 03.08.2015, alle ore 16.00, come da avviso alle parti a mezzo di lettera Raccomandata A.R. (All.n.2) ed a mezzo PEC, la sottoscritta si recava nel comune di Castrolibero (CS), in via Bruno Misefari,3, per dare inizio alle operazioni peritali.

La sottoscritta, dunque, accedeva ai luoghi, come risulta dal verbale allegato (All. n.1), effettuando un'accurata ispezione degli immobili pignorati, alcune misurazioni di verifica ed un rilievo fotografico (All. n.4).

Nel corso di tale sopralluogo venivano acclerate le caratteristiche degli immobili e si verificava la corrispondenza degli stessi alla planimetria catastale.

In data 02/09/2015 la sottoscritta, presentava istanza di proroga di giorni (60) (All.n.16) per la consegna della relazione di stima a causa delle difficoltà incontrate nel periodo estivo nel reperire la documentazione necessaria presso gli uffici competenti.

Successivamente, veniva acquisita presso gli uffici competenti, tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico.

In data 9.11.2015 veniva richiesta un'altra proroga di giorni quindici ed in data 25.11.2015 una ulteriore proroga di giorni venti.

Quesiti posti dal G.E. dott. Greco:

- 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) Suggestire 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.*

Precisazioni in merito agli immobili pignorati.

Si fa presente che nella nota di trascrizione (R.G. n. 21247 RP.n. 17103 del 16/09/2014) dell'Atto di pignoramento immobiliare presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza (allegata agli atti) sono presenti solo i seguenti immobili:

- ✓ Catasto Fabbricati Castrolibero Foglio 10 plla 589 sub 4 Via Misefari piano T-1 Categoria A/7;
- ✓ Catasto Fabbricati Castrolibero Foglio 10 plla 588 sub 1 Via Misefari piano T Categoria C/6;
- ✓ Catasto Fabbricati Castrolibero Foglio 10 plla 589 sub 3 Via Misefari piano T Categoria A/7;
- ✓ Catasto Fabbricati Castrolibero Foglio 10 plla 587 sub 1 Via Misefari piano T Categoria C/2.

Non risultano, quindi, presenti le corti individuate catastalmente nel Catasto Fabbricati di Castrolibero al Foglio 10 plla 590 sub 2 e Foglio 10 plla 590 sub 1 che sono in realtà graffate ai rispettivi appartamenti sia nelle visure catastali che negli atti di provenienza degli immobili (Atto di donazione del 09/07/2003 (All. n.24) a rogito del notaio dott.ssa

Stefania Lanzillotti trascritto presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/07/2003 RG n. 19366 e RP n. 14278 e Atto di compravendita del 09/07/2003 (All.n.23) a rogito del notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti trascritto presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/07/2003 RG n. 19368 e RP n. 14280.

In sede di valutazione si terrà conto della presenza delle suddette corti, in quanto graffate agli immobili pignorati.

Dagli stessi atti di provenienza dei beni pignorati (Atto di compravendita (All.n.23) e Atto di donazione (All.n.24)) si evince, ancora, che ai beni stessi “competono i diritti indivisi di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) sulla corte antistante il fabbricato stesso alla quale si accede a mezzo cancello automatico”; tale circostanza, seppur non tenuta in alcun conto in sede di valutazione, in quanto non riportata nell’Atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, consente comunque l’accesso agli immobili dei debitori.

Risposte ai quesiti posti 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:*

1.a) ubicazione

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di Castrolibero (CS), in via Bruno Misefari n.3 (All.n.4).

1.b) caratteri generali e tipologici

1A) Appartamento

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di una villa a tre piani, circondata da corte, in parte indivisa ed in parte di esclusiva proprietà.

All’appartamento si accede tramite scala esterna che parte dal giardino, accessibile direttamente da via B. Misefari.

