

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'esecuzione : Dott. ssa FRANCESCA GOGGIAMANI (sostituita dalla Dott.ssa GIUSTI IANNI in data 21/05/2018)

PROCEDURA N° 35/2017

BANCA CARIME S.P.A.

CONTRO

**SOMMARIO**

1. PREMESSA .....	6
2. RISPOSTE AI QUESITI .....	8
2.1 QUESITO N°1 .....	8
<i>Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ( in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri per la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla relazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.</i> .....	8
2.2 QUESITO N°2 .....	9
<i>Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);</i> .....	9
2.3 QUESITO N°3 .....	10
<i>Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.</i> .....	10
2.4 QUESITO N°4 .....	10
<i>Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (</i>	



centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città. .... 10

- Comune di Cosenza – Foglio 9 Part. 1194 Sub. 6 ..... 15
- Comune di Cosenza – Foglio 9 Part. 1194 Sub. 9 ..... 16

2.5 QUESITO N°5 ..... 16

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta del pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; ..... 16

2.6 QUESITO N°6 ..... 17

Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento; ..... 17

2.7 QUESITO N°7 ..... 18

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. .... 18

2.8 QUESITO N°8 ..... 18

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articolo 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47; in particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. .... 18

2.9 QUESITO N°9 ..... 19

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; 19

2.10 QUESITO N°10 ..... 20

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;



fornisca, comunque alla valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa; .....	20
2.11 QUESITO N°11.....	20
Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene. ....	20
2.12 QUESITO N°12.....	20
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento dell'assegnazione della casa coniugale;.....	20
2.13 QUESITO N°13.....	21
Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;.....	21
2.14 QUESITO N°13 bis .....	21
Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; .....	21
2.15 QUESITO N°14.....	22
Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile dalla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.....	22
2.16 QUESITO N°15.....	25
Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota e il suo prezzo base.....	25
CONCLUSIONI.....	25



**ALLEGATI**

- ALLEGATO N° 1: Copia Provvedimento di Nomina quale CTU
- ALLEGATO N° 2: Comunicazione inizio operazioni peritali
- ALLEGATO N° 3: Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO N° 4: Certificato di residenza
- ALLEGATO N° 5: Visure catastali
- ALLEGATO N° 6: Relazione notarile ventennale
- ALLEGATO N° 7: Atto di compravendita
- ALLEGATO N° 8: Ispezione presso Conservatoria RR. II.
- ALLEGATO N° 9: Estratto di mappa catastale
- ALLEGATO N° 10: Planimetrie catastali
- ALLEGATO N° 11.a : Planimetrie di progetto
- ALLEGATO N° 11.b : Relazione di progetto
- ALLEGATO N° 11.c : Permesso di costruire
- ALLEGATO N° 11.d : Permesso di costruire in variante
- ALLEGATO N° 11.e : Agibilità
- ALLEGATO N° 11.f : Atto di convenzione
- ALLEGATO N° 12: Foto
- ALLEGATO N° 13: Contratto di locazione Sub.9 e parte del Sub. 6
- ALLEGATO N° 14: Contratto di locazione parte del Sub. 6
- ALLEGATO N° 15: Documentazione condominiale



**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'esecuzione : Dott. ssa FRANCESCA GOGGIAMANI (sostituita dalla Dott.ssa Ianni Giusi in data 21/05/2018)

PROCEDURA N° 35/2017

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Andrea Montanini nato a Pedace (CS) il 20/09/1976 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3998, residente in Cosenza in Piazza Duomo N° 5, telefono e fax : 0984/73437, è stato incaricato dall'Ill.mo G.E. Dott. ssa FRANCESCA GOGGIAMANI, Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Cosenza (Allegato n° 1), di redigere relazione tecnica estimativa degli immobili, più avanti meglio descritti, sottoposti a pignoramento, con verbale di conferimento dell'incarico del 18 Aprile 2018 nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n°35/2017 ad istanza della BANCA CARIME S.P.A. contro [REDACTED]. Nell'affidare l'incarico il Sig. Giudice ha posto all'esperto stimatore NR. 15 quesiti più avanti dettagliatamente riportati. Nelle conclusioni, inoltre, di evidenziare in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14. In data 21/05/2018 la Dott.ssa Francesca Goggiamani è stata sostituita dalla Dott.ssa Giusi Ianni.

**Il Giudice dispone, inoltre, che l'esperto:**

- 1) *Riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;*
- 2) *Depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. Civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, in forma telematica (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" formato Microsoft Word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);*
- 3) *Invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*



- 4) Entro cinque giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti nell'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
- 5) Nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. Civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 6) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo le immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 7) Alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione e della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 8) Segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

Raccolto il giuramento e formulati i quesiti, il Sig. Giudice ha fissato l'udienza di comparizione delle parti per il giorno 20/11/2018.

