



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. GIUSEPPE GRECO

PROCEDURA ESECUTIVA N°170/2014 DEL R.G.E.

Promossa ad istanza della
CREDITO EMILIANO S.P.A.

nei confronti del

ELABORATO:

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TECNICO ESPERTO ESTIMATORE

studio associato di ingegneria



Via Sandro Botticelli, 11 87036 Rende (Cs)
Tel 0984 395742 Fax 0984 1801282
e-mail greco@gaiatech.it

DOTT.ING. GIOVANNI GRECO

VISTI

INDICE

1. PREMESSA	<i>PAG.</i> 1
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
3. RISPOSTA AI QUESITI	5
3.1. 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:	5
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, etc.	
3.2. Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio)	11
3.3. 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).	12
3.4. 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	13
3.5. Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi	15
3.6. 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	15
3.7. Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:	15
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.	
4. CONCLUSIONI	17



ALLEGATI

- Allegato 1** Notifica di Incarico
- Allegato 2** Verbali di Sopralluogo
- **2.1 Sopralluogo N.1**
 - **2.2 Sopralluogo N.2**
- Allegato 3** Rilievo Fotografico
- **3.1 Esterni**
 - **3.2 Piano terra**
 - **3.3 Piano primo**
 - **3.4 Piano sottotetto**
 - **3.5 Vano scale**
- Allegato 4** Elaborato Planimetrico
- **4.1 Piano seminterrato**
 - **4.2 Piano terra**
 - **4.3 Piano primo e sottotetto**
- Allegato 5** Planimetria Catastale
- Allegato 6** Visura per Immobile
- Allegato 7** Estratto di mappa catastale
- Allegato 8** Visura delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento ed all'attualità
- **8.1 Elenco formalità**
- Allegato 9** Inquadramento Urbanistico
- **9.1 Destinazione urbanistica**
 - **9.2 Carta dei vincoli**
- Allegato 10** Progetto
- Allegato 11** Dati dell'osservatorio del mercato immobiliare



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Reg. Es. Imm. N. 170/2014

Credito Emiliano S.p.A. c/

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe GRECO

1. PREMESSA

In data 11 Febbraio 2015 la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Greco (**Allegato 1 - Notifica di Incarico**), con studio in Rende (CS) alla Via Alberto Braglia N° 2, C.da Coda di Volpe Z.I. ed iscritto nell'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 2261, Esperto Stimatore nella **procedura di esecuzione immobiliare n° 170/2014 Credito Emiliano S.p.A. c/** e , invitandomi a comparire dinanzi a sé all'udienza del 14 Luglio 2015 per il conferimento dell'incarico che si articola nei seguenti quesiti:

- 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, etc.

- 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.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio, il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali al fine di adempiere al mandato conferitogli.

Per l'espletamento del mandato il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi ritenuti necessari, presso l'immobile oggetto di valutazione e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato per l'acquisizione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria. Inoltre si sono effettuati gli accertamenti presso le banche dati catastale ed ipotecarie tramite accesso telematico con piattaforma Sister predisposto dall'Agenzia delle Entrate.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, previa analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo di ufficio, ha definito e circoscritto il compendio oggetto della presente, per come riportato nel verbale di pignoramento depositato il 11 Marzo 2015 dal creditore procedente (Credito Emiliano S.p.A.), e successivamente ha esperito tutto quanto necessario per controllare la documentazione di cui al quesito n. 1.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Marano Marchesato (CS) in Via Morroni N°30.

Per quanto riguarda l'identificazione degli immobili e la definizione dell'iter tecnico-amministrativo, relativo all'edificazione del fabbricato di interesse e l'acquisizione delle dichiarazioni relative alla regolarità edilizia degli immobili, è stata inoltrata, in data 31/07/2015, la richiesta necessaria per l'espletamento dell'incarico al comune di Marano Marchesato.

Su invito del responsabile dell'area tecnica del Comune di Marano Marchesato, in data 09 Settembre 2015 il sottoscritto si recava presso gli Uffici Tecnici del Comune per visionare ed estrarre copia della documentazione necessaria e richiesta con la citata nota di 31/07/2015.

Al fine di riscontrare, identificare e definire la situazione catastale dell'immobile nonché per effettuare le opportune verifiche presso la CC.RR.II., il sottoscritto delegava la richiesta telematica tramite la piattaforma Sister, delle visure catastali dell'immobile oltre che della certificazione e visura delle iscrizioni e trascrizioni relativa al quindicennio antecedente la data di deposito del pignoramento.

Contestualmente all'acquisizione delle informazioni e degli elaborati progettuali di merito, si è dato corso ai sopralluoghi presso gli immobili di interesse, al fine di ispezionare e verificare la consistenza degli stessi, controllare la conformità ai parametri progettuali, accertare lo stato degli immobili e la loro occupazione, controllare le superfici, i confini ed i dati catastali.

Avvisate le parti nei modi di legge (PEC MAIL del 04/08/2015, Raccomandata A/R del 31/07/2015), il 1 Settembre alle ore 16.00 (**Allegato 2.1 - Verbale n.1**) il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile sito in via Morroni a Marano Marchesato, per dare inizio alle operazioni peritali.

Vista l'assenza dei proprietari è stato impossibile l'accesso all'immobile e non sono state pertanto eseguite le dovute operazioni peritali; successivamente, nella stessa



giornata, veniva raggiunto telefonicamente il Sig. _____ che confermava la sua assenza e chiedeva, prima di fissare un nuovo incontro, di colloquiare con l'Avv. della Parte Creditrice Avv. _____

A seguito di accordi presi telefonicamente sia con il Sig. _____ che con l'Avv. _____ della Parte Creditrice Avv. _____ si è fissato un nuovo sopralluogo in data 29 Settembre 2015 alle ore 09:00. L'accesso all'immobile è stato predisposto dal Sig. _____ unico, tra le parti interessate, ad essere presente all'incontro. Il CTU è stato accompagnato dal suo collaboratore, l'ing. _____ (Allegato 2.2 - Verbale n.2).

Nel corso dei sopralluoghi si è proceduto ad effettuare diverse ritrazioni fotografiche dell'esterno e degli interni dell'unità immobiliare (Allegato 3 - Rilievo Fotografico).

Come riportato in verbale (Allegato 2.2 - Verbale n.2) il signor _____ dichiarava l'impossibilità dell'accesso al piano seminterrato per la presenza della suocera cardiopatica. Contestualmente il signor _____ rappresentava le modifiche interne apportate al suddetto piano e riportate in Allegato 4.1 - Piano seminterrato.



3. RISPOSTE AI QUESITI

N°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:

UBICAZIONE

L'immobile è ubicato nel comune di Marano Marchesato, in provincia di Cosenza, alla via Morroni n. 30, in un'area ubicata nei pressi del centro cittadino (vedasi sotto foto aerea della zona).



La zona in cui sorge il fabbricato è facilmente raggiungibile dal centro di Cosenza da cui dista circa 12 km, mentre l'accesso all'area urbana Cosenza-Rende dista circa 8 km (zona Roges di Rende).

CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI

In sede di sopralluogo, effettuato in data 29 Settembre 2015 (**Allegato 2 - Verbale di Sopralluogo**), il sottoscritto ha potuto visionare gli immobili sia esternamente che internamente ed ha accertato quanto segue (**Allegato 3 - Rilievo Fotografico**).



Il fabbricato sorge in un quartiere residenziale della città, sulla strada principale del centro abitato, con uno stato di conservazione degli edifici medio alto e con una buona manutenzione delle strade. Il quartiere è collocato in buona posizione, facilmente raggiungibile dal centro della città, nonché raggiungibile dal capoluogo di provincia percorrendo la strada provinciale SP 86.

L'immobile, oggetto di pignoramento, consiste in una alloggio destinato a civile abitazione facente parte, assieme ad altre 4 abitazioni disposte a schiera, di un unico corpo di fabbrica. Il fabbricato, realizzato con struttura portante in cemento armato, fu costruito dalla società _____ nella seconda metà degli anni 90 (concessione edilizia N. 20/95 e concessione in variante N. 08/99).

L'unità abitativa si compone di 3 piani fuori terra oltre al piano seminterrato, e presenta due muri perimetrali in comune con altre due abitazioni mentre gli altri due lati risultano liberi.

L'unità abitativa è accessibile attraverso due diversi ingressi, entrambi indipendenti rispetto gli accessi delle abitazioni adiacenti.

L'ingresso principale è posto sulla strada provinciale (via Morroni) ed è costituito da un cancello pedonale metallico, con apertura elettronica, che da accesso ad un'area giardino ad uso esclusivo (**Allegato 3- Rilievo Fotografico**). Dal giardino tramite un portone blindato si accede al piano terra dell'immobile.

L'ingresso secondario, ubicato sul lato opposto, è di tipo carrabile, e si raggiunge percorrendo una breve stradina che lo collega alla strada provinciale. Tale ingresso, costituito da un cancello metallico con apertura elettronica, conduce ad una corte ad uso esclusivo con posto macchina e quindi al portone che permette di accedere al piano seminterrato dell'immobile.

I locali ricavati nell'unità abitativa sono:

- Seminterrato: Taverna, cantina, lavanderia e bagno;
- Piano terra: Ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno;
- Piano primo: 2 Camere da letto, disimpegno e bagno;
- Sottotetto: 2 vani e bagno.

L'altezza utile minima del locale sottotetto, localizzata lungo le pareti perimetrali, risulta pari a 1,60 m. La copertura risulta costituita da tetto in tegole di terracotta a doppia falda. I diversi livelli sono accessibili tramite scala interna ad uso



esclusivo.

L'appartamento è caratterizzato da finiture interne di tipo medio-alto: pavimenti in ceramica, tinteggiatura in buono stato e con diversi elementi di decoro su diversi vani, piastrelle per il locale bagno, infissi in PVC con vetrocamera, porte interne in legno tamburato, portoncino esterno blindato. L'appartamento è dotato di utenza luce, acqua e gas ed è provvisto di impianto di riscaldamento e impianto citofonico.

Il vano scale, attraverso il quale si raggiungono dall'interno dell'abitazione i vari livelli è costituito da gradinata ricoperta in granito e scorrimano in legno.