L’area esterna, comune e indivisa, mediante la quale si accede all’appartamento attraverso

scala esterna si presenta in parte pavimentata in pietra naturale ed in parte sistemata a giardino. Il fabbricato all'interno del quale si trova l'appartamento presenta struttura portante in cemento armato, copertura a tetto con sovrastante manto di tegole canali di gronda e discendenti in lamiera zincata preverniciata. Le pareti esterne si presentano in parte rifinite con intonaco esterno e tinteggiatura, in parte rivestite con elementi di laterizio.

All'appartamento si accede dal giardino attraverso scala esterna oppure, sempre dal giardino, mediante una ulteriore corpo scala che affaccia nella parte posteriore del giardino.

All'interno sono presenti: un ingresso, un ampio salone-soggiorno con camino, un locale cucina, tre camere, due bagni, un locale ripostiglio. Le tre camere, i due bagni ed il ripostiglio sono disimpegnati dalla zona giorno mediante un corridoio.

Nell'appartamento gli infissi esterni sono in legno. Solo gli infissi esterni del salone sono dotati di vetro-camera. I pavimenti sono ovunque in parquet anche nei bagni ed in cucina; gli infissi interni sono in legno; le pareti sono intonacate e tinteggiate. I due bagni presentano pareti rivestite fino ad un'altezza di m 2.40 e sono dotati di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie; in uno dei due bagni è presente il box doccia, nell'altro la vasca da bagno; l'impianto di riscaldamento, autonomo, con corpi scaldanti in alluminio schermati, è alimentato da caldaia. E' presente un condizionatore nel soggiorno ed altri due nelle camere da letto. L'impianto elettrico, realizzato di recente, è dotato di salvavita e cavi sottotraccia.

Il balcone presenta pavimentazione in piastrelle monocottura, ringhiera in ferro lavorato e protezione dell'infisso con grata metallica (All. n.4).

All'appartamento così descritto risulta graffata la corte esclusiva di mq 75 pavimentata in cemento.

1B) Forno

Annesso all'appartamento 1A è un vano adibito a forno, della superficie catastale di mq.6,00, come risulta anche dall'atto di compravendita (Rep. N.55951 del 9.07.2003 Notaio Lanzillotti), realizzato con struttura muraria separata dal fabbricato principale. Vi si accede direttamente dal giardino (corte di proprietà esclusiva) sul lato posteriore (All. n.4).

2A) Appartamento

Si tratta di un appartamento situato al piano terra di una villa a tre piani circondata da corte, in parte indivisa ed in parte di esclusiva proprietà.

Vi si accede tramite ingresso dalla corte indivisa su via Misefari. Presenta un accesso secondario mediante porta-finestra dalla corte esclusiva sul lato posteriore. L'appartamento è composto da un ampio soggiorno-salone, cucina, due vani, due camere da letto e due wc. Nel salone è presente una scala in legno per accedere al piano superiore. Non è presente però l'apertura di comunicazione per consentire realmente l'accesso al piano superiore. La pavimentazione dell'ingresso su via Misefari è in monocottura; la pavimentazione del soggiorno-salone in marmo, le camere da letto sono pavimentate una in monocottura e l'altra con parquet. Entrambi i wc presentano pareti rivestite fino a m 2.50; uno dei due wc presenta una controsoffittatura. Gli infissi esterni ed interni sono in legno, le avvolgibili in legno. Nel locale salone è presente un'ampia vetrata in legno. Tutti gli infissi esterni sono protetti da protezioni in ferro battuto. L'appartamento è dotato di impianto termico autonomo e di due climatizzatori: uno nella zona notte ed uno nella zona giorno. All'appartamento così descritto risulta graffata la corte esclusiva di mq 85 pavimentata in cemento.

2B) Lavanderia (in realtà magazzino)

Il locale magazzino (nell'atto di pignoramento impropriamente denominato lavanderia) si trova nella parte posteriore del giardino. Trattasi di un locale con struttura portante in muratura adiacente al muro di recinzione. Ha forma rettangolare e presenta una doppia porta in alluminio con persiana e due finestre anch'esse in alluminio. All'interno è situato un piccolo w.c.. le cui pareti sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di m 1.80. L'altezza dei locali è variabile. Le pareti sono rivestite con perline così come il soffitto; la pavimentazione è in piastrelle. All'interno del locale è presente un angolo cottura. La copertura è a tetto sormontata da lastre di cemento-amianto (All. n.4).