Acquisite le informazioni a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio, al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha provveduto, avvisando le parti nei modi previsti dalla Normativa vigente, ad iniziare le operazioni peritali (Allegato n° 2). Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare necessari sopralluoghi, redigendo apposito verbale (Allegato n° 3), allo scopo di prendere visione dei beni immobili oggetto dell'esecuzione e di accertare l'esatta ubicazione degli stessi nel contesto urbanistico, la loro consistenza, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi beni ubicati nelle zone di pertinenza. Sono state svolte le necessarie indagini di carattere tecnico ed economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili ai fini della determinazione dei più probabili prezzi di mercato attribuibili ai cespiti in trattazione. I risultati degli accertamenti tecnici ed economici effettuati, i conteggi estimativi nonché le conclusioni alle quali il sottoscritto è pervenuto vengono riportati di seguito. La presente relazione è strutturata in maniera tale da considerare e soddisfare in maniera progressiva ed esaustiva ogni singolo quesito attinente il caso in questione così come è stato posto e formulato dal G.E..

Dagli accertamenti condotti presso gli enti competenti, in particolare dal Certificato di Residenza, allegati alla presente (Allegato n° 4), si evince che Il Sig. [REDACTED] e la Sig. [REDACTED] sono residenti nel Comune di [REDACTED]

Dall'esame degli atti, completi ed idonei, della procedura di espropriazione immobiliare ad istanza BANCA CARIME S.P.A., in danno di [REDACTED] e [REDACTED], emerge che sono stati assoggettati a pignoramento le unità immobiliari di proprietà esclusiva degli esecutati, facenti parte di un fabbricato direzionale, commerciale e residenziale sito nel Comune di Cosenza alla località Cuturella, Viale Giacomo Mancini e così catastalmente individuati (Allegato n° 5):

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Proprietà Catastale
Cosenza	9	1194	6	C/1	8	132 Mq	[REDACTED]
			9	C/1	8	154 Mq	PER ½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

## 2. RISPOSTE AI QUESITI

### 2.1 QUESITO N°1

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ( in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri per la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla relazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.*

Dall'esame degli atti della procedura di espropriazione immobiliare ad istanza della BANCA CARIME S.P.A., con sede legale in Cosenza, contro [REDACTED] e [REDACTED] residenti a [REDACTED]



[REDACTED], la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. risulta essere completa.

Come specificato anche nella certificazione notarile ultraventennale redatta dal Notaio Ambrogio Romano di Benevento (Allegato n° 6) e come si evince dalle visure catastali attuali (Allegato n° 5) gli immobili oggetto della presente perizia sono intestati catastalmente agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] ai quali sono pervenuti per ½ ciascuno della proprietà in regime di comunione legale con atto di compravendita a rogito del notaio Viggiani del 18/11/2008 (Allegato n° 7) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai NN. 37834/48279 del 19/11/2008 dalla società Impresa di Costruzione [REDACTED]

## 2.2 QUESITO N°2

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

Dalle Ispezioni Ordinarie (Allegato n° 8) effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) si evince che gli immobili in esame sono stati oggetto delle seguenti formalità:

### Comune di Cosenza – Magazzino Commerciale - Foglio 9 Particella 1194 Sub 6

1. TRASCRIZIONE del 19/11/2008 – Registro Particolare 37834 Registro Generale 48279 Pubblico Ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 74476/27488 del 18/11/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 19/11/2008 – Registro Particolare 5532 Registro Generale 48280 Pubblico Ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 74477/27489 del 18/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
3. TRASCRIZIONE del 24/02/2017 – Registro Particolare 3884 Registro Generale 4851 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 197/2017 del 01/02/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### Comune di Cosenza – Magazzino Commerciale - Foglio 9 Particella 1194 Sub 9

1. TRASCRIZIONE del 19/11/2008 – Registro Particolare 37834 Registro Generale 48279 Pubblico Ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 74476/27488 del 18/11/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;





2. ISCRIZIONE del 19/11/2008 – Registro Particolare 5532 Registro Generale 48280 Pubblico Ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 74477/27489 del 18/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
3. TRASCRIZIONE del 24/02/2017 – Registro Particolare 3884 Registro Generale 4851 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 197/2017 del 01/02/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 2.3 QUESITO N°3

**Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.**

Sono stati acquisiti gli estratti di mappe (Allegato n° 9) e gli elaborati planimetrici accatastati presso l'Agenzia del Territorio provincia di Cosenza (Allegato n°10).

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Cosenza (CS) sono state acquisite oltre alle planimetrie di progetto (Allegato n°11.a) e la relazione tecnica di progetto (Allegato n°11.b) anche il permesso di costruire (Allegato n°11.c), il permesso di costruire in variante in sanatoria (Allegato n°11.d) il certificato di agibilità (Allegato n°11.e) e la convenzione stipulata con il Comune di Cosenza (Allegato n°11.f).

### 2.4 QUESITO N°4

**Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.**



Gli immobili, oggetto della presente perizia, sono costituiti da magazzini commerciali posti al piano terra di un complesso edilizio direzionale, commerciale e residenziale sito in sito nel Comune di Cosenza alla località Cuturella, Viale Giacomo Mancini .

