

**2015**

Ing. Luca Giordano

CTU Tribunale di Cosenza

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N 244/2012**

ITALFONDIARIO -

Giudice dell'esecuzione : Dott. GIUSEPPE GRECO



3 marzo 2015

## **TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'esecuzione: Dott. GIUSEPPE GRECO

PROCEDURA N° 244/2012 -

ITALFONDIARIO

CONTRO

### **SOMMARIO**

1. PREMESSA.....	
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	
2.1 QUESITO N°1.....	
2.2 QUESITO N°2.....	
2.3 QUESITO N°3.....	
2.4 QUESITO N°4.....	
2.5 QUESITO N°5.....	
2.6 QUESITO N°6.....	
2.7 QUESITO N°7.....	
CONCLUSIONI .....	

### **ALLEGATI**

ALLEGATO N° 1: Copia Provvedimento di Nomina quale CTU

ALLEGATO N° 2: Comunicazione di inizio operazioni peritali e relativo verbale di sopralluogo

ALLEGATO N° 3: Fotografie

ALLEGATO N° 4: Visure catastali e planimetrie

ALLEGATO N° 5: Atto di provenienza degli immobili

ALLEGATO N° 6: Ispezione presso Conservatoria RR. II. e relazione notarile ventennale

## **TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

### **1. PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Luca Giordano nato a Cosenza il 27/11/1976 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3734, residente in Rende alla Via Don Titta, 25 telefono & fax : 0984/446460, è stato incaricato dall'Ill.mo Dott. GIUSEPPE GRECO, Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Cosenza, di redigere relazione tecnica estimativa degli immobili, più

avanti meglio descritti, sottoposti a pignoramento, con verbale di conferimento dell'incarico del 28 ottobre 2014 nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n° 244/2012 ad istanza Di ITALFONDIARIO contro

Raccolto il giuramento e formulati i quesiti, il Sig. Giudice ha fissato l'udienza di comparizione delle parti per il giorno 28/04/2015 .

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. Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare i necessari sopralluoghi, redigendo appositi verbali, 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. nel verbale di affidamento dell'incarico.

## **2. RISPOSTE AI QUESITI**

### **2.1 RISPOSTA QUESITO N°1**

**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: (vedi a,b,c... in basso)"**

Sono stati acquisiti gli estratti di mappe e gli elaborati planimetrici regolarmente accatastati presso l'Agenzia del Territorio provincia di Cosenza.

**Trattasi di** un ufficio o studio privato posto al 1° piano della scala D , distinto con l'interno 1 , costituito da 3 vani catastali di categoria A/10 .

Il cespite è ubicato in prossimità al centro città nel quartiere di città 2000 Via Degli Stadi vecchia località Casino Mollo. La zona è leggermente collinare rispetto al centro città situato nelle vicinanze e raggiungibile anche a piedi . Il quartiere presenta una elevata densità abitativa , sono presenti diverse attività commerciali e di servizio tra le quali si citano a titolo non esaustivo , punti di ristorazione,

supermercati ,bar, tabacchi , chiese, parchi , stadio ed una clinica ed altro . L'ubicazione risulta essere baricentrica rispetto al centro città e rispetto all'agglomerato urbano di via degli stadi. Il Bene è raggiungibile da diverse strade comunali che proprio in questa zona si intersecano collegando il centro città alla zona stadio e quindi al vicino borgo del Comune di Castrolibero rappresentando un unico contesto urbano altamente popolato. Gode di ottima posizione logistica tanto da ritenersi molto appetibile dal punto di vista economico. L'immobile è ubicato in prossimità delle principali strade di collegamento (superstrada S.S.19 , sopraelevata di raccordo alla statale S.S. 107 Paola – Crotona ed incrocio autostrada A3 SA-RC ) quest'ultimo dista circa 1 Km , 3 km dalla stazione ferroviaria . La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria . E' servita dalle corse dei Pullman.

La superficie dell'appartamento è di 60 mq senza balconi.