Per quanto riguarda l'esterno, lo stato di manutenzione dell'immobile è buono, la facciata risulta realizzata con intonaco colorato, sono inoltre presenti parti decorative e di protezione dell'intonaco con copertura in pietra. Il rivestimento delle pavimentazioni delle parti esterne ad uso esclusivo è realizzato con piastrelle in ceramica. Il perimetro della proprietà è costituito da un muretto in cls ricoperto in pietra e sovrastato da recinzione di tipo metallico.

Tutti i locali sono dotati di idoneo impianto elettrico, acqua, gas ed impianto di riscaldamento. Gli infissi esterni, del tipo in legno (iroko) con persiana esterna ad ante, e le porte interne in legno tamburato sono in discreto stato di manutenzione. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura.

ESTENSIONE

In base ai rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo (**Allegato 4 - Elaborato Planimetrico**) ed alle misure riportate sulle planimetrie catastali (**Allegato 5 - Planimetria Catastale**), la superficie dell'immobile risulta così distribuita:

✚ Piano Seminterrato (Allegat 4.1)

- *Superficie Complessiva:* **133 mq**
- *Superficie Commerciale:* **43 mq**

Locali			Superficie Complessiva (mq)	Superficie Commerciale (mq)
<i>Ambiente</i>	Superf. coperta	Giardino	133	43
<i>Coefficiente</i>	50%	10%		
<i>Superficie (mq)</i>	73	59		
TOTALE			133	43



✦ **Piano terra (Allegato 4.2)**

- *Superficie Complessiva:* **135 mq**
- *Superficie Commerciale:* **75 mq**

Locali					Totale Superficie (mq)	Superficie Commerciale (mq)
<i>Ambiente</i>	Superf. coperta	Giardino	Balcone	Porticato	135	75
<i>Coefficiente</i>	100%	10%	30%	30%		
<i>Superficie (mq)</i>	64	50	10	12		
TOTALE					135	75

✦ **Piano primo (Allegato 4.3)**

- *Superficie Complessiva:* **62 mq**
- *Superficie Commerciale:* **56 mq**

Locali			Totale Superficie (mq)	Superficie Commerciale (mq)
<i>Ambiente</i>	Superf. principale	Balcone	62	56
<i>Coefficiente</i>	100%	30%		
<i>Superficie (mq)</i>	54	8		
TOTALE			62	56

✦ **Piano sottotetto (Allegato 4.3)**

- *Superficie Complessiva:* **53 mq**
- *Superficie Commerciale:* **26 mq**

Locali		Totale Superficie (mq)	Superficie Commerciale (mq)
<i>Ambiente</i>	Superf. principale	53	26
<i>Coefficiente</i>	50%		
<i>Superficie (mq)</i>	53		
TOTALE		53	26

La superficie principale è relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile; le superfici secondarie sono quelle annesse relative alla superficie dei balconi, terrazze, ecc.; nonché le superfici collegate relative alle



superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, ecc.

La superficie commercial è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

Il computo delle superfici è stato effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte è stato utilizzato il seguente criterio di ponderazione:

- 30% dei balconi e terrazze scoperti;
- 10% dei giardini di appartamento;
- 30% porticati;
- 50% dei vani accessori non abitabili, a servizio diretto alle unità immobiliari.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nel corso degli accertamenti condotti, è stata acquisita la documentazione catastale ritenuta necessaria per una corretta identificazione degli immobili (**Allegato 6 - Visura per Immobile**).

È individuato in Catasto Fabbricati del comune di Marano Marchesato, provincia di Cosenza, al foglio n° 4, particella 984, sub 2, cat. A/2, cl. 1, vani 7,5, rendita catastale Euro 464,81.

Le indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza, attraverso l'acquisizione delle visure storiche, hanno permesso di verificare la congruenza dei dati catastali attuali con quelli riportati in verbale di pignoramento.



DATI CATASTALI		
Intestatari	Dati Catastali	Indirizzo Catastale
1. proprietà per ½ 2. proprietà per ½	Foglio 4, particella 984, sub 2 del Comune di Marano Marchesato, cat. A/2, classe 1, vani 7,5, rendita cat. € 1947,04.	Comune di Marano Marchesato (CS), Via Morroni

La descrizione, identificazione e definizione catastale, così come riportata nel verbale di pignoramento, fa riferimento ai dati riportati nella tabella che segue:

DATI IDENTIFICATIVI RIPORTATI IN VERBALE DI PIGNORAMENTO		
Intestatari	Dati Catastali	Indirizzo Catastale
1. proprietà per ½ 2. proprietà per ½	Foglio 4, particella 984, sub 2 del Comune di Marano Marchesato, cat. A/2, classe 1, vani 7,5, rendita cat. € 1947,04.	Comune di Marano Marchesato (CS), Via Morroni

Di conseguenza i dati che identificano gli immobili in verbale di pignoramento risultano, coerenti con i dati che attualmente identificano catastalmente gli immobili.

L'identificazione catastale risulta quindi corretta ed è corrispondente alla descrizione ed identificazione catastale attuale degli immobili.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con altre proprietà sui lati nord-ovest e sud-est (abitazioni adiacenti facente parte dello stesso corpo di fabbrica), con la strada provinciale sul lato sud-ovest e con una strada secondaria sul lato nord-est (strada per l'accesso al piano seminterrato).

NATURA DEL DIRITTO IN CAPO AL DEBITORE E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

In atti risulta la "CERTIFICAZIONE STORICO - IPOTECARIA E CATASTALE VENTENNALE" (Allegato 8) dalla quale risulta che gli immobili sono di proprietà di:

- *proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con*
- *proprietario per 1/2 in regime*



di comunione dei beni con
 pervenuto con atto di compravendita tra [REDACTED] a favor di [REDACTED] e
 per notar De Santis Luigi del 11/12/2000 rep. 8425 trascritto il
 28/12/2000 ai nn. 25370 RG 18989 RP (**Allegato 8.1 - Elenco formalità**).

**VINCOLI LOCATIVI (PRECISANDO LA DATA DEL CONTRATTO E DELLA
 REGISTRAZIONE) E SITUAZIONE DI POSSESSO IN CAPO AL/AI DEBITORE/I
 OVVERO A TERZI**

Dalle indagini effettuate non sono stati reperiti contratti di locazione registrati.

**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, ETC.**

Nel corso degli accertamenti condotti, è stata acquisita la documentazione necessaria presso gli uffici tecnici comunali relativi agli immobili oggetto di pignoramento per definire la situazione urbanistica (**Allegato 8 - Destinazione urbanistica**).

La destinazione urbanistica è "Tessuto Urbano Consolidato A1", del Programma di Fabbricazione annesso al Regolamento Edilizio, strumento urbanistico del comune di Marano Marchesato.

All'attuazione del P.d.F. (**Allegato 9.1**), si provvede mediante:

1. Piani di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica;
2. Per intervento diretto.

I quali dovranno conformarsi alle norme previste dall'art. 17 delle norme tecniche di attuazione.

N°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 del comune di Marano Marchesato si è potuto constatare la regolarità del procedimento autorizzativo edilizio

Il fabbricato relativo all'immobile in esame è stato costruito in base alla Concessione Edilizia n° 20, rilasciata dal comune di Marano Marchesato il 27 Marzo



1996, e alla successiva Concessione edilizia in Variante n° 08/1999, rilasciata il 04 Maggio 2000. L'immobile risulta tra l'altro abitabile ed agibile dal 23 Ottobre 2000, eccetto che per il piano sottotetto e piano seminterrato, così come da certificato di abitabilità/agibilità.

Sostanzialmente, il realizzato è conforme alla concessione edilizia ed alla successiva concessione edilizia in variante.

N°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).

Il sottoscritto ha effettuato le opportune verifiche presso la CC.RR.II. richiedendo, tramite consultazione telematica, certificazione e visura delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili, di cui alla presente procedura, dal 18/12/1990 ad oggi. Dalle certificazioni acquisite risulta che, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, risultano le iscrizioni e trascrizioni di seguito riassunte (**Allegato 8.1 - Elenco formalità**):

- **Ipoteca Volontaria**, registrata il 24/11/2000 al n.3514 R.P. al n. 22982 R.G.;
A favore di Credito Emiliano S.P.A. ;
Contro
Debitori non datori di ipoteca
- **Compravendita**, registrato il 28/12/2000 al n.18989 R.P. al n. 25370 R.G.;
A favore di
Contro
- **Ipoteca legale**, registrata il 31/03/2005 al n.5062 R.P. al n. 12730 R.G.;
A favore di E. TR. Esazione Tributi S.p.A.;
Contro Sig.
- **Verbale Pignoramento Immobili**, registrata il 27/07/2007 al n.18274 R.P. al n. 28943 R.G.;
A favore di l
Contro Sig.



- **Verbale Pignoramento Immobili**, registrata il 26/05/2014 al n.10366 R.P. al n. 13000 R.G.;
- A favore di Credito Emiliano S.P.A. ;
- Contro Sig.

Dalla società _____ l'appartamento sito in via Morroni a Marano Marchesato è pervenuto in proprietà di _____ in regime di comunione legale, con atto di compravendita. Parallelamente all'atto di compravendita veniva apposta ipoteca volontaria sull'immobile in ragione di un mutuo concesso dalla Banca CreditoEmiliano S.p.A.

N°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 la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato usato un **criterio di stima sintetico**, per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale e con riferimento al diritto di piena proprietà; tale metodo risulta essere il più idoneo per il caso in questione.

Nel criterio si è tenuto in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme dei parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "più probabile valore" del bene, seguendo le seguenti fasi operative:

- *definizione preliminare, sulla scorta di una sufficiente ed estesa indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio ideale";*
- *definizione dei vari parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;*
- *comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;*
- *trasposizione di tali differenze, a mezzo di un coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in esame.*



Applicazione del metodo

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento

È stata svolta accurata indagine sul mercato immobiliare relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quello di causa, ad appartamenti di simili dimensioni compravenduti nell'ultimo anno, ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente "medie".

Per la determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare pignorata, si è fatto riferimento ai valori elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e reperiti presso "l'Agenzia del Territorio di Cosenza", sulle micro zone di riferimento (**Allegato 11 - Dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI)**)

Dall'indagine svolta, in relazione allo stato ed a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono risultati prezzi unitari tra €/m² 550,00 ed €/m² 750,00.