Attualmente, dalla documentazione catastale si evince che i beni oggetto della presente perizia possiedono le seguenti caratteristiche (Allegato n° 5):

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Proprietà Catastale
Cosenza	9	1194	6	C/1	8	132 Mq	PER ½ IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI
			9	C/1	8	154 Mq	

Gli immobili sono di proprietà dei Sigg. [redacted] e [redacted] ai quali sono pervenuti per ½ ciascuno della proprietà in regime di comunione legale con atto di compravendita a rogito del notaio Viggiani del 18/11/2008 N° Repertorio 74476 e N° 27488 di Raccolta (Allegato n° 7) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai NN. 37834/48279 del 19/11/2008 dalla società Impresa di Costruzione [redacted]

Il fabbricato, in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima, è sito nella zona Nord della città di Cosenza su Viale Giacomo Mancini che rappresenta l'arteria principale di collegamento tra Cosenza e Rende proprio nella parte individuata come strategica in quanto baricentrica proprio alle due città.

Questa zona è da anni oggetto di un processo di riqualificazione urbanistica che ha portato al decentramento in quest'area di molteplici sedi istituzionali (Catasto, Agenzia delle Entrate, Provincia, Motorizzazione) nonché uffici e attività commerciali.

Tra le infrastrutture presenti vi è a poche centinaia di metri la S.S. 107 Silana-Crotonese, a circa 2 chilometri da un lato la stazione ferroviaria mentre dall'altro lo svincolo Cosenza Sud dell'autostrada A2.

La zona è servita da trasporto pubblico e vi sono molteplici esercizi commerciali, scuole, poliambulatori, bar e farmacie.

Il quartiere di ubicazione degli immobili è ad alta densità edilizia ed abitativa, la maggior parte degli immobili sono di recente costruzione e sono presenti aree a verde pubblico, chiese e piazze.

Il complesso edilizio direzionale, commerciale e residenziale dove sono ubicati gli immobili è posizionato nella parte Nord della città di Cosenza tra Viale Giacomo Mancini, Via Cesare Curcio e Via Tristano Codignola.

Il fabbricato con struttura portante in cemento armato, allacciato alla rete idrica e fognaria comunale è stato costruito con Permesso di Costruire n° 64 del 27/05/2004 – Pratica Edilizia n° 1196 del 29/12/2003 (Allegato n° 11.c) e successivo Permesso di Costruire in Variante n° 100 del 25/11/2008 (Allegato n° 11.d) rilasciati dal Comune di Cosenza.

Il fabbricato è costituito da un piano interrato destinato a box-auto e locali deposito e tecnici, dal piano terra ad uso commerciale e da 9 livelli destinati ad uffici e residenze; possiede inoltre Certificato di agibilità parziale del 16/12/2008 rilasciato dal Comune di Cosenza (Allegato n° 11.e).

L'edificio ospita al piano terra una galleria commerciale, è fornito di impianti tecnologici primari e si mostra complessivamente in uno stato di conservazione e manutentivo più che buono.

Dal sopralluogo effettuato in data 01 Giugno 2018 con la presenza del Sig. [REDACTED] (Allegato n° 3), appare subito che il piano terra, dove sono posizionati gli immobili oggetto della presente perizia, è stato progettato per contenere attività commerciali infatti a questi si accede anche tramite una galleria coperta.

La situazione dei luoghi è rappresentata dalle foto allegate alla presente relazione (Allegato n° 12).

Raggiungendo l'immobile da Viale Giacomo Mancini svoltando su Via Tristano Codignola si accede ad un'ampia area esterna adibita a parcheggi. Proseguendo sempre su questa strada, prima di raggiungere Via Cesare Curcio, si ha il retro del palazzo anche questo molto ampio e destinato a parcheggi liberi.

Il fabbricato appartiene ad un condominio denominato "Falbo e La Neve" attualmente amministrato dal geometra [REDACTED] che possiede uno studio proprio nello stesso edificio.

Nelle aree comuni all'intero complesso è possibile parcheggiare.

In sede di sopralluogo, come anche confermato dal Sig. [REDACTED], si evince che gli immobili sono stati oggetti di piccole modifiche. In particolare il Sub. N°6 è stato diviso circa a metà con una parete di cartongesso e la restante parte, tramite l'apertura di un varco, è stata resa comunicante con il Sub. N° 9.