L'immobile è composto da due vani ,bagno e disimpegno. Si presenta in discreto stato di manutenzione , il fabbricato è realizzato in cemento armato . L'unità immobiliare fa parte del fabbricato "A" realizzato dalla ditta , conosciuto anche come palazzo la cui costruzione risale all'inizio degli anni '80 , gli infissi sono in legno, il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

La pavimentazione è in ceramica , I rivestimenti del bagno sono in ceramica. Nel bagno è presente un termoarredo. Le pareti sono colorate ed il soffitto è bianco . Allo stato attuale l'appartamento è arredato . E' provvisto di impianto di riscaldamento con termoconvettori ad aria e di uno scaldabagno per la produzione di acqua calda. L'immobile ha coorte condominiale chiusa con giardino all'interno ed un edificio ecclesiastico, oltre a diversi posti auto.

**a)ubicazione:** l'immobile è ubicato in località Casino Mollo del Comune di Cosenza (Città 2000) via Degli Stadi ;

**b)caratteri generali e tipologici:** studio ubicato all'interno di un complesso edilizio costituito da diversi fabbricati accorpati con 5/6 piani massimi di altezza, una coorte condominiale comune con 6 fabbricati , due accessi uno su via degli stadi e l'altro sulla traversa via Enrico de Nicola ; Nella coorte condominiale è presente un ampio giardino , un parcheggio auto, un cappella religiosa.

**c)estensione :** superficie interna 60 mq – altezza 2,80 mt. due vani uno adibito a studio l'altro sala lettura o riunioni , un bagno ed un disimpegno ;

**d)identificazione catastale :** ufficio e studio privato posto al 1° piano della scala D, distinto con l'interno 1, costituito da 3 vani catastali in catasto al Foglio 7 Particella 923 sub. 90 COMUNE DI COSENZA, categoria A/10 classe 2 , 3 vani, dove A/10 : studio o ufficio con rendita catastale pari ad € 898,64.

**e)confini :** con appartamento interno 2 della scala "D", con vano scala "D", con appartamento interno 3 scala "C" e con area condominiale.

**f)natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile:** l'immobile risulta essere intestato a per proprietà di 1000/1000 – l'immobile è pervenuto all'attuale proprietario con atto di compravendita a rogito del notaio Micciulli Nicola il 14

3 marzo 2015

ottobre 1999 (rep.85004) trascritto il 15 ottobre 1999 ai numeri 21200 R.G. e 15769 R.p. dal Sig.

**g)vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi:** l'immobile risulta essere non occupato , l'immobile è posto sotto-sequestro giudiziario dal tribunale di Paola in ambito del procedimento penale rep. 1550/2006 dell'ufficio G.I.P. , l'accesso all'immobile ci è stato consentito dal dott. ~~GIANNI CARINELLA~~, in qualità di Coadiutore dei custodi giudiziari;

**h)situazione urbanistica , precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore , le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.:** l'immobile nasce con categoria catastale A/10 (studio o ufficio). Non vi è possibilità di ampliamento, al momento non necessita di importanti ristrutturazioni;

## 2.2 RISPOSTA QUESITO N°2

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

L'immobile è conforme alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di COSENZA in data 30.12.1980 n.106 e successiva variante del 4 maggio 1982 n. 12966 di prot.div. n.2708 per come dichiarato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Micciulli Nicola il 14 ottobre 1999 (rep.85004) trascritto il 15 ottobre 1999 ai numeri 21200 R.G. e 15769 R.p..

L'immobile risulta essere conforme alla planimetria catastale , nelle misure , nella distribuzione degli spazi , nella ubicazione .

## 2.3 RISPOSTA QUESITO N°3

**3)stabilire,sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia oggetto 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).**

La documentazione di cui all'art. 567 ,comma 2 cod.proc.civ. risulta essere regolare.

GRAVAMI

COMUNE DI COSENZA (fabbricati) foglio 7 p.la 923 sub 90

Dall'indagine ispettiva effettuata presso l'Agenzia delle entrate ufficio provinciale di Cosenza – Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ispezione ipotecaria dal 18/12/1990 , emerge quanto segue :