Contestualmente si sono reperite le informazioni presso le agenzie immobiliari operanti nella zona dove è ubicato l'immobile pignorato. In particolare si sono consultati gli annunci di vendita di immobili usati e ubicati nel territorio comunale di Marano Marchesato. Gli annunci di vendita considerati vengono riportati in **Allegato 12 - Annunci immobili in Marano Marchesato**.

La sintesi dei dati considerati vengono riportati nella seguente tabella:



fonte	annuncio N°	Descrizione	Superficie [mq]	Prezzo [€]	Prezzo unitario [€/mq]
Tecnocasa	1	appartamento di recente costruzione	200	125.000	625
	2	appartamento su due livelli sulla strada principale	160	138.000	863
	3	appartamento su due livelli	170	150.000	882
	4	porzione di villa trifamiliare su due livelli	180	150.000	833
	5	porzione di bifamiliare su 2 livelli	180	160.000	889
	6	casa indipendente	200	140.000	700
Gallo Case	7	villa bifamiliare contrada malvitani	250	185.000	740
	8	Villa via Michele Bianchi	400	380.000	950
	9	villa bifamiliare	235	270.000	1.149
	10	Appartamento	90	100.000	1.111
	11	villa in via sant'antonio	140	145.000	1.036
	12	villa contrada malvitani	345	450.000	1.304
SUBITO.IT	13	porzione di villa quadrifamiliare	100	100.000	1.000
	14	casa su 3 piani	150	134.900	899
	15	Appartamento	130	85.000	654
	16	Villa a schiera su 4 livelli	290	185.000	638
	17	Villa a schiera	145	126.000	869
Trova casa.it	18	Villa in zona malvitani	224	179.000	799
	19	Appartamento in via Morroni	85	100.000	1.176
	20	Appartamento in ottime condizioni	110	100.000	909
media					901

I dati di riferimento indicano un prezzo unitario medio pari a **901,00 €/m²** discordante da quello indicato dall'OMI (sicuramente non aggiornato). Per questo motivo si sceglie, cautelativamente, come rappresentativo il valore medio tra il massimo dell'OMI ed il valore ricavato dall'indagine di mercato, ovvero un valore pari a:

– **€/m² 825,50**

statisticamente definibile **“medio ideale di riferimento”**



Allegato 3

Rilievo Fotografico



3.1 Esterni

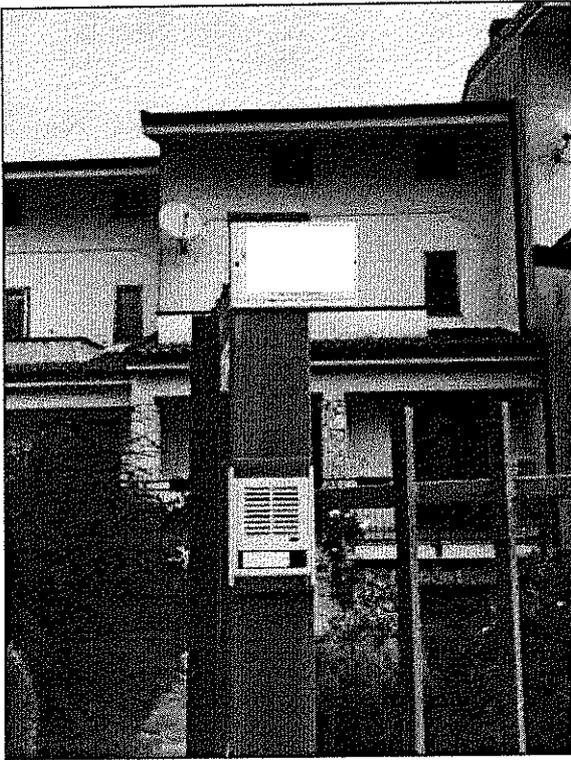


Foto N° 1 Particolare ingresso piano terra



Foto N° 2 Prospetto lato sud-ovest



Foto N° 3 Prospetto lato nord-est

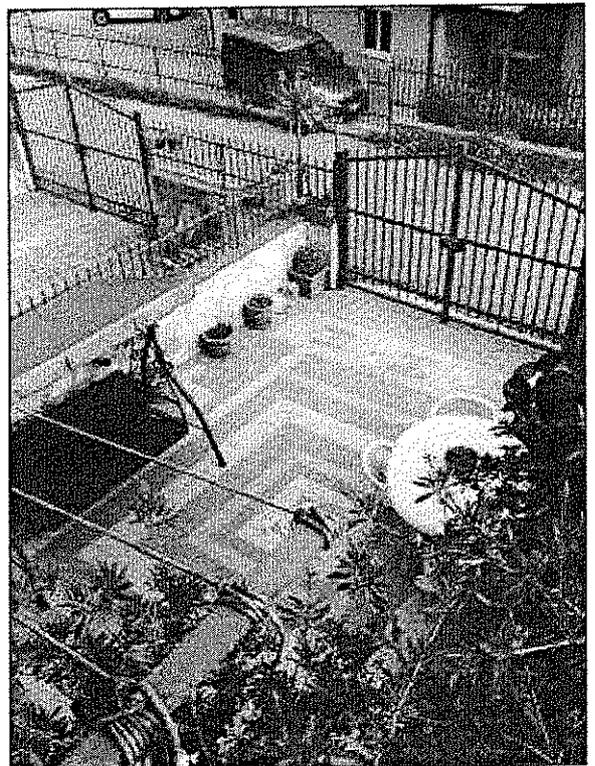


Foto N° 4 Vista corte privata
(lato ingresso seminterrato)





Foto N° 5 Vista corte privata
(lato ingresso seminterrato)

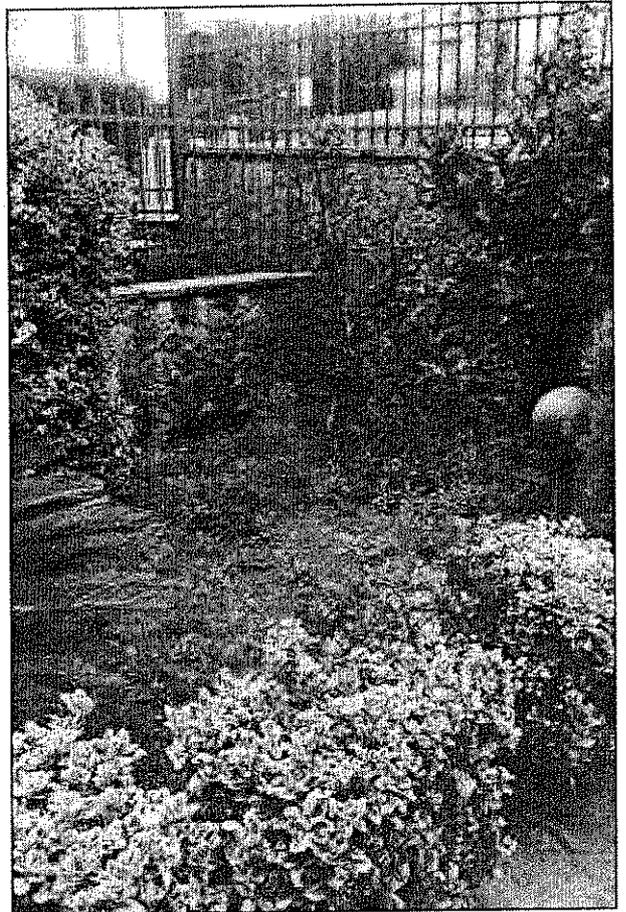


Foto N° 6 Particolare giardino
(lato ingresso primo piano)