In realtà sull'atto di provenienza (Atto di donazione) tale locale è chiamato magazzino ed è confinante con altro locale sempre di proprietà ██████████ destinato a lavanderia.

1.c) estensione

L'**immobile 1A** presenta le seguenti superfici

superficie appartamento =	203,44 mq
superficie balcone =	13,05 mq
superficie portico coperto =	6,02 mq

La corte ad esso graffata risulta estesa 75,00 mq

L'**immobile 1B** risulta esteso 6,00 mq

L'**immobile 2A** presenta le seguenti superfici

superficie appartamento = 165,05 mq

superficie portico anteriore = 4,80 mq

superficie portico posteriore = 12,88 mq

* la superficie del portico posteriore è stata stralciata da quella dell'appartamento nell'ipotesi che si riporti lo stato attuale alle previsioni di progetto, come sarà esplicitato ai paragrafi seguenti.

La corte ad esso graffata risulta estesa 85,00 mq

L'**immobile 2B** risulta esteso 21,00 mq

1.d) identificazione catastale

Da visure catastali del 3/08/2015 (All. n.3) risulta che nel Catasto Fabbricati del comune di Castrolibero:

- l'**appartamento 1A** è riportato al Foglio 10 particella 589 sub 4 Categoria A/7 classe 1 consistenza 7,5 vani Rendita € 735,95 piano T-1, Via Misefari Bruno n.3, in testa al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni; corte graffata riportata al foglio 10 particella 590 sub 2;
- il locale **1B** è riportato al Foglio 10 particella 588 sub 1 Categoria C/6 classe 3 consistenza 6 mq, Rendita € 18,59 piano Terra, Via Misefari Bruno n.3, in testa al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- l'**appartamento 2A** è riportato al Foglio 10 particella 589 sub 3 Categoria A/7 classe 1 consistenza 6,5 vani Rendita € 637,82 piano terra, Via Misefari Bruno n.3, in testa al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], proprietario per 1/1; corte graffata riportata al foglio 10 particella 590 sub 1;
- il locale **2B**, denominato lavanderia, ma in realtà magazzino, è riportato al Foglio 10 particella 587 sub 1 Categoria C/2 classe 3 consistenza 21 mq, Rendita € 79,17 piano Terra, Via Misefari Bruno n.3, in testa al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED];

proprietario per 1/1.

1.e) confini

L'appartamento 1A (Foglio 10 particella 589 sub 4) confina con corte di proprietà di [REDACTED], corte di proprietà di [REDACTED] e corte comune, come risulta dall'atto di compravendita (Rep. N.55951 del 9.07.2003 Notaio Lanzillotti).

Il locale 1B (Foglio 10 particella 588 sub 1) confina con proprietà di [REDACTED], proprietà di [REDACTED] e corte dello stesso [REDACTED].

L'appartamento 2A (Foglio 10 particella 589 sub 3) confina con corte comune, garage comune, corte di [REDACTED] e corte di [REDACTED], come risulta dall'atto di donazione (Rep. N.55950 del 9.07.2003 Notaio Lanzillotti).

Il locale 2B (Foglio 10 particella 587 sub 1- locale magazzino) confina con locale lavanderia, proprietà [REDACTED], condominio villa Mimosa.

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

Gli immobili 1A e 1B risultano pervenuti al proprietario sig. [REDACTED] da [REDACTED] con Atto di compravendita del 09/07/2003 (All.n.23) a rogito del notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti, trascritto presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/07/2003 RG n. 19368 e RP n. 14280. Come si evince dallo stesso atto, gli immobili sono di piena proprietà del sig. [REDACTED].