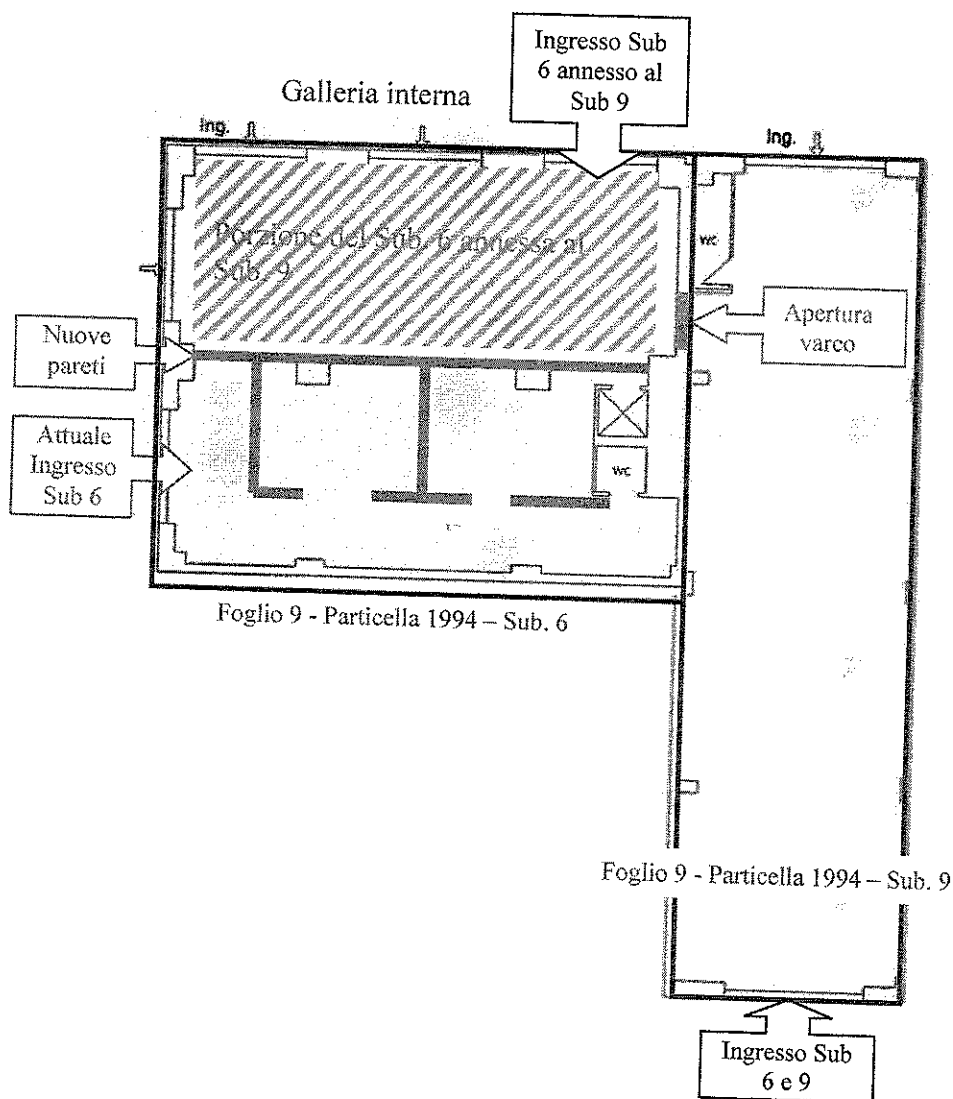
Considerato che, come si evince dalle visure catastali, il subalterno 6 ha una estensione totale di 132 Mq, una parte di Mq 72 è stata accorpata al Sub 9 restando quindi una parte indipendente di Mq 60 (come si evince dal contratto di locazione (Allegato n° 13)).

Tale modifica è stata resa necessaria, sempre secondo quanto indicato dal Sig. [REDACTED], per opportunità di fitto.

I lavori non hanno riguardato parti strutturali; con la chiusura dell'attuale varco di collegamento e l'apertura di uno nuovo sulla parete del Sub.6 si ripristinerebbero le dimensioni dei subalterni originari. I costi stimati per il ripristino dei luoghi originali sono di circa € 2.000,00.



Le modifiche apportate sono riassunte nel seguente schema :



Gli immobili sono concessi in fitto con regolare contratto :

- 1) Porzione della particella N° 1194 Sub. N° 6 del Foglio N° 9 del N.C.E.U. del Comune di Cosenza di circa 60 Metri, attualmente concessa in fitto all'██████████ con contratto stipulato il 01/08/2013 e di durata pari ad anni 6 registrato all'Agenzie delle Entrate di Cosenza al N° 4840 della Serie 3 il 23/08/2013 (Allegato n° 14).
- 2) La restante porzione del Sub. N° 6 e l'intero Sub. N° 9 attualmente concesse in fitto alla società "██████████" con contratto stipulato il 01/06/2016 e di durata pari ad anni 6 registrato all'Agenzia delle Entrate di Cosenza al N° 4090 della Serie 3T il 31/08/2016 (Allegato n° 13).

La porzione indipendente del Sub. 6 è attualmente occupata da una scuola di musica e tramite una parete in cartongesso sono stati ricavate due stanze e due wc separati per sesso oltre ad un antibagno.



A questa porzione di immobile si accede esclusivamente dall'esterno del fabbricato dal lato di Via Tristano Codignola.

L'immobile risulta in ottimo stato conservativo, i pavimenti in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate.

All'interno è presente un controsoffitto con pannelli in gesso 60x60 e plafoniere a neon di uguale dimensioni alimentate da un impianto elettrico sottotraccia.

Il raffreddamento/riscaldamento è garantito con impianto di aria condizionata.