3.2 Piano Terra



Foto N° 7 Soggiorno



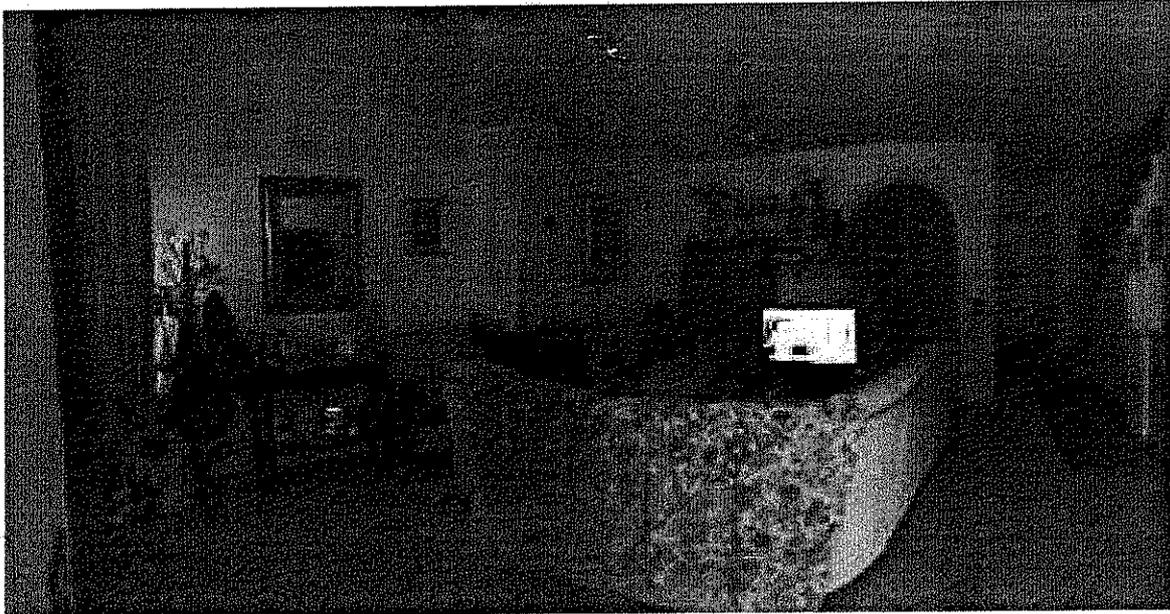


Foto N° 8 Soggiorno

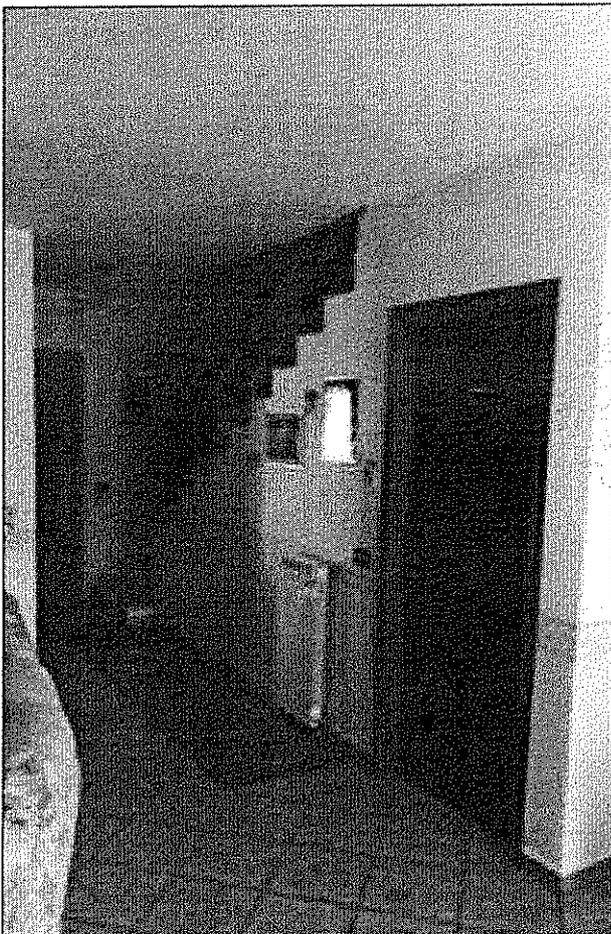
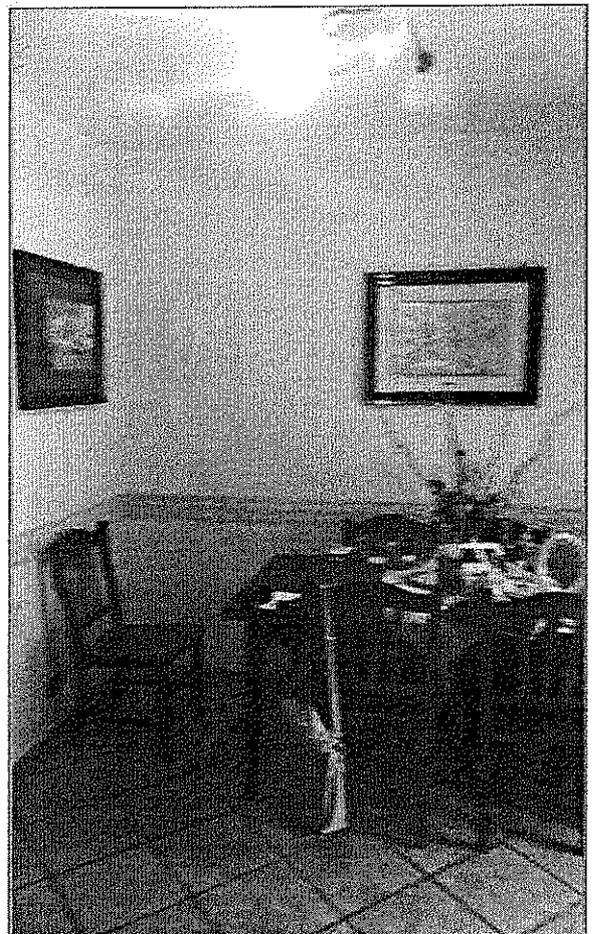


Foto N° 9 Soggiorno Foto



N° 10 Soggiorno





Foto N° 11 Soggiorno



Foto N° 12 Soggiorno

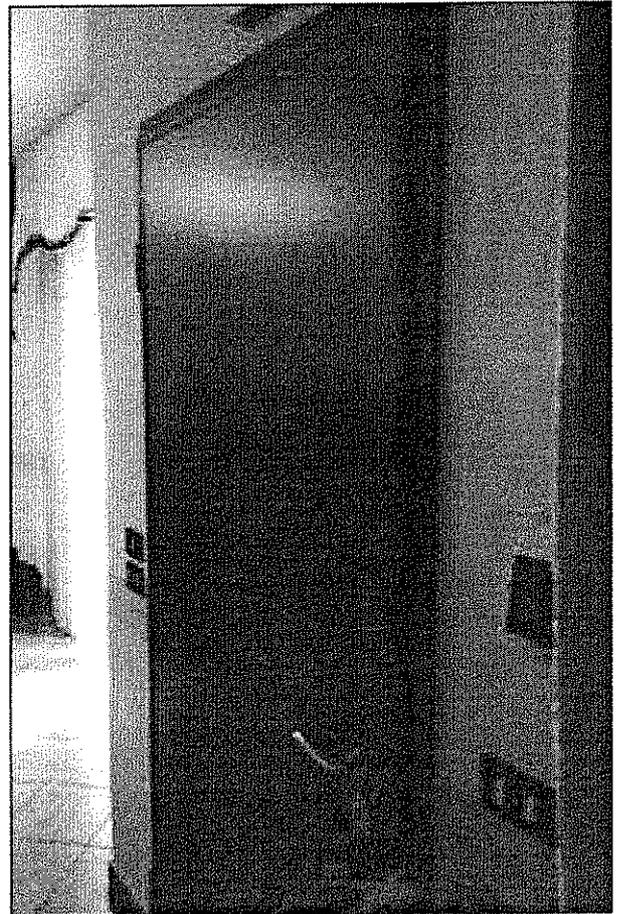
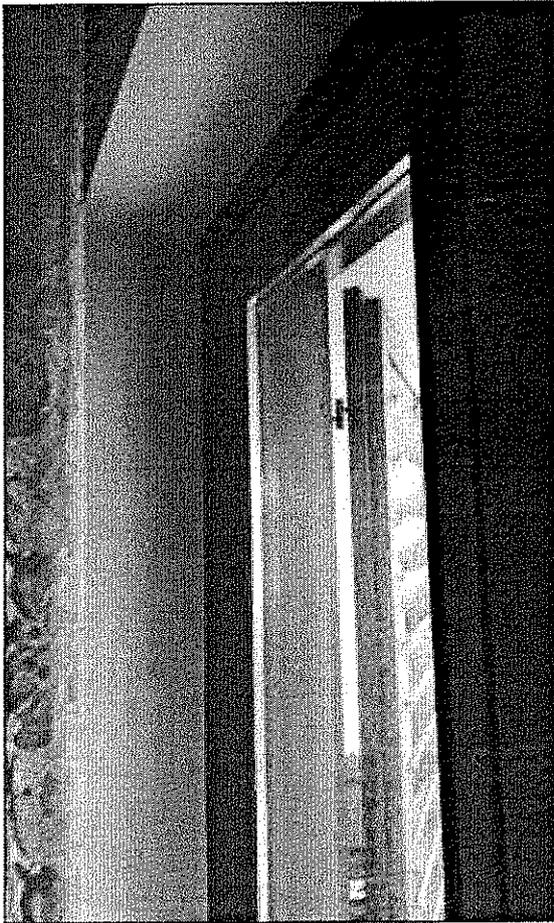