1. TRASCRIZIONE del 15/10/1999 –registro particolare 15769 reg. gen. 21200 pubblico ufficiale MICCIULLI NICOLA rep.85004 del 14/10/1999 ATTO TRA VIVI - DI COMPRAVENDITA – il bene passa da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 \_\_\_\_\_ ; all'unità immobiliare venduta spettano 5,307 millesimi di comproprietà;
2. ISCRIZIONE del 15/10/1999 –reg. part. 3707 reg.gen.21201 pubblico ufficiale MICCIULLI NICOLA rep.85005 del 14/10/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di BANCO AMBROSIANO VENETO S.P.A. per la quota di 1/1 contro \_\_\_\_\_ per la quota 1/1 totale 95.000.000 di lire;
3. TRASCRIZIONE del 19/07/2007 –registro particolare 17711 reg. gen. 28123 pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA rep. 5570/2004 del 16/07/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO a favore di : ERARIO DELLO STATO (ROMA) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
4. TRASCRIZIONE del 01/08/2007 reg. part. 18644 reg. gen. 29435 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAOLA UFFICIO DEL G.I.P. rep. 1550/2006 del 19/07/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO – a favore di : ERARIO DELLO STATO (ROMA) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
5. ISCRIZIONE del 02/02/2011 reg. part. 536 reg. gen. 3570 pubblico ufficiale TRIBUNALE rep. 317 del 04/02/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA – a favore di :



3 marzo 2015

Soggetto n. 1	In qualità di	-	
Cognome			Nome
Sesso	Nata il	a	
Codice fiscale			Domicilio ipotecario eletto
Relativamente all'unità negoziale n.			1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/46		
Soggetto n. 2	In qualità di	-	
Cognome			Nome
Sesso	Nato il	a	
Codice fiscale			Domicilio ipotecario eletto
Relativamente all'unità negoziale n.			1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/46		
Soggetto n. 3	In qualità di	-	
Cognome			Nome
Sesso	Nata il	a	
Codice fiscale			Domicilio ipotecario eletto
Relativamente all'unità negoziale n.			1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/46		
Soggetto n. 4	In qualità di	-	
Cognome			Nome
Sesso	Nata il	a	
Codice fiscale			Domicilio ipotecario eletto
Relativamente all'unità negoziale n.			1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/46		
Soggetto n. 5	In qualità di	-	
Cognome			Nome
Sesso	Nato il	a	
Codice fiscale			Domicilio ipotecario eletto
Relativamente all'unità negoziale n.			1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/46		
Soggetto n. 6	In qualità di	-	
Cognome			Nome
Sesso	Nata il	a	
Codice fiscale			Domicilio ipotecario eletto
Relativamente all'unità negoziale n.			1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/46		
Soggetto n. 7	In qualità di	-	
Cognome			Nome
Sesso	Nato il	a	
Codice fiscale			Domicilio ipotecario eletto
Relativamente all'unità negoziale n.			1 Per il diritto di PROPRIETA'

3 marzo 2015

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 8 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 9 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 10 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 11 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 12 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 13 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 14 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 15 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_



3 marzo 2015

Sesso	Nato il	a	
Codice fiscale			Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n.			1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/46		
Soggetto n. 16	In qualità di	-	
Cognome			Nome
Sesso	Nata il	a	
Codice fiscale			Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n.			1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/46		
Soggetto n. 17	In qualità di	-	
Cognome			Nome
Sesso	Nata il	a	
Codice fiscale			Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n.			1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/46		
Soggetto n. 18	In qualità di	-	
Cognome			Nome
Sesso	Nato il	a	
Codice fiscale			Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n.			1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/46		
Soggetto n. 19	In qualità di	-	
Cognome			Nome
Sesso	Nata il	a	
Codice fiscale			Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n.			1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/46		
Soggetto n. 20	In qualità di	-	
Cognome			Nome
Sesso	Nata il	a	
Codice fiscale			Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n.			1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/46		
Soggetto n. 21	In qualità di	-	
Cognome			Nome
Sesso	Nato il	a	
Codice fiscale			Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n.			1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/46		
Soggetto n. 22	In qualità di	-	
Cognome			Nome
Sesso	Nata il	a	
Codice fiscale			Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n.			1 Per il diritto di PROPRIETA'

3 marzo 2015

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 23 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 24 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 25 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 26 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 27 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 28 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 29 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 30 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

3 marzo 2015

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 38 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 39 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 40 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 41 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 42 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 43 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 44 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/46

Soggetto n. 45 In qualità di -

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

3 marzo 2015

Sesso	Nata il	a		
Codice fiscale			Domicilio ipotecario eletto	-
Relativamente all'unità negoziale n.			1	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/46			
Soggetto n. 46	In qualità di	-		
Cognome			Nome	
Sesso	Nata il	a		
Codice fiscale			Domicilio ipotecario eletto	-
Relativamente all'unità negoziale n.			1	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/46			

e contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

7. TRASCRIZIONE del 12/09/2012 reg. part. 19170 reg. gen. 23063 pubblico ufficiale TRIBUNALE rep. 947/2012 del 21/06/2012 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore di : ITALFONDIARIO S.P.A. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

## 2.4 RISPOSTA QUESITO N°4

**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.**

Sono stati acquisiti gli estratti di mappe e gli elaborati planimetrici regolarmente accatastati presso l'Agenzia del Territorio provincia di Cosenza.