Gli immobili 2A e 2B risultano pervenuti al proprietario sig. [REDACTED] da [REDACTED] con Atto di donazione del 09/07/2003 (All. n.24) a rogito del notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti trascritto presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/07/2003 RG n. 19366 e RP n. 14278. Come si evince dallo stesso atto, gli immobili sono di piena proprietà del sig. [REDACTED].

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

1A - Allo stato attuale l'immobile è occupato dal proprietario, signor [REDACTED].

1B - L'immobile è a disposizione del proprietario, signor [REDACTED].

2A - Allo stato attuale l'immobile è a disposizione del proprietario, signor ██████████

2B - L'immobile è a disposizione del proprietario, signor ██████████.

Non esistono, quindi, sugli immobili vincoli locativi.

1.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, ristrutturazione, ecc.

In data 10.09.2015, integrata in data 5.10.2015 e 6.10.2015, è stata presentata al Comune di Castrolibero la richiesta della documentazione urbanistica utile ai fini dell'espletamento dell'incarico (All. n.8).

Come si evince dall'allegato certificato di destinazione urbanistica (All.n.20) gli immobili pignorati (1A, 1B, 2A, 2B), ricadono interamente in zona Z3 Andreotta – Zona edificabile AUB2 II (Sub ambiti urbanizzati da riqualificare) del Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera Consiliare n.17 del 28.09.2011.

I “Sub ambiti urbanizzati da riqualificare” AUB2 comprendono il nucleo urbano centrale della espansione recente di Andreotta – Zona urbanistica Z3.

Gli obiettivi che il PSC si pone in tali zone sono:

- riqualificazione degli spazi pubblici esistenti con interventi di arredo urbano;
- recupero di spazi in edificati per la realizzazione di nuove edificazioni e di verde;
- rafforzamento della identità urbana attraverso l'inserimento di nuove strutture.

In tali zone, come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica sono ammesse altre destinazioni d'uso compatibili con quella residenziale.

Il Piano si attua in tali zone mediante PAU di iniziativa pubblica applicando ad un intero sottoambito gli indici ed i parametri previsti dal piano attuativo.

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

Dall'esame della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Castrolibero (CS) è risultato quanto segue.

Gli immobili (1A e 2A) sono ubicati in un fabbricato a tre piani fuori terra, destinato a civile abitazione, autorizzato con originaria Licenza Edilizia del 26.06.1968 (All.n.9), rilasciata al sig. ██████████.

Dagli allegati di progetto (Relazione, piante, planimetrie, sezioni e prospetti, autorizzazione a costruire rilasciata dal Genio Civile di Cosenza (All. nn.10,11,12,13,14) si evince che il fabbricato, prevedeva due piani fuori terra con due unità abitative, una al piano terra e l'altra al piano primo.

Per il suddetto fabbricato risulta rilasciato il Certificato di abitabilità in data 24/04/1969 (All.n.15).

Con Concessione Edilizia n. 2359 del 18.09.1978 e previo rilascio di Autorizzazione a costruire del Genio Civile di Cosenza Prot. 2093 del 30.03.1978 (All. n. 19), si realizzava l'ampliamento e la ristrutturazione del fabbricato che prevedeva la sopraelevazione di un piano, la realizzazione di un corpo scala e la realizzazione di due portici coperti al piano terra, di cui uno sul lato posteriore del fabbricato e l'altro antistante l'ingresso principale dell'appartamento al piano terra.

In particolare il corpo scala doveva garantire l'accesso al piano primo ed il disimpegno del piano sottotetto.

In data 9.11.1990 veniva richiesta l'autorizzazione per realizzare l'apertura di un nuovo ingresso carrabile su via B. Misefari in aggiunta a quello già esistente .

Infine con Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 7023 del 26.06.19 (All. n.18).

96 si sanava la realizzazione di alcuni manufatti, ovvero:

- la chiusura di una veranda coperta al piano primo;
- la realizzazione di un locale dependance (magazzino e lavanderia);
- la realizzazione di un locale caldaia;
- la realizzazione di un locale forno.