Foto N° 13 Particolare soggiorno

Foto N° 14 Particolare soggiorno

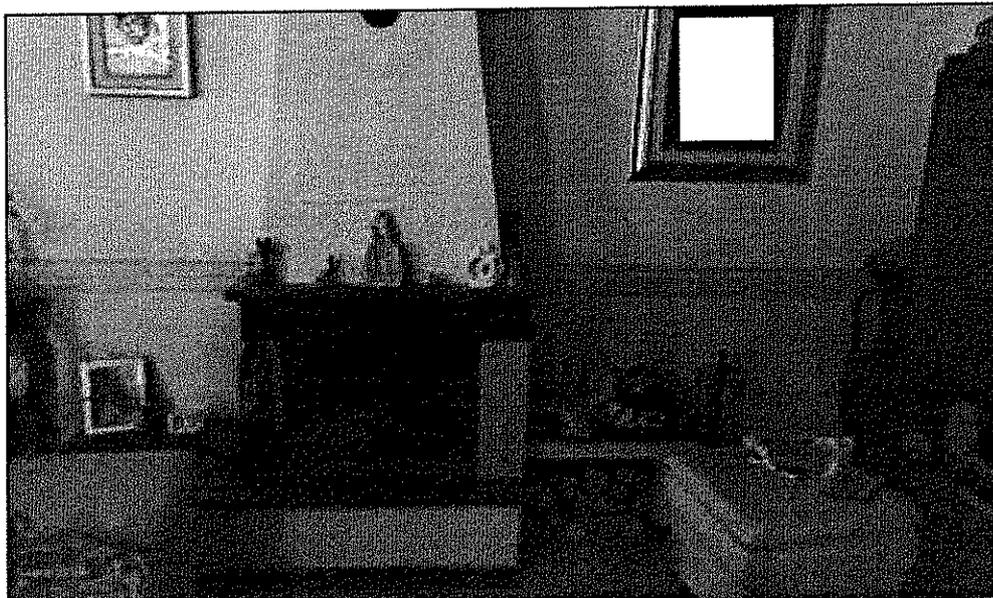


Foto N° 15 Particolare soggiorno

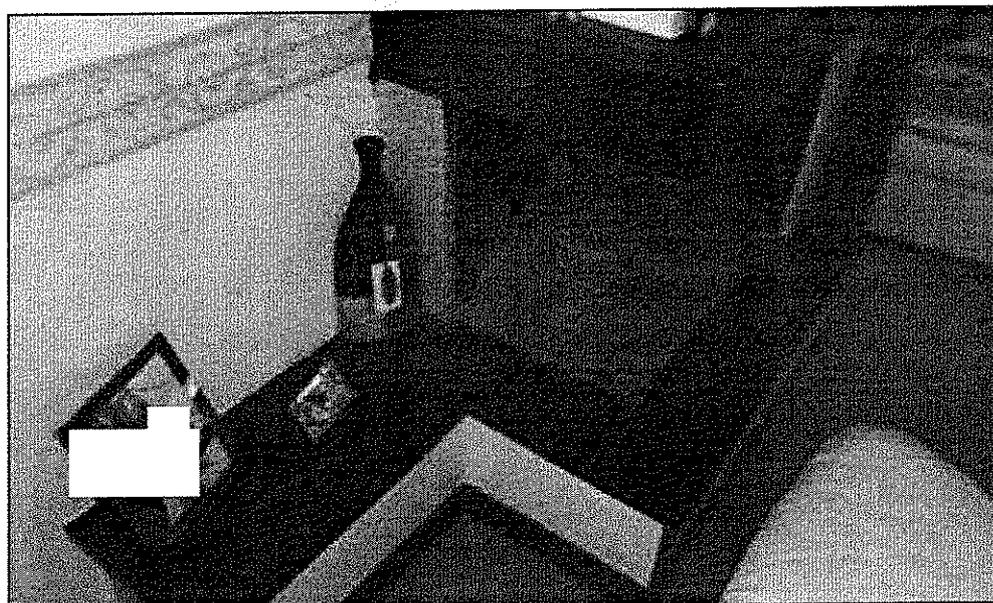


Foto N° 16 Particolare soggiorno



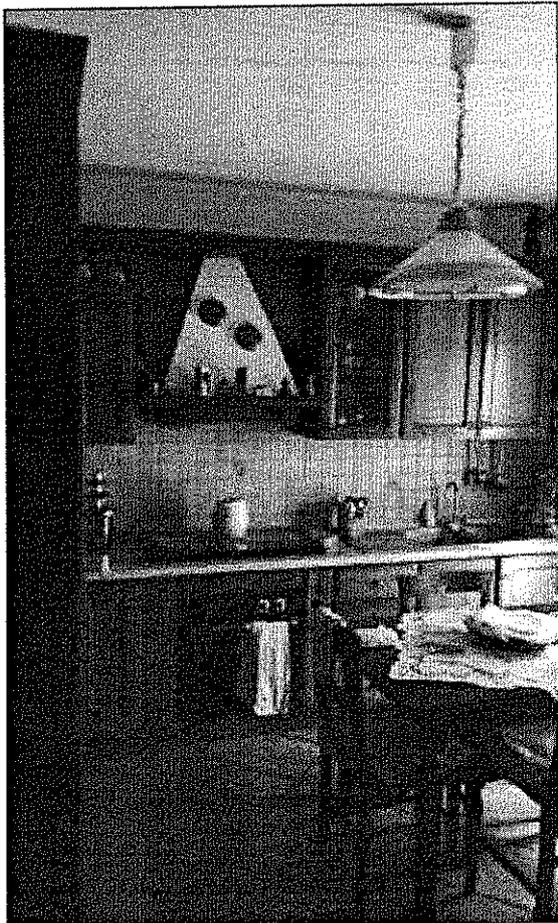
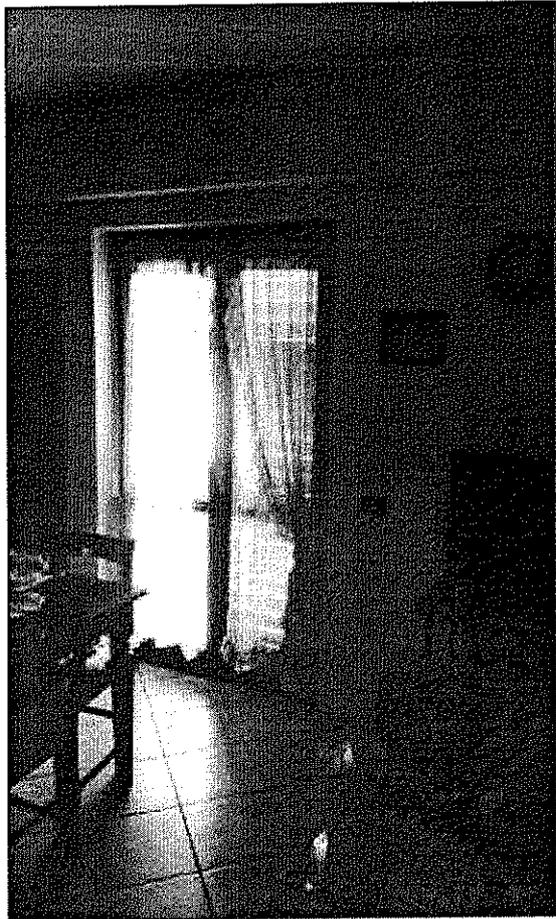