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 quella 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 similari nella stessa località ;**

- **quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio** specifica per il Comune di COSENZA ed aggiornata al 1° semestre 2014 riferita a zona semicentrale **Codice di zona: C1- Microzona catastale n.: 4 -Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **-Destinazione:** Terziaria - Tipologia : **UFFICIO.**

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Inoltre si è tenuto presente dei seguenti fattori peculiari:

- 1) L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione;
- 2) Trattasi di studio;
- 3) La tipologia di fabbricato e le dimensioni risultano confacenti alle richieste del mercato;
- 4) La particolare ubicazione definibile ottimale, nonché la facile raggiungibilità, conferisce pregio all'immobile;
- 5) La zona circostante presenta altri edifici sia di natura residenziale sia di tipo commerciale;
- 6) L'immobile è dotato di tutti i servizi necessari;
- 7) E' dotato di impianti;
- 8) per questa tipologia di immobile il prezzo di mercato attribuito oscilla da un minimo di euro **1.600,00** per metro quadro ad un massimo di euro **2.400,00** per metro quadro;

Tenuto conto delle premesse, dei fattori peculiari, delle prospettive future, dello stato conservativo, valutati opportunamente le caratteristiche tecniche, vista e verificata l'estensione:

- **si può attribuire un valore di € 2.000,00 per mq per la superficie di 60 mq;**

Il calcolo del valore del lotto è il seguente:

- **€ 2.000,00 X 60,00 mq = € 120.000,00 ;**  
**Totale lotto : € 120.000,00;**

## 2.5 QUESITO N°5

**5) "Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi".**

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, risulta conveniente non dividere in lotti il bene immobile, in quanto non risulta essere tecnicamente possibile.

## 2.6 QUESITO N°6

**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;**

3 marzo 2015

Il regime fiscale è l'imposta di registro.

## 2.7 QUESITO N°7

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.

Descrizione del bene	Attuale identificazione catastale	note	limitazioni
COSENZA - città 2000 complesso residenziale Palazzo - ufficio o studio posto al 1° piano della scala D, distinto con l'interno 1, costituito da 2 vani, bagno e disimpegno categoria catastale A/10 di superficie mq 60.	Fg.7 p.lla 923 sub 90	L'immobile è sottosequestro del G.I.P. di Paola	1)Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; 2)sequestro preventivo da parte delle Procura della repubblica; 3)sequestro preventivo da parte del Tribunale di Paola ufficio del G.I.P.; 4)ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna; 5)verbale di pignoramento immobili

## CONCLUSIONI

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

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante n° 7 allegati e n°1 compact disc contenente altresì gli allegati, comprese le foto.