Dalla documentazione inviata dall'amministratore condominiale Geom. [REDACTED] (Allegato n° 15) si evince che l'immobile equivale a :

	Millesimi di proprietà Subalterno 6
Tabella A1 : Millesimi di proprietà totale	38,667
Tabella A2 : Millesimi di proprietà dell'edificio per la ripartizione delle spese di manutenzione delle parti comuni strutturali	37,681

alla data del 27 Giugno 2018 l'immobile in esame ha un debito verso il condominio per quote condominiali aggiornate a Giugno 2018 e per quote relative al consumo di acqua potabile dal 2008 al 2015 pari a € 1092,99.

	Millesimi di proprietà Subalterno 9
Tabella A1 : Millesimi di proprietà totale	30,583
Tabella A2 : Millesimi di proprietà dell'edificio per la ripartizione delle spese di manutenzione delle parti comuni strutturali	31,204
Tabella A3 : Millesimi di proprietà dell'edificio per la ripartizione delle spese di manutenzione delle parti comuni ad uso interno indifferenziato	25,483 (Scala A)
	35,229 (Scala B)
	70,391 (Scala C)
Tabella A4 : Millesimi di proprietà dell'edificio per la ripartizione delle spese di manutenzione della galleria di disimpegno ad uso esclusivo dei proprietari dei locali commerciali	98,074
Tabella B4 : Millesimi di ripartizione delle spese di manutenzione della scala	0,510 (Scala A)
	0,705 (Scala B)
	1,408 (Scala C)

alla data del 27 Giugno 2018 l'immobile in esame ha un debito verso il condominio per quote condominiali aggiornate a Giugno 2018 e per quote relative al consumo di acqua potabile dal 2008 al 2015 pari a € 1268,85.



**Descrizione dei singoli immobili :**

- **Comune di Cosenza – Foglio 9 Part. 1194 Sub. 6**

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
Cosenza	9	1194	6	C/1	8	132 Mq

Nella presente relazione di stima, per la valutazione dei beni, non si tiene conto della diversa distribuzione interna dei due subalterni (dovute all'apertura varco di collegamento e chiusura di metà del sub 6 con parete) ma si considerano i beni nella loro consistenza ufficiale anche perché gli eventuali lavori per il ripristino dei luoghi sono di piccola entità (chiusura dell'attuale varco e apertura di un passaggio nella nuova parete).

L'immobile in esame consiste in un locale commerciale posto al piano terra di circa 132 Mq al quale si può accedere sia dalla galleria interna che direttamente dall'esterno.

La situazione dei luoghi è rappresentata dalle foto allegate alla presente relazione (Allegato n° 12).

Attualmente, come indicato in precedenza, il bene è stato diviso a metà :

- 1) Una parte è stata annessa al subalterno n°9 oggetto anche della presente relazione di stima. Questi locali sono concessi in fitto alla società "██████████" con contratto stipulato il 01/06/2016 di durata pari ad anni 6 registrato all'Agenzia delle Entrate di Cosenza al N° 4090 della Serie 3T il 31/08/2016 (Allegato n° 13) ed attualmente sono adibiti ad agenzia di scommesse sportive denominata "██████████". L'immobile risulta in ottimo stato conservativo, i pavimenti in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate con i colori che identificano l'agenzia di scommesse.

Questa porzione di immobile in particolare al momento del sopralluogo individuava l'area adibita alle slot-machine e pertanto l'ambiente era offuscato e le vetrate completamente oscurate per evitare che dall'esterno si potessero vedere le persone presenti.

- 2) La restante parte è stata concessa in fitto all'"██████████" con contratto stipulato il 01/08/2013 di durata pari ad anni 6 registrato all'Agenzia delle Entrate di Cosenza al N° 4840 della Serie 3 il 23/08/2013 (Allegato n° 14) ed attualmente adibita ad associazione musicale denominata "██████████". L'immobile risulta in ottimo stato conservativo, i pavimenti in gres porcellanato, le pareti intonacate ed è presente un controsoffitto con pannelli in gesso dove sono alloggiate le plafoniere a neon. E' presente un impianto di riscaldamento/raffreddamento tramite ventilconvettori da parete.



I lavori non hanno comunque riguardato parti strutturali; con la chiusura dell'attuale varco di collegamento e l'apertura di uno nuovo sulla parete del Sub.6 si ripristinerebbero le dimensioni dei subalterni originari. I costi stimati per il ripristino dei luoghi originali sono di circa € 2.000,00. La situazione dei luoghi è rappresentata dalle foto allegate alla presente relazione (Allegato n° 12) .

• **Comune di Cosenza – Foglio 9 Part. 1194 Sub. 9**

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
Cosenza	9	1194	9	C/1	8	154 Mq

Questi locali, come la parte del subalterno 6 collegata, sono concessi in fitto alla società "██████████" con contratto stipulato il 01/06/2016 di durata pari ad anni 6 registrato all'Agenzia delle Entrate di Cosenza al N° 4090 della Serie 3T il 31/08/2016 (Allegato n° 13) ed attualmente sono adibiti ad agenzia di scommesse sportive denominata "██████████". L'immobile risulta in ottimo stato conservativo, i pavimenti in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate con i colori che identificano l'agenzia di scommesse. All'interno sono presenti diverse postazioni pc, monitor ed un desk di accettazione/informazioni tipico delle agenzie di scommesse.