Foto N° 17 Cucina Foto



N° 18 Cucina

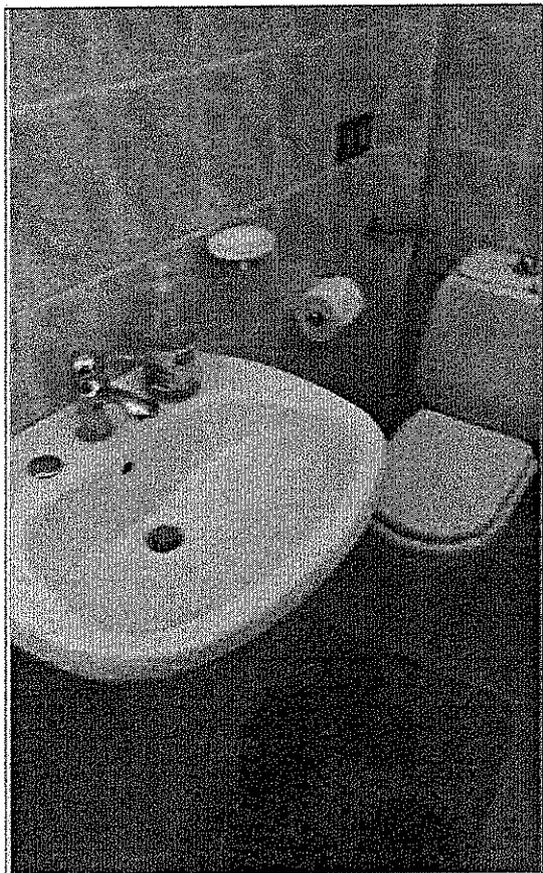


Foto N° 19 Bagno

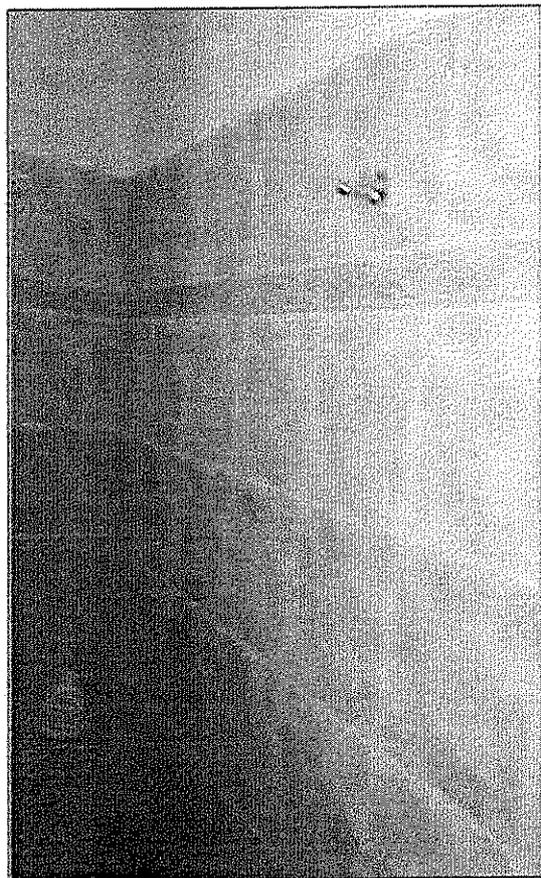


Foto N° 20 Bagno



3.3 Piano Primo

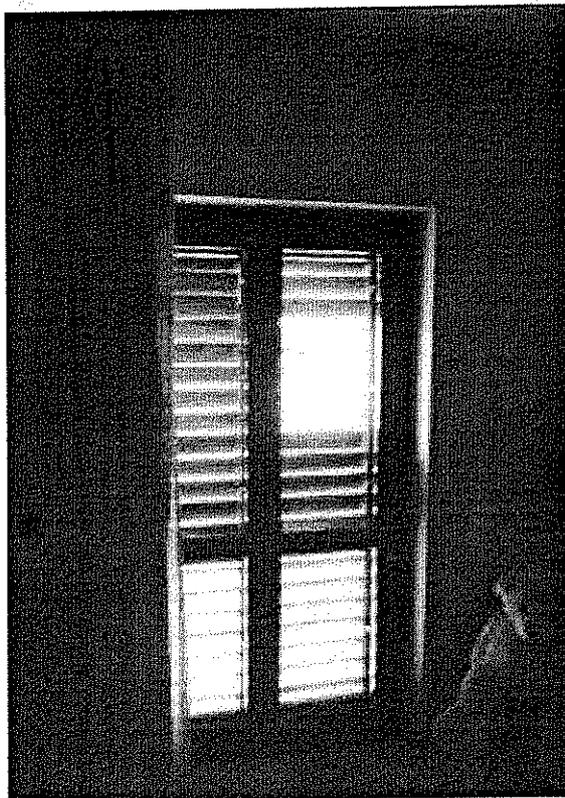


Foto N° 21 Camera da letto singola



Foto N° 22 Camera da letto singola

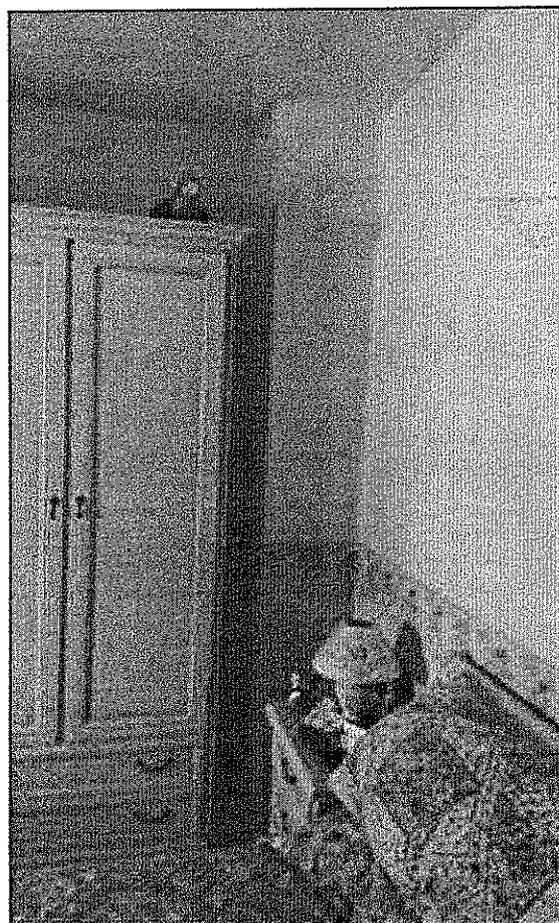


Foto N° 23 Camera da letto singola



Foto N° 24 Particolari Camera da letto singola





Foto N° 25 Camera da letto matrimoniale

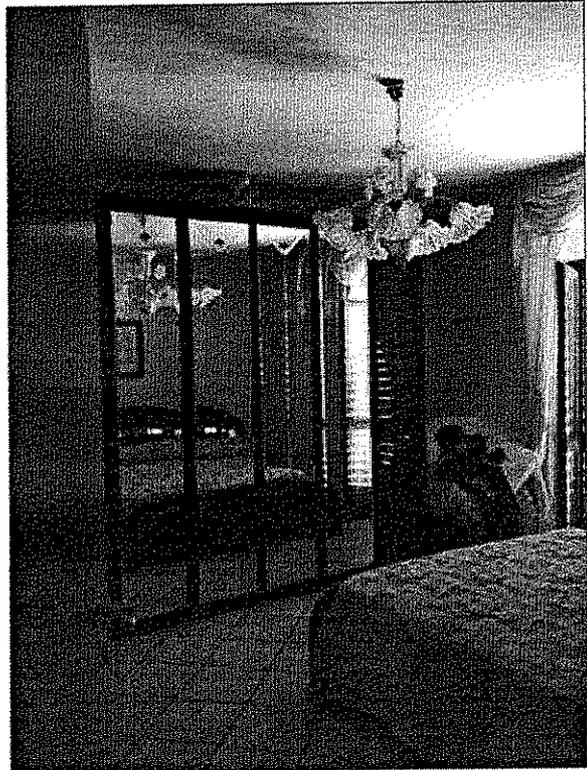


Foto N° 26 Camera da letto matrimoniale

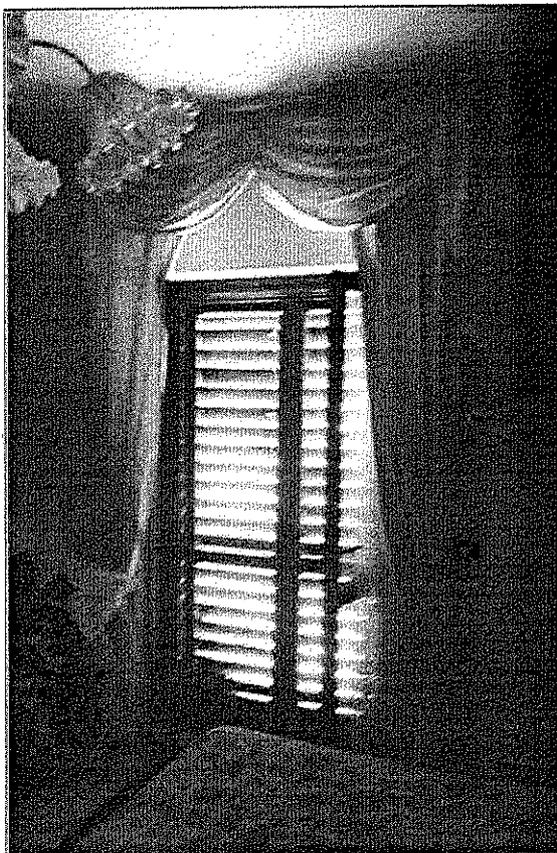