Rende, 03 marzo 2015

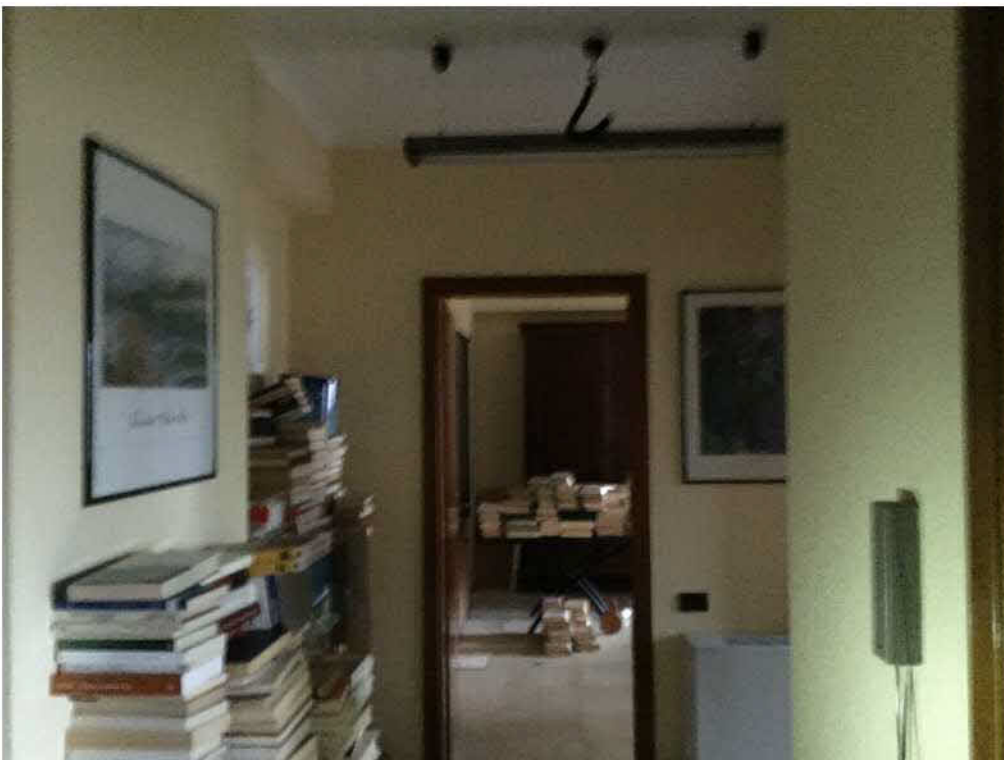
IL C.T.U.  
Ing. Luca Giordano

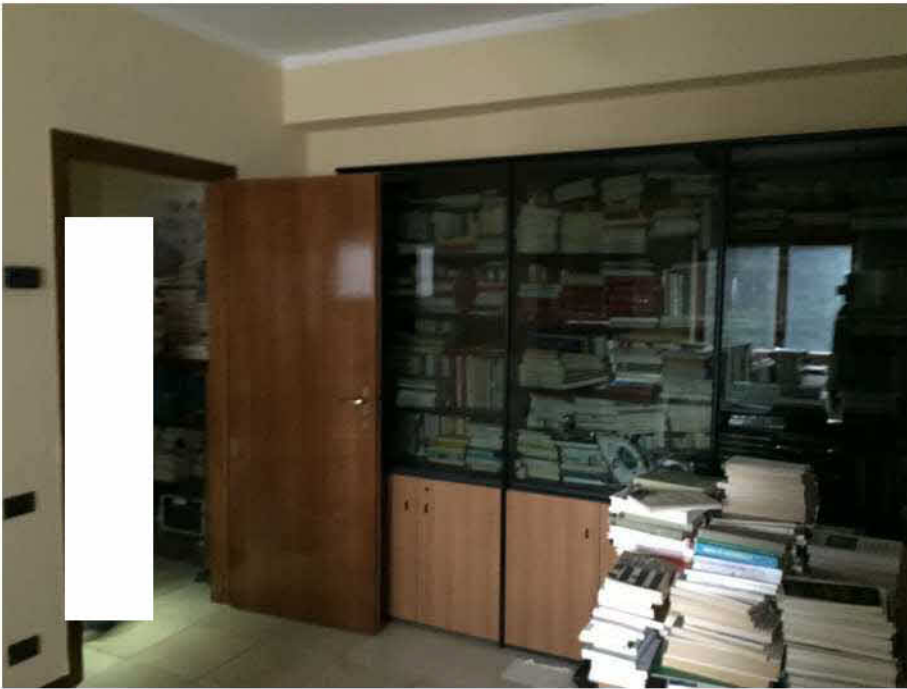




## ALLEGATO FOTO







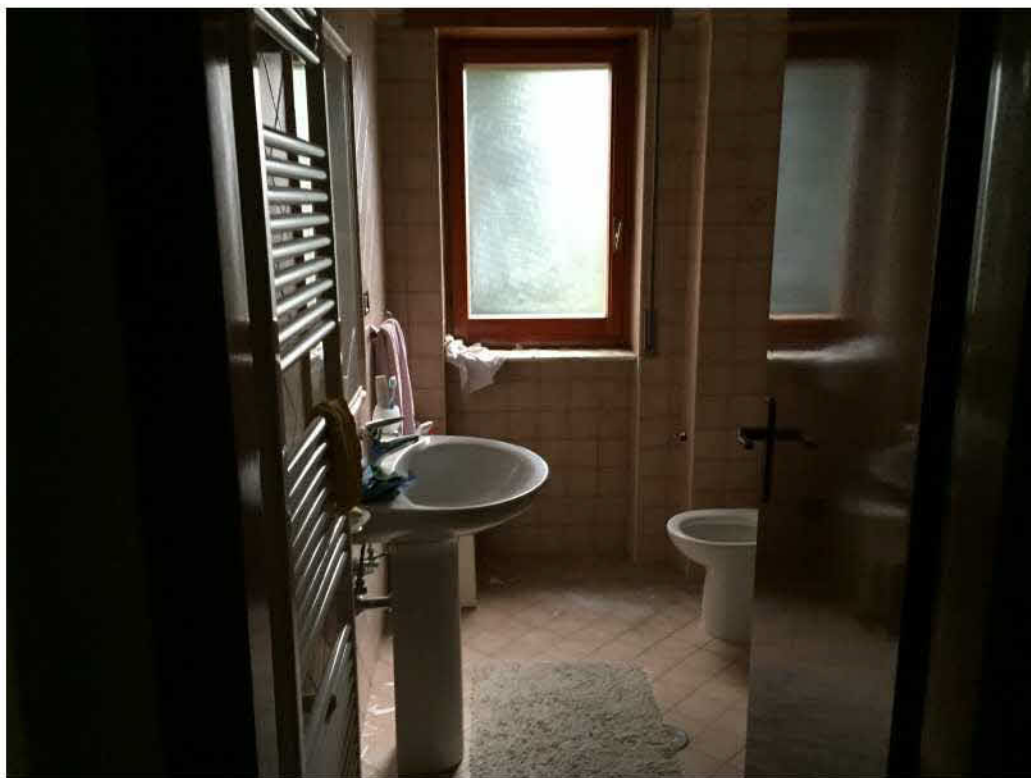