In particolare con la chiusura della veranda coperta al piano primo è stata ampliata la superficie del relativo appartamento mentre i locali accessori sono stati realizzati sull'area di pertinenza del fabbricato, con struttura portante in muratura di mattoni indipendente dalla struttura portante del fabbricato, nella parte posteriore del giardino.

Dall'esame degli elaborati progettuali allegati e delle planimetrie catastali , si evince che:

Appartamento -1A

La planimetria catastale è conforme agli elaborati progettuali alla situazione reale. La scala esterna che sul prospetto anteriore (Via Misefari) permette l'accesso al piano primo è presente nella planimetria catastale ma non negli elaborati progettuali.

Locale -1B

Per il locale forno non risultano differenze o difformità tra lo stato attuale, rilevato in corso di sopralluogo, e la planimetria catastale.

Appartamento -2A

La planimetria catastale è conforme alla situazione reale. Si ravvisa l'aumento di volumetria conseguente alla chiusura di un portico sul lato posteriore rispetto agli elaborati di progetto.

Locale -2B

La planimetria catastale è conforme alla situazione reale.

Non risulta rilasciato, allo stato attuale, un nuovo certificato di agibilità del fabbricato conseguente ai lavori effettuati sullo stesso successivamente alla data del rilascio del Certificato di abitabilità (All. n.15) .

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).

Dalle visure effettuate dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza (All.n.7) è risultato che:

sugli immobili 1A (limitatamente al Foglio 10 p.lla 589 sub 4) e 1B (Foglio 10 p.lla 588 sub 1) gravano:

1. Atto di compravendita a rogito del notaio Lanzillotti Stefania trascritto in data 29/07/2003 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza n. RG 19368 n. RP 14280;
2. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Lanzillotti Stefania, iscritta in data 26/09/2003 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza n. RG 24049 n. RP 3631;
3. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio De Santis Luigi, iscritta in data 26/11/2009 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza n. RG 37827 n. RP 6869;
4. Atto esecutivo o cautelare –Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 16/09/2014 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza n. RG 21247 n. RP 17103.

gli immobili 1A (limitatamente al Foglio 10 p.lla 589 sub 4) e 1B (Foglio 10 p.lla 588 sub 1) sono stati oggetto della seguente formalità:

Verbale di Pignoramento immobili trascritto in data 16/09/2014 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza n. RG 21247 n. RP 17103

a favore:

CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOCIETA' COOPERATIVA per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su tutte le unità negoziali

contro:

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

gli immobili 2A (Foglio 10 p.lla 589 sub 3; Foglio 10 p.lla 590 sub 1) e 1B (Foglio 10 p.lla 587 sub 1) sono stati oggetto delle seguenti formalità:

Atto di donazione trascritto in data 29/07/2003 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza n. RG 19366 n. RP 14278

a favore:

[redacted]

contro:

[redacted]

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 26/09/2003 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza n. RG 24048 n. RP 3630;

a favore:

BANCA INTESA S.P.A.

contro:

[redacted]
[redacted] (debitori non datori d'ipoteca)

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 26/11/2009 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza n. RG 37827 n. RP 6869

a favore:

BANCA DI COSENZA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

contro:

[redacted]
[redacted] (debitori non datori d'ipoteca)

gli immobili 2A (limitatamente al Foglio 10 p.lla 589 sub 3) e 2B (Foglio 10 p.lla 587 sub 1) sono stati oggetto della seguente formalità:

Verbale di Pignoramento immobili trascritto in data 16/09/2014 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza n. RG 21247 n. RP 17103

a favore:

CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOCIETA' COOPERATIVA per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su tutte le unità negoziali

contro:

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Per quanto concerne la provenienza degli immobili nel ventennio, è risultato che:

Gli immobili 1A e 1B risultano pervenuti al proprietario sig. [REDACTED] con Atto di compravendita del 09/07/2003 (All.n.23) a rogito del notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti, trascritto presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/07/2003 RG n. 19368 e RP n. 14280.