Foto N° 27 Camera da letto matrimoniale

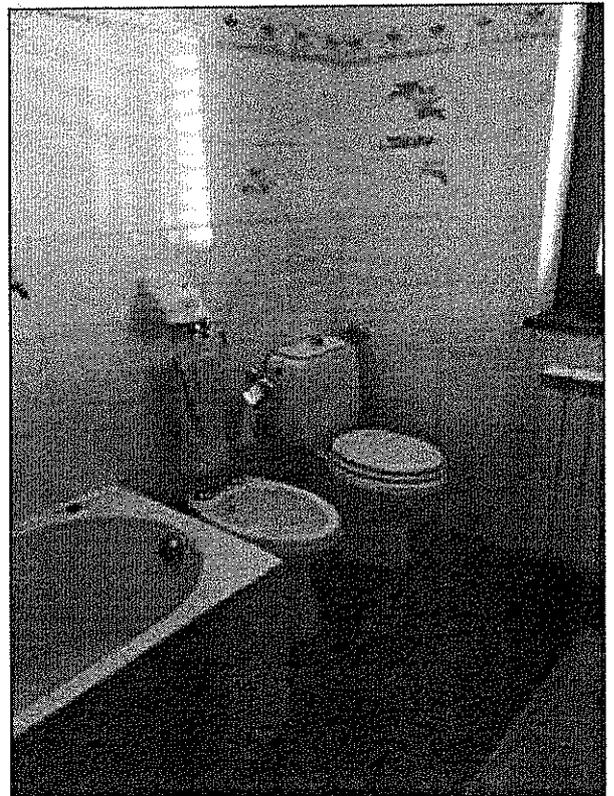


Foto N° 28 Bagno 2



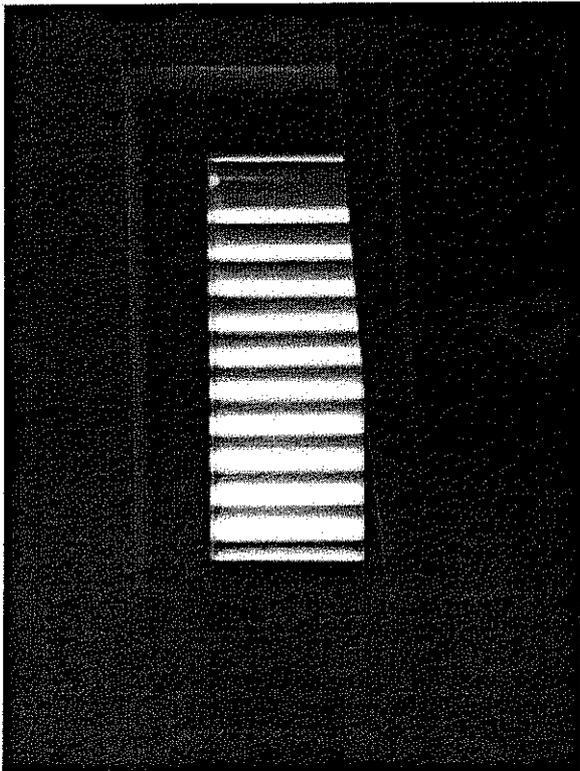


Foto N° 29 Particolare bagno 2

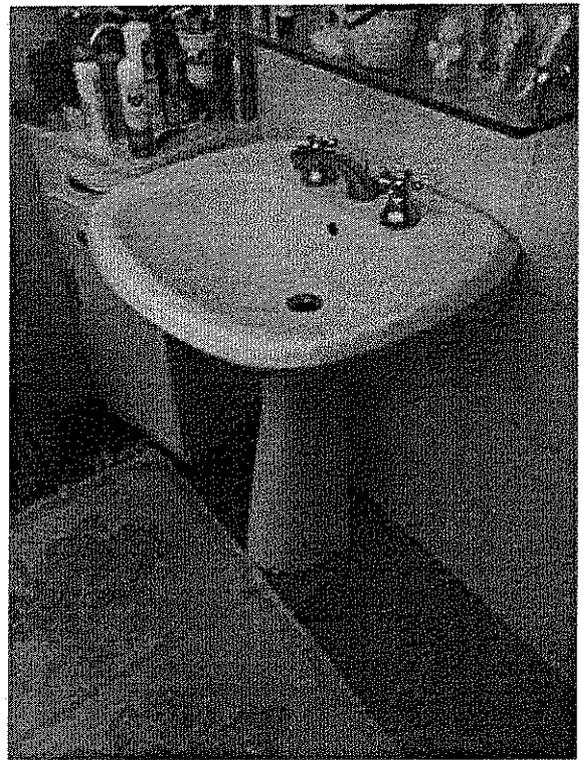


Foto N° 30 Bagno 2

3.4 Piano Sottotetto

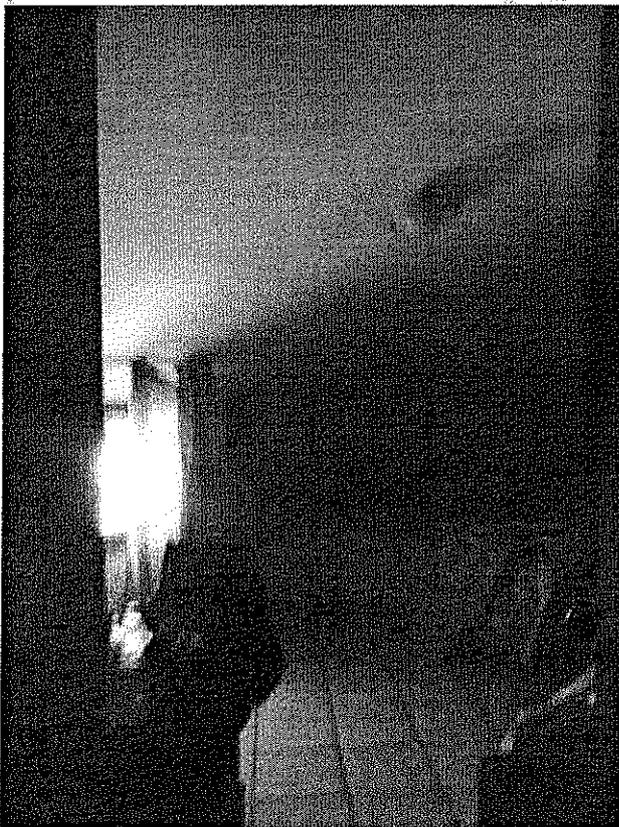


Foto N° 31 Vano n.1

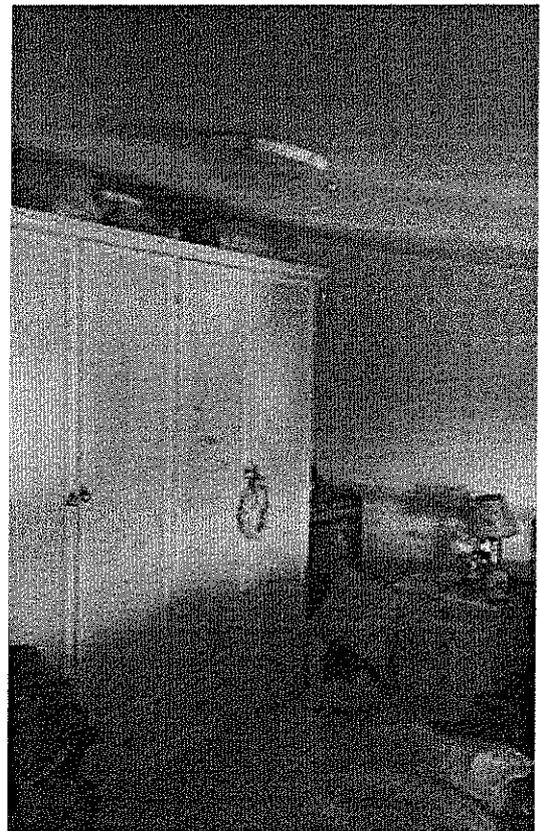


Foto N° 32 Vano n.2



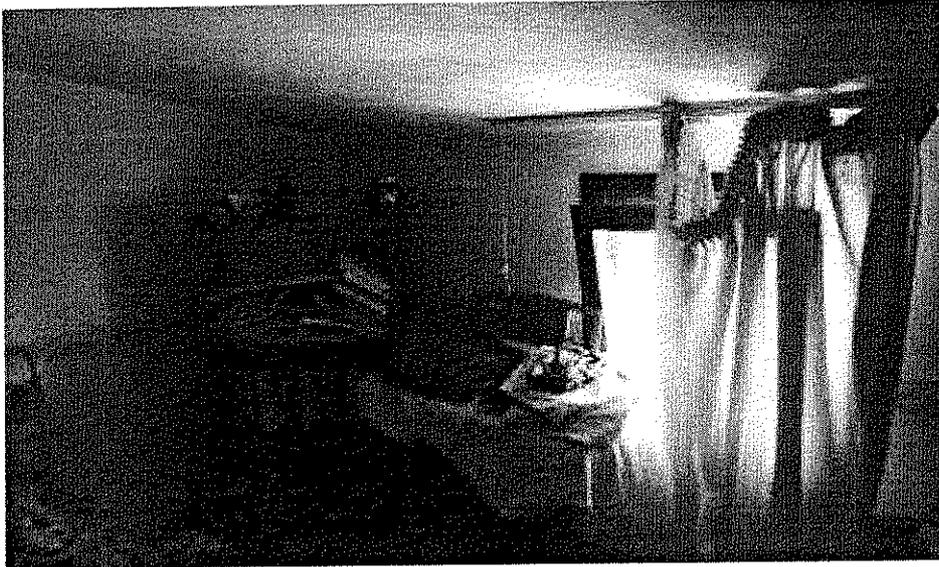


Foto N° 33 Vano n.2

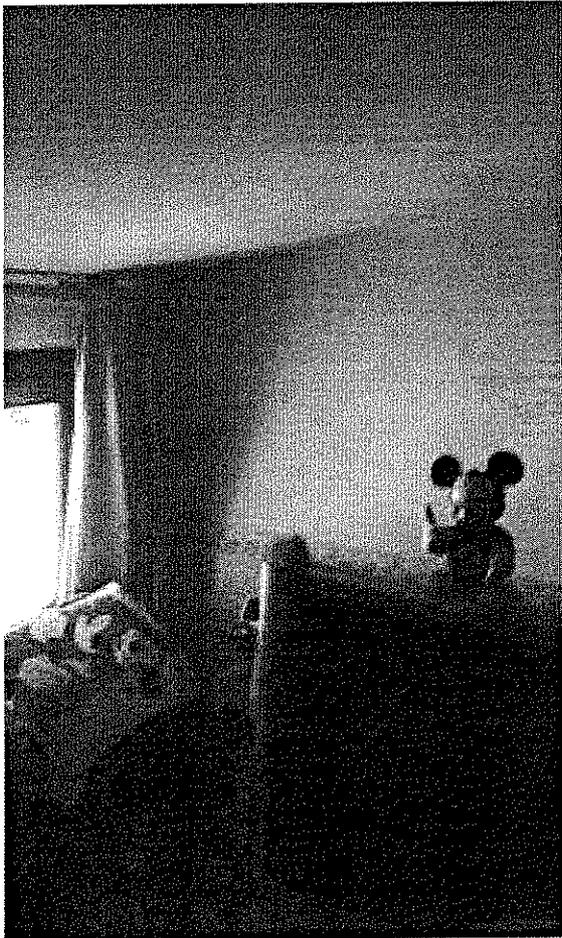


Foto N° 34 Vano n.2

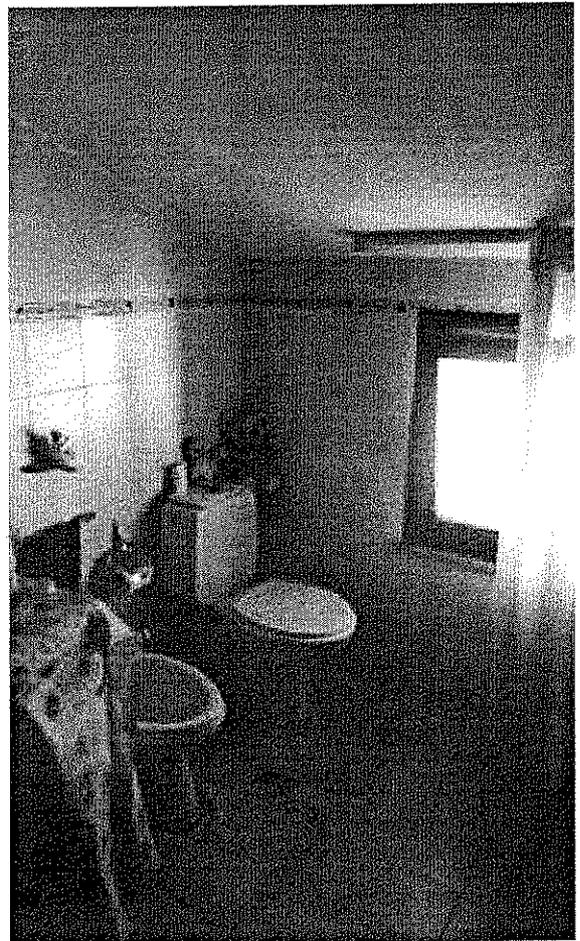
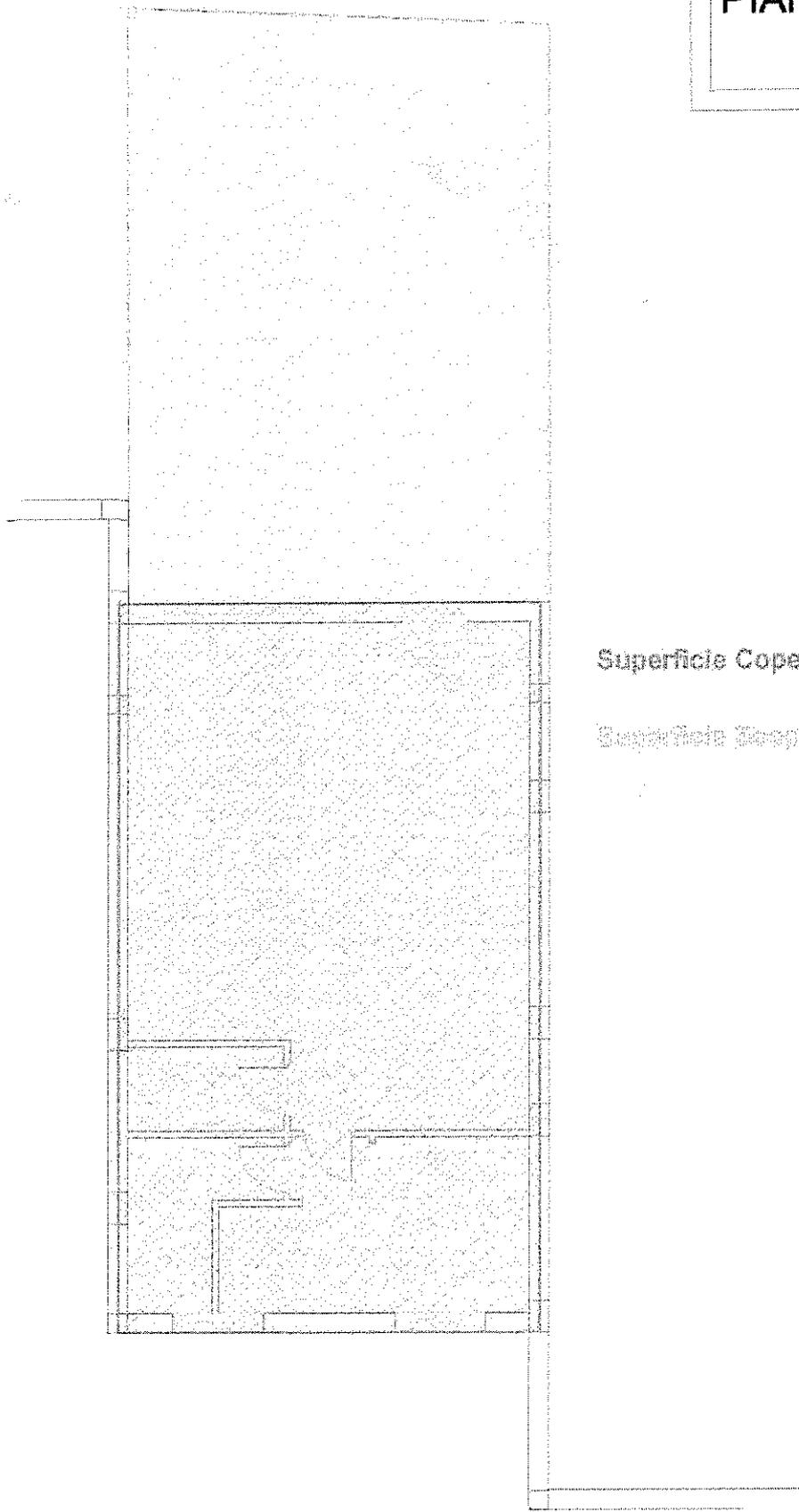