All'interno sono presenti diverse postazioni pc, monitor ed un desk di accettazione/informazioni tipico delle agenzie di scommesse.

La situazione dei luoghi è rappresentata dalle foto allegate alla presente relazione (Allegato n° 16) .

**2.5 QUESITO N°5**

**Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta del pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**

Esiste sostanziale corrispondenza fra quanto in precedenza descritto e quanto pignorato.

I dati (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) contenuti nel pignoramento sono conformi a quelli degli immobili descritti e ne consentono la loro univoca identificazione.



L'unica anomalia riscontrata sta nel fatto che gli immobili sono stati oggetti di piccole modifiche. In particolare il Sub. N°6 è stato diviso circa a metà con una parete di cartongesso e la restante parte, tramite l'apertura di un varco, è stata resa comunicante con il Sub. N° 9.

Considerato che , come si evince dalle visure catastali, il subalterno 6 ha una estensione totale di 132 Mq, una parte di Mq 72 è stata accorpata al Sub 9 restando quindi una parte indipendente di Mq 60 (come si evince dal contratto di locazione (Allegato n° 14)).

Per la valutazione dei beni, non si tiene conto della diversa distribuzione interna dei due subalterni (dovute all'apertura varco di collegamento e chiusura di metà del sub 6 con parete) ma si considerano i beni nella loro consistenza ufficiale anche perché gli eventuali lavori per il ripristino dei luoghi sono di piccola entità (chiusura dell'attuale varco e apertura di un passaggio nella nuova parete). I lavori eseguiti comunque non hanno riguardato parti strutturali ; con la chiusura dell'attuale varco di collegamento e l'apertura di uno nuovo sulla parete del Sub.6 si ripristinerebbero le dimensioni dei subalterni originari. I costi stimati per il ripristino dei luoghi originali sono di circa € 2.000,00.

## **2.6 QUESITO N°6**

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

I cespiti sono regolarmente accatastati. L'unica anomalia sta nel fatto che gli immobili sono stati oggetti di piccole modifiche. In particolare il Sub. N°6 è stato diviso circa a metà con una parete di cartongesso e la restante parte, tramite l'apertura di un varco, è stata resa comunicante con il Sub. N° 9.

Considerato che , come si evince dalle visure catastali, il subalterno 6 ha una estensione totale di 132 Mq, una parte di Mq 72 è stata accorpata al Sub 9 restando quindi una parte indipendente di Mq 60 (come si evince dal contratto di locazione (Allegato n° 14)).

Per la valutazione dei beni, non si tiene conto della diversa distribuzione interna dei due subalterni (dovute all'apertura varco di collegamento e chiusura di metà del sub 6 con parete) ma si considerano i beni nella loro consistenza ufficiale anche perché gli eventuali lavori per il ripristino dei luoghi sono di piccola entità (chiusura dell'attuale varco e apertura di un passaggio nella nuova parete). I lavori eseguiti comunque non hanno riguardato parti strutturali ; con la chiusura dell'attuale varco di collegamento e l'apertura di uno nuovo sulla parete del Sub.6 si ripristinerebbero le dimensioni dei subalterni originari. I costi stimati per il ripristino dei luoghi originali sono di circa € 2.000,00.





## 2.7 QUESITO N°7

**Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Come si evince dal certificato di agibilità parziale rilasciato dal Comune di Cosenza il 16/12/2008 le particelle in oggetto risultano agibili con la seguente destinazione d'uso: "Locali ad uso attività commerciale" (Allegato n° 12.e).

## 2.8 QUESITO N°8

**Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articolo 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47; in particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Gli immobili sono stati realizzati in conformità alle autorizzazioni e/o concessioni a suo tempo rilasciate al Sig. [REDACTED] giusto Permesso di Costruire n° 64 del 27/05/2004 – Pratica Edilizia n° 1196 del 29/12/2003 (Allegato n° 12.c) e successivo Permesso di Costruire in Variante n° 100 del 25/11/2008 (Allegato n° 12.d) rilasciati dal Comune di Cosenza.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono dotati di certificato di agibilità parziale rilasciato dal Comune di Cosenza il 16/12/2008 dal quale si evince che le particelle in oggetto risultano agibili con la seguente destinazione d'uso: "Locali ad uso attività commerciale" (Allegato n° 12.e).

Dall'analisi della documentazione, al Comune di Cosenza non risultano abusi.



## 2.9 QUESITO N°9

**Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;**

Per la formulazione dei lotti sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- Univoca identificazione catastale;
- Omogeneità e funzionalità del singolo lotto ;
- Vendibilità separata;

In base a queste valutazioni, avendo ogni immobile una propria identificazione catastale, un proprio ingresso e un'elevata appetibilità di mercato, risulta conveniente non accorpate gli immobili e quindi individuare n°2 lotti di vendita considerando gli immobili nella loro consistenza originaria e non in quella attuale.