Gli immobili 2A e 2B risultano pervenuti al proprietario sig. [REDACTED] da [REDACTED] con Atto di donazione del 09/07/2003 (All. n.24) a rogito del notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti trascritto presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/07/2003 RG n. 19366 e RP n. 14278.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (All.n.20) per gli immobili pignorati “non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori”.

Dall’ Attestato rilasciato dal Comune di Castrolibero in data 29/10/2015 (All.n.21) si evince, ancora, che gli immobili pignorati “non sono assoggettati a vincoli di natura pubblica che ne limitano la regolare vendita né a vincoli artistici, storici , alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché tutori e/o inibitori”.

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*

Considerato che il pignoramento dei cespiti, come si evince dalla nota di trascrizione allegata agli atti, è per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, la valutazione viene effettuata per intero sugli immobili di proprietà di ciascun debitore con la costituzione di due lotti distinti (Lotto 1 e Lotto 2).

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si adopera il metodo di stima sintetico-comparativo, applicando alla superficie commerciale i correnti prezzi praticati in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche peculiari. Nella zona in esame, ricadente in Z3 Andreotta – Zona edificabile AUB2 II del vigente strumento urbanistico, le indagini svolte presso agenzie immobiliari ed operatori del settore edilizio, forniscono un valore unitario di mercato, per abitazioni di pari tipologia ed epoca di costruzione, oscillante intorno a 800,00 €/mq. Anche l’O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), con riferimento ai dati del 1° semestre 2015

(All.n.22), in zone limitrofe fornisce valori di mercato per ville e villini variabili tra 750,00 €/mq e 1000,00 €/mq.

Nel caso in esame, considerato che:

- gli immobili pignorati sono ubicati in zona centrale dell'abitato di Andreotta;
- il fabbricato, pur realizzato sul finire degli anni '60, presenta caratteristiche e finiture di pregio nonché spazi esterni scoperti, sistemati a giardino, particolarmente curati e pertinenze esterne coperte che contribuiscono a rendere maggiormente fruibili gli immobili,

si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato possa essere assunto pari a 900,00 €/mq. Tale valore di mercato unitario applicato alla superficie commerciale degli immobili fornisce il più probabile valore di mercato degli stessi.

Per il locale forno (1B) si assume come più probabile valore unitario di mercato quello di €/mq 300,00.

Per il magazzino (2B), considerate le sue caratteristiche interne, assimilabili a quelle di un mini appartamento, pur non possedendo i requisiti di abitabilità, si assume un valore unitario di mercato pari a €/mq 500,00.

LOTTO 1 – (IMMOBILI 1A E 1B)

Si determina di seguito la superficie commerciale dei cespiti pignorati, con riferimento alle superfici riportate al punto 1.c):

L'**immobile 1A** presenta le seguenti superfici

superficie appartamento = 203,44 mq

superficie balcone = 13,05 mq

superficie portico coperto = 6,02 mq

La corte ad esso graffata risulta estesa 75,00 mq

L'**immobile 1B** risulta esteso 6,00 mq

superficie commerciale 1A = sup. appartamento + (0.25 x superficie balconi) + (0,40 x superficie portici coperti) + (0.10 x superficie corte) = 203,44 mq + (0.25 x 13.05 mq) + (0.40 x 6.02 mq) + (0.10 x 75.00 mq) = 216.61 mq

superficie commerciale 1B = 6.00 mq

Valore di mercato dell'immobile 1A = 216.61 mq x 900,00 €/mq = 194.949,00 €

Valore di mercato dell'immobile 1B = 6.00 mq x 300,00 €/mq = 1.800,00 €

Valore di mercato del lotto 1 pignorato = 194.949,00 € + 1.800,00 € = 196.749,00 €

LOTTO 2 – (IMMOBILI 2A E 2B)

Poiché, allo stato attuale, come già esplicitato al punto 2), nell'appartamento ubicato al piano terra risulta destinata ad abitazione anche quella superficie che doveva essere destinata a portico coperto sul lato posteriore, si valuta l'intero cespite, nell'ipotesi che si riporti lo stato attuale alle previsioni di progetto.