Foto N° 35 Bagno n.3



PIANO SEMINTERRATO

Scala 1:100



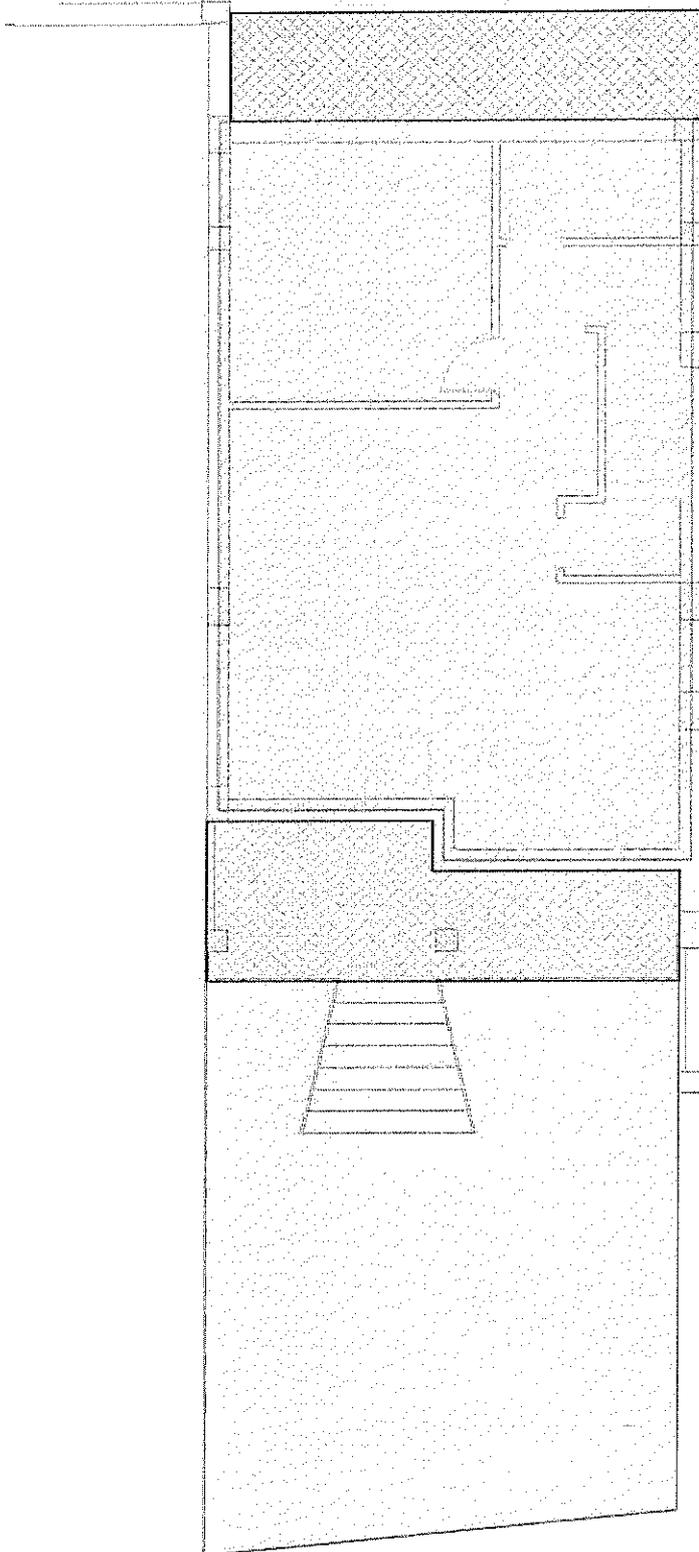
Superficie Coperta non abitabile = 73,6 mq

Superficie Scoperta = 54,2 mq



PIANO TERRA

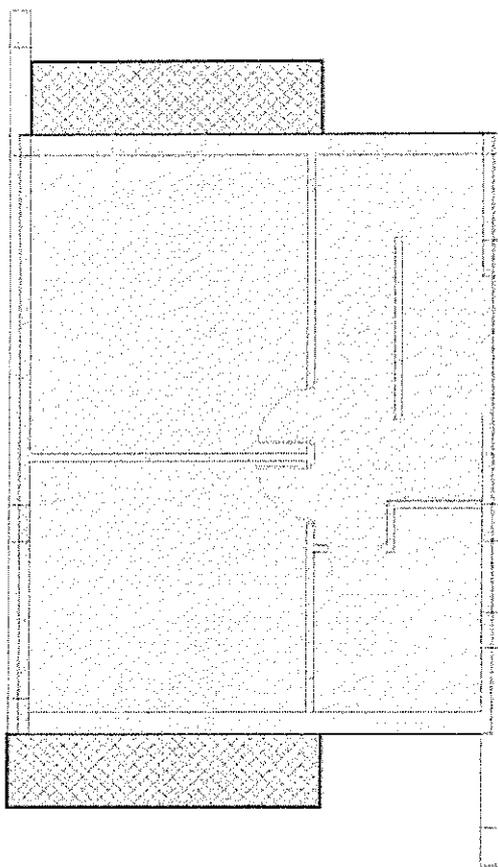
Scala 1:100



Superficie Scoperta (balcone) = 9,7 mq
Superficie Coperta = 64,0 mq
Superficie Scoperta (porticato) = 11,9 mq
Superficie Scoperta (giardino) = 48,0 mq



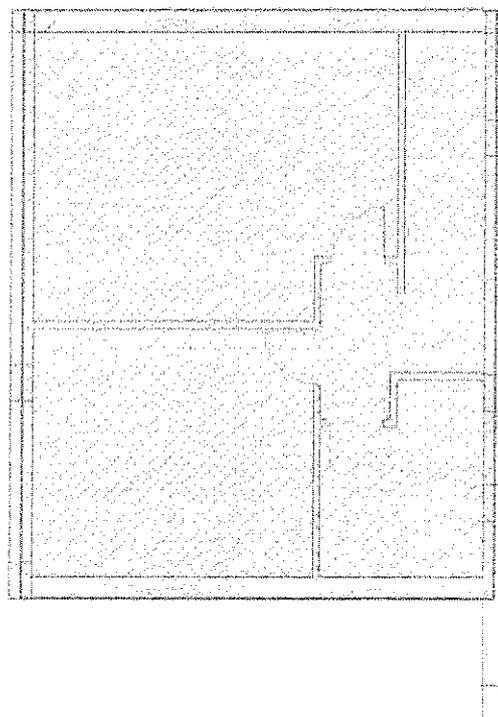
PIANO PRIMO Scala 1:100



Superficie Coperta = 53,9 mq

Superficie Scoperta (balcone) = 8,3 mq

PIANO SOTTOTETTO Scala 1:100



Superficie Coperta non abitabile = 52,6 mq



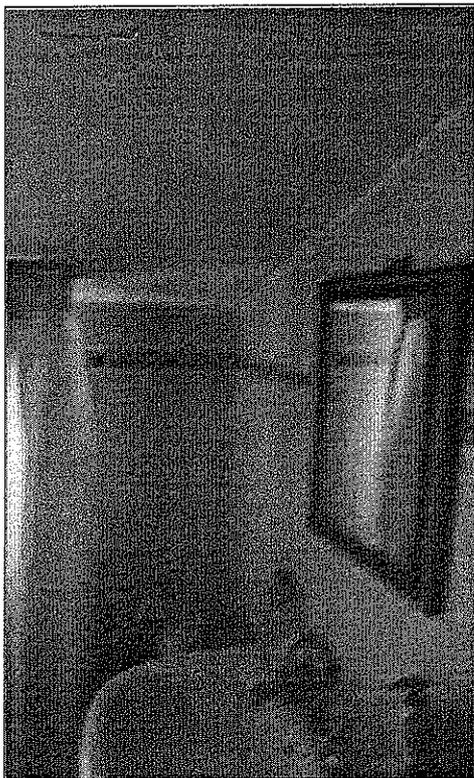


Foto N° 36 Bagno n.3

3.4 Vano Scale

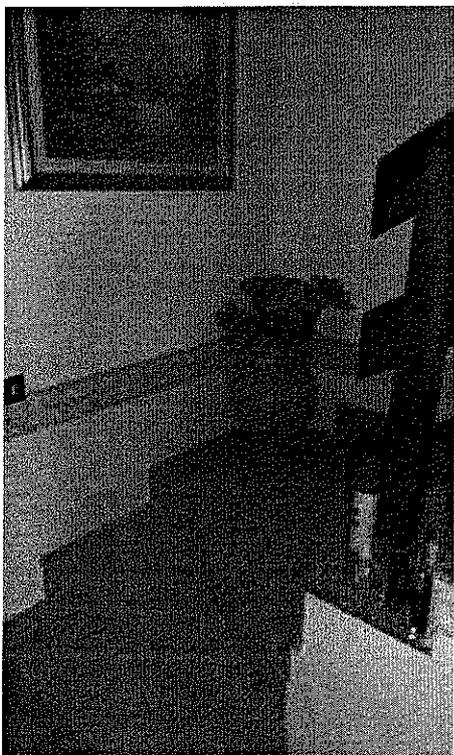


Foto N° 37 Particolare vano scale

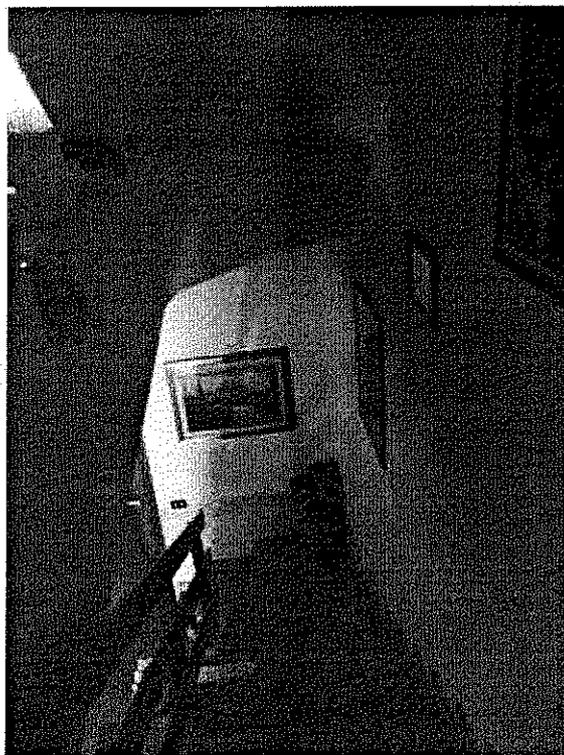


Foto N° 38 Particolare vano scale





Foto N° 39 Particolare vano scale



Foto N° 40 Particolare vano scale