- **Lotto N°1** : Locale magazzino commerciale posto al piano terra della superficie di circa 132 Mq. Confinante con locale magazzino sub. 7, con locale magazzino sub. 9, con beni della particella 1998 sub. 3 e con beni sub. 83. Censito al NCEU Comune di Cosenza (CS) – Foglio 9 Part. 1194 Sub. 6, Z.c. 2, categoria C/1, classe 8, R.C. Euro 3.763,11.
- **Lotto N°2** : Locale magazzino commerciale posto al piano terra della superficie di circa 154 Mq. Confinante con locale magazzino sub. 6, con locale magazzino sub. 7, con locale magazzino sub. 8 con locale magazzino sub. 10 e con beni sub. 82. Censito al NCEU Comune di Cosenza (CS) – Foglio 9 Part. 1194 Sub. 9, Z.c. 2, categoria C/1, classe 8, R.C. Euro 4.390,30.



### 2.10 QUESITO N°10

**Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque alla valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;**

Ipotesi non verificata in quanto gli immobili sono tutti pignorati per intero.

### 2.11 QUESITO N°11

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

Gli immobili sono concessi in fitto con regolare contratto :

- 1) Porzione pari a circa il 50% della particella N° 1194 Sub. N° 6 del Foglio N° 9 del N.C.E.U. del Comune di Cosenza di circa 60 Metri, attualmente è concessa in fitto all'██████████ con contratto stipulato il 01/08/2013 e di durata pari ad anni 6 registrato all'Agenzia delle Entrate di Cosenza al N° 4840 della Serie 3 il 23/08/2013 (Allegato n° 14).
- 2) La restante porzione del Sub. N° 6 e l'intero Sub. N° 9 sono attualmente concesse in fitto alla società "██████████" con contratto stipulato il 01/06/2016 e di durata pari ad anni 6 registrato all'Agenzia delle Entrate di Cosenza al N° 4090 della Serie 3T il 31/08/2016 (Allegato n° 13).

### 2.12 QUESITO N°12

**Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento dell'assegnazione della casa coniugale;**

Ipotesi non verificata.



### 2.13 QUESITO N°13

**Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

Dalla documentazione in possesso e rilasciata dal Comune di Cosenza non si evincono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

L'amministratore condominiale Geom. [REDACTED] non ha indicato l'esistenza di vincoli di natura condominiale se non gli oneri di gestione già indicati nei punti precedenti (Quesito N°4) e ulteriormente descritti nel prossimo Quesito N°13 Bis.

### 2.14 QUESITO N°13 bis

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

Dalla documentazione inviata dall'amministratore condominiale Geom. [REDACTED] (Allegato n° 15) si evince che :

- **Locale magazzino commerciale del Comune di Cosenza Foglio N° 9 particella N° 1194 Sub. N°6**

	Millesimi di proprietà Subalterno 6
Tabella A1 : Millesimi di proprietà totale	38,667
Tabella A2 : Millesimi di proprietà dell'edificio per la ripartizione delle spese di manutenzione delle parti comuni strutturali	37,681

alla data del 27 Giugno 2018 l'immobile in esame ha un debito verso il condominio per quote condominiali aggiornate a Giugno 2018 e per quote relative al consumo di acqua potabile dal 2008 al 2015 pari a € 1092,99.

- **Locale magazzino commerciale del Comune di Cosenza Foglio N° 9 particella N° 1194 Sub. N°9**



	Millesimi di proprietà Subalterno 9
Tabella A1 : Millesimi di proprietà totale	30,583
Tabella A2 : Millesimi di proprietà dell'edificio per la ripartizione delle spese di manutenzione delle parti comuni strutturali	31,204
Tabella A3 : Millesimi di proprietà dell'edificio per la ripartizione delle spese di manutenzione delle parti comuni ad uso interno indifferenziato	25,483 (Scala A)
	35,229 (Scala B)
	70,391 (Scala C)
Tabella A4 : Millesimi di proprietà dell'edificio per la ripartizione delle spese di manutenzione della galleria di disimpegno ad uso esclusivo dei proprietari dei locali commerciali	98,074
Tabella B4 : Millesimi di ripartizione delle spese di manutenzione della scala	0,510 (Scala A)
	0,705 (Scala B)
	1,408 (Scala C)

alla data del 27 Giugno 2018 l'immobile in esame ha un debito verso il condominio per quote condominiali aggiornate a Giugno 2018 e per quote relative al consumo di acqua potabile dal 2008 al 2015 pari a € 1268,85.

Il dettaglio delle quote si evince dalla documentazione condominiale allegata (Allegato n° 15).