Ciò comporterà:

- una variazione catastale per modificare la distribuzione interna dei locali per arretramento del muro perimetrale di chiusura del portico coperto;
- un Permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per arretrare il muro perimetrale di chiusura del portico coperto.

Si stima che le spese necessarie per tali adempimenti ammonteranno a 2.000,00 euro circa (di cui 516,00 euro di oblazione per la sanatoria).

Si determina di seguito la superficie commerciale dei cespiti pignorati, con riferimento alle superfici riportate al punto 1.c).

L'**immobile 2A** presenta le seguenti superfici

superficie appartamento = 165,05 mq

superficie portico anteriore = 4,80 mq

superficie portico posteriore = 12,88 mq

* la superficie del portico posteriore è stata stralciata da quella dell'appartamento nell'ipotesi che si riporti lo stato attuale alle previsioni di progetto.

La corte ad esso graffata risulta estesa 85,00 mq

L'**immobile 2B** risulta esteso 21,00 mq

superficie commerciale = sup. appartamento + (0.40 x superficie portici coperti) + (0.10 x superficie corte) = 165.05 mq + (0.40 x 17.68 mq) + (0.10 x 85.00 mq) = 180,62 mq

Valore di mercato dell'immobile 2A = 180,62 mq x 900,00 €/mq = 162.558,00 €

Valore di mercato dell'immobile 2B = 21.00 mq x 500,00 €/mq = 10.500,00 €

Si detraggono le spese stimate per il permesso di costruire in sanatoria e per la variazione catastale (DOCFA) già conteggiate:

**Valore di mercato del lotto 2 pignorato = 162.558,00 € + 10.500,00 € - 2.000,00 € = 0
171.058,00 €**

5) Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi

Si ritiene che gli immobili debbano essere venduti in due lotti così come attualmente sono stati individuati.

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

Si presume che il regime fiscale cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento dei beni pignorati è quello dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

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;

LOTTO 1 (Appartamento 1A e locale 1B), piena proprietà del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Costituito da appartamento (1A) per civile abitazione posto al piano primo, con annessa corte esclusiva, composto da più vani ed accessori per complessivi sette vani e mezzo catastali, confinante con corte di proprietà di [REDACTED], corte di [REDACTED] e corte comune, riportato nel catasto fabbricati del comune di Castrolibero (CS) al foglio di mappa 10 particella 589, sub 4, via Bruno Misefari, 3 – piano T-1, zona censuaria 2, categoria A7, classe 1, vani 7.5, rendita € 732,95, graffata con la particella 590 sub 2 (corte di mq 75); superficie commerciale mq. 216,61.

Locale adibito a forno (1B) posto al piano terra, confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e corte dello stesso [REDACTED], riportato nel catasto fabbricati del comune di Castrolibero (CS) al foglio di mappa 10, particella 588, sub 1, via Bruno Misefari, 3, piano T, zona censuaria 2, Categoria C6, classe 3, consistenza mq. 6, rendita € 18,59;

Detti immobili ricadono in zona Z3 Andreotta – Zona edificabile AUB2 II (Sub ambiti urbanizzati da riqualificare) del Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera Consiliare n.17 del 28.09.2011.

Gli immobili risultano pervenuti al proprietario sig. [REDACTED] da [REDACTED] con Atto di compravendita del 09/07/2003 a rogito del notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti, trascritto presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/07/2003 RG n. 19368 e RP n. 14280. Come si evince dallo stesso atto, gli immobili sono di piena proprietà del sig. [REDACTED].