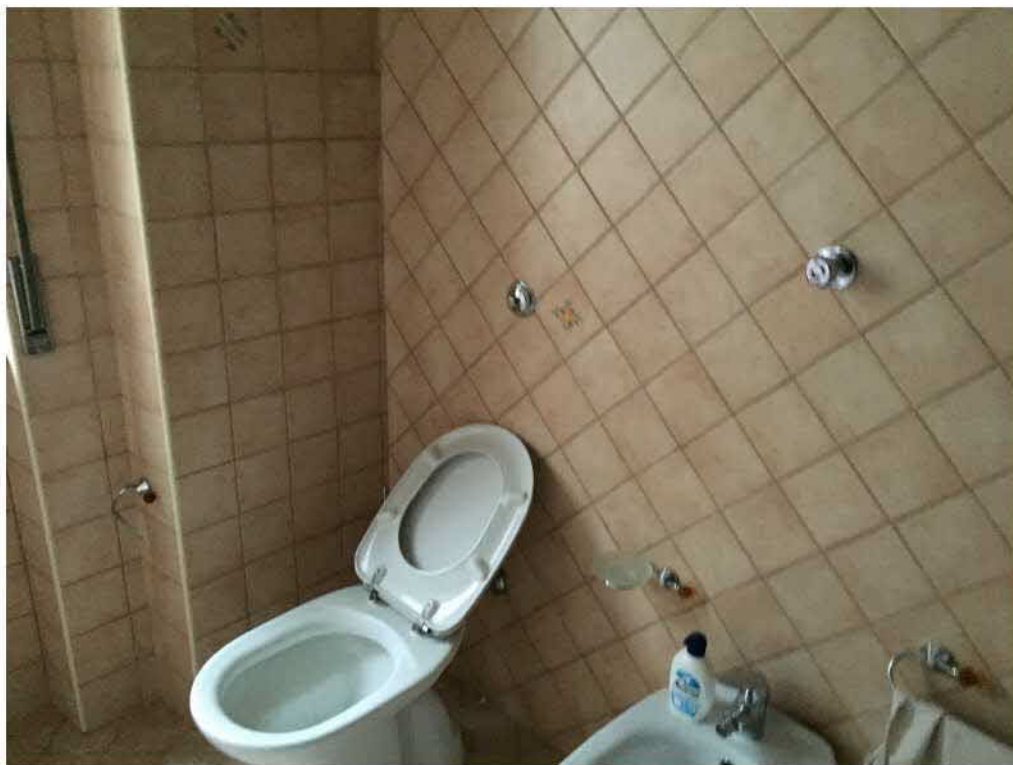














# IUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

dell'immobile situato nel Comune di COSENZA Via DEGLI STADI

dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di C O S E N Z A