#### 2.15 QUESITO N°14

**Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione ai coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile dalla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in ogni caso opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.**

Come ribadito nel precedente Quesito n° 11, attualmente gli immobili sono concessi in fitto con contratto :

- 1) Porzione pari a circa il 50% della particella N° 1194 Sub. N° 6 del Foglio N° 9 del N.C.E.U. del Comune di Cosenza di circa 60 Metri, attualmente è concessa in fitto all' [REDACTED]

██████████" con contratto stipulato il 01/08/2013 e di durata pari ad anni 6 registrato all'Agenzia delle Entrate di Cosenza al N° 4840 della Serie 3 il 23/08/2013 (Allegato n° 14).

Il sopra citato contratto di locazione prevede la scadenza per il 01/08/2019 ed è rinnovabile per alle stesse condizioni se non interviene disdetta o modifica almeno 3 mesi prima della scadenza. Il canone di locazione pattuito è di € 3.600,00.

2) La restante porzione del Sub. N° 6 e l'intero Sub. N° 9 sono attualmente concesse in fitto alla società "██████████" con contratto stipulato il 01/06/2016 e di durata pari ad anni 6 registrato all'Agenzia delle Entrate di Cosenza al N° 4090 della Serie 3T il 31/08/2016 (Allegato n° 13).

Il sopra citato contratto di locazione prevede la scadenza per il 31/05/2022 ed è rinnovabile per la stessa durata con condizioni da pattuire almeno 3 mesi prima della scadenza. Il canone di locazione pattuito è di € 18.000,00 per i primi 3 anni e di € 20.400,00 per i successivi 3 anni.

Per la stima del presente immobile viene adottato il criterio *sintetico-comparativo* che consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello altrove di fatto attribuito ad un altro bene che presenti caratteristiche simili a quello oggetto di accertamento.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, gli elementi a base della comparazione sono stati acquisiti da:

- **informative delle agenzie immobiliari;**
- **vendite recenti di beni con caratteristiche simili nella stessa località ;**
- **quotazioni immobiliari** dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio dalle quali si evince che :

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

**Provincia:** COSENZA

**Comune:** COSENZA

**Fascia/zona:** Semicentrale/SEMICENTRALE - V.LE DELLA REPUBBLICA-VIA PANEBIANCO  
VIALE MANCINI-VIA REVOCATI

**Codice di zona:** C1

**Microzona catastale n.:** 4

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	660	770	L	3,4	4	L
Negozi	NORMALE	2100	3200	L	14,2	21,7	L



Dove :

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)  
Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso  
apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo. Per la tipologia Negozi il giudizio O/  
N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità  
immobiliare

Inoltre si è tenuto presente dei seguenti fattori peculiari:

- 1) L'ottima posizione rispetto alla città;
- 2) L'immobile si presenta in buono stato di conservazione;
- 3) La tipologia di fabbricato e le dimensioni risultano confacenti alle richieste dal mercato;
- 4) L'immobile è dotato di tutti i servizi necessari;

Per questa tipologia di immobili il prezzo di mercato attribuito oscilla da un minimo di euro 2.800,00 per metro quadro ad un massimo di euro 3.200,00 per metro quadro.

**Pertanto è stato attribuito a metro quadrato il valore di euro 3.000,00;**

Tenuto conto delle premesse, dei fattori peculiari, delle prospettive future, dello stato conservativo, valutati opportunamente le caratteristiche tecniche, vista e verificata l'estensione, il calcolo del valore dei lotti è il seguente:

- **Lotto N°1** : Locale magazzino commerciale posto al piano terra della superficie di circa 132 Mq. Confinante con locale magazzino sub. 7, con locale magazzino sub. 9, con beni della particella 1998 sub. 3 e con beni sub. 83. Censito al NCEU Comune di Cosenza (CS) – Foglio 9 Part. 1194 Sub. 6, Z.c. 2, categoria C/1, classe 8, R.C. Euro 3.763,11.

€ 3.000,00 ( *prezzo attribuito* ) X 132,00 mq = **€ 396.000,00** ;

abbattimento forfettario del 15% : - € 59.400,00;

**VALORE DEL BENE: € 336.600,00**

- **Lotto N°2** : Locale magazzino commerciale posto al piano terra della superficie di circa 154 Mq. Confinante con locale magazzino sub. 6, con locale magazzino sub. 7, con locale magazzino sub. 8 con locale magazzino sub. 10 e con beni sub. 82. Censito al NCEU Comune di Cosenza (CS) – Foglio 9 Part. 1194 Sub. 9, Z.c. 2, categoria C/1, classe 8, R.C. Euro 4.390,30.

€ 3.000,00 ( *prezzo attribuito* ) X 154,00 mq = **€ 462.000,00** ;

abbattimento forfettario del 15% : - € 69.300,00;

**VALORE DEL BENE: € 392.700,00**



## 2.16 QUESITO N°15

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

SI VEDA L'ALLEGATO FOGGIO RIASSUNTIVO

## CONCLUSIONI

Espletato completamente il mandato conferitogli, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegnando la presente relazione, resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante n° 15 gruppi di elaborati.

Cosenza, 29 Settembre 2018

Il C.T.U.  
Ing. Montanini Andrea