Si fa presente che nella nota di trascrizione (R.G. n. 21247 RP.n. 17103 del 16/09/2014) dell'Atto di pignoramento immobiliare presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza non risulta presente la corte individuata catastalmente nel Catasto Fabbricati di Castrolibero al Foglio 10 plla 590 sub 2 che è in realtà graffata all'appartamento sia nella visura catastale che nell'atto di provenienza dell'immobile.

b) *Le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

Sono, a tutt'oggi, presenti sugli immobili pignorati e riportati nella nota di trascrizione le seguenti formalità:

Immobili 1A e 1B

Atto di compravendita a rogito del notaio Lanzillotti Stefania trascritto in data 29/07/2003 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza n. RG 19368 n. RP 14280;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Lanzillotti Stefania, iscritta in data 26/09/2003 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza n. RG 24049 n. RP 3631;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio De Santis Luigi, iscritta in data 26/11/2009 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza n. RG 37827 n. RP 6869;

Atto esecutivo o cautelare –Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 16/09/2014 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza n. RG 21247 n. RP 17103.

Non risulta rilasciato, allo stato attuale, un nuovo certificato di agibilità del fabbricato conseguente agli ultimi lavori effettuati sullo stesso.

Valore di mercato 196.749,00 €

LOTTO 2 (Appartamento 2A e locale 2B), piena proprietà del sig. ██████████, nato a ██████████, proprietario per 1/1.

Costituito da appartamento (2A) per civile abitazione posto al piano terra, con annessa corte esclusiva, composto da più vani ed accessori per complessivi sei vani e mezzo catastali, confinante con corte comune, garage comune, corte di proprietà di ██████████ e corte di proprietà di ██████████, riportato nel catasto fabbricati del comune di Castrolibero (CS) al foglio di mappa 10 particella 589, sub 3, via Bruno Misefari, 3 – piano T, zona censuaria 2, categoria A7, classe 1, vani 6.5, rendita € 637,82, graffata con la particella 590 sub 1 (corte di mq 85); superficie commerciale mq. 180,62.

Locale (2B) magazzino, posto al piano terra, confinante con proprietà ██████████, proprietà ██████████ e corte dello stesso ██████████, riportato nel catasto fabbricati del comune di Castrolibero (CS) al foglio di mappa 10, particella 587, sub 1, via Bruno Misefari, 3, piano T, zona censuaria 2, Categoria C2, classe 3, consistenza mq. 21, rendita € 79,17.

Detti immobili ricadono in zona Z3 Andreotta – Zona edificabile AUB2 II (Sub ambiti urbanizzati da riqualificare) del Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera Consiliare n.17 del 28.09.2011.

Gli immobili risultano pervenuti al proprietario sig. ██████████ da ██████████ con Atto di donazione del 09/07/2003 a rogito del notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti trascritto presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza in data 29/07/2003 RG n. 19366 e RP n. 14278. Come si evince dallo stesso atto, gli immobili sono

di piena proprietà del sig. ██████████.

Si fa presente che nella nota di trascrizione (R.G. n. 21247 RP n. 17103 del 16/09/2014) dell'Atto di pignoramento immobiliare presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza non risulta presente la corte individuata catastalmente nel Catasto Fabbricati di Castrolibero al Foglio 10 plla 590 sub 1 che è in realtà graffata all' appartamento sia nella visura catastale che nell'atto di provenienza dell'immobile.

b) *Le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

Sono, a tutt'oggi, presenti sugli immobili pignorati e riportati nella nota di trascrizione le seguenti formalità:

Immobili 2A e 2B

Atto di donazione a rogito del notaio Lanzillotti Stefania trascritto in data 29/07/2003 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza n. RG 19366 n. RP 14278;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Lanzillotti Stefania, iscritta in data 26/09/2003 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza n. RG 24048 n. RP 3630;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio De Santis Luigi, iscritta in data 26/11/2009 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza n. RG 37827 n. RP 6869;

Atto esecutivo o cautelare –Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 16/09/2014 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza n. RG 21247 n. RP 17103.

Non risulta rilasciato, allo stato attuale, un nuovo certificato di agibilità del fabbricato conseguente agli ultimi lavori effettuati sullo stesso.

Valore di mercato 171.058,00 €

Conclusioni

Tanto doveva la sottoscritta ad espletamento dell'incarico. Nel ringraziare per la fiducia accordatale resta comunque a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Cosenza, 16/12/2015

Il C.T.U.

Ing. Daniela Ruffolo