TRIBUNALE ORDINARIO

DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esproprio Immobiliare n° 122/2021 R.E.

Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia

Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring,

Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.p.A.

c/ [redacted] **e** [redacted]

Rende, 28.09.2022

IL TECNICO

dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico
Via Papa Giovanni XXIII 69/a
RENDE
Tel. 0984.1453038 Cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com
pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.0 Premessa

Con decreto del 31.05.2022 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia, nominava me sottoscritto ing. Francesco Mordente con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza, sez. A al n° 2683 esperto estimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n° 122/2021 R.G. Esec. Imm. disponendo il giuramento per via telematica.

I quesiti posti, riportati nel decreto di nomina del sottoscritto sono i seguenti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del codice di procedura civile segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo di almeno 20 anni a ritroso della trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'astratto catastale storico (estratto

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n° 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo controllo preliminare provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso in questo tribunale con i precedenti G.E.:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2) ad una sommaria descrizione del bene avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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 e da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;
6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola laddove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sedi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie e i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione; ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l''esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima a loro attribuito, nella quale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegate una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuale soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".

2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dall'esame del fascicolo d'ufficio è emerso che oggetto di esecuzione nella procedura n° 122/2021 sono i seguenti immobili:

1. Abitazione civile sita in Cosenza alla via Valentino Gentile, identificata al catasto fabbricati del predetto comune al Foglio 2, Particella 155 sub 16 – **proprietà per 1/1;**
2. Rimessa sita in Cosenza alla via Casino Mollo, identificata al catasto fabbricati del predetto comune al Foglio 2, Particella 155 sub 19 – **proprietà per 1/1;**
3. Rimessa sita in Cosenza alla viale Giacomo Mancini, identificata al catasto fabbricati del predetto comune al Foglio 8, Particella 351 sub 64 – **proprietà per 1/2;**
4. Rimessa sita in Cosenza alla viale Giacomo Mancini, identificata al catasto fabbricati del predetto comune al Foglio 8, Particella 351 sub 65 – **proprietà per 1/2;**
5. Rimessa sita in Cosenza alla viale Giacomo Mancini, identificata al catasto fabbricati del predetto comune al Foglio 8, Particella 351 sub 66 – **proprietà per 1/2;**
6. Rimessa sita in Cosenza alla viale Giacomo Mancini, identificata al catasto fabbricati del predetto comune al Foglio 8, Particella 351 sub 67 – **proprietà per 1/2;**
7. Ufficio sito in Cosenza alla viale Paolo Borsellino, identificato al catasto fabbricati del predetto comune al Foglio 8, Particella 351 sub 105– **proprietà per 1/2;**
8. Villino sito in Sangineto (CS) al viale D. Riccardo Barbieri, identificata al catasto fabbricati del predetto comune al Foglio 24, Particella 476 – **proprietà per 1/2;**
9. Terreno sito in Cosenza – località Guarassano, identificato al catasto terreni di detto comune al Foglio 28 Particella 728 – **proprietà 1/1**;
10. Terreno sito in Cosenza – località Guarassano, identificato al catasto terreni di detto comune al Foglio 28 Particella 730 – **proprietà 1/1**;

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11. Tettoia sita in Cosenza – località Guarassano, identificata al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 28, particella 457 – **proprietà 1/1;**
12. Terreno sito in Cosenza – località Timpone degli Ulivi, identificato al catasto terreni di detto comune al Foglio 33 Particella 473 – **proprietà 1/1**;
13. Terreno sito in Cosenza – località Guarassano, identificato al catasto terreni di detto comune al Foglio 33 Particella 63 – **proprietà 1/1**;
14. Terreno sito in Cosenza – località Guarassano, identificato al catasto terreni di detto comune al Foglio 33 Particella 478 – **proprietà 1/1**;
15. Terreno sito in Cosenza – località Guarassano, identificato al catasto terreni di detto comune al Foglio 33 Particella 480 – **proprietà 1/1**;
16. Terreno sito in Cosenza – località Guarassano, identificato al catasto terreni di detto comune al Foglio 33 Particella 481 – **proprietà 1/1**;
17. Terreno sito in Cosenza – località Guarassano, identificato al catasto terreni di detto comune al Foglio 33 Particella 483 – **proprietà 1/1**;
18. Abitazione civile sita in Cosenza – località Guarassano, 13 indentificata al catasto fabbricati di detto comune al Foglio 28, Particella 234, Subalterno 11 – **proprietà 1/1**;

In data 06.07.2022 ho inviato a mezzo pec al Comune di Cosenza, richiesta di certificato di destinazione urbanistica per i terreni oggetto di esecuzione (All. 1).

In date diverse per via telematica ho acquisito le visure catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali relative ai beni oggetto di esecuzione (All.ti 3 e 4).

Congiuntamente al custode nominato, avv. Mauro Fortunato Magnelli ho eseguito gli accessi presso gli immobili oggetto di esecuzione (all. 2) effettuando, di volta in volta i necessari rilievi metrici e fotografici in particolare:

- in data 20.06.2022 sopralluogo presso la civile abitazione sita in Cosenza alla via Valentino Gentile e presso la rimessa sita in Cosenza alla via Casino Mollo;
- in data 23.06.2022 sopralluogo presso gli immobili (terreni e fabbricati) siti in Cosenza – Località Guarassano;
- in data 29.06.2022 sopralluogo presso le rimesse site in Cosenza al viale Giacomo Mancini nonché presso gli uffici siti in Cosenza al viale Paolo Borsellino;
- in data 01.07.2022 sopralluogo presso l'immobile sito in Sangineto (CS) al viale D. Riccardo Barbieri;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

3.01 Verifiche preliminari.

Il creditore procedente ha depositato in atti certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1988 a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Castelvetrano. Nelle certificazione sono correttamente indicati i dati catastali degli immobili oggetto di esecuzione a meno della p.lla 457 che viene pignorata per l'intero mentre risulta suddivisa in 8 subalterni di cui solo uno, il subalterno 3 risulta di piena proprietà dell'esecutato (detto particella è correttamente individuato, catastalmente, nel certificato notarile).

Nella certificazione notarile è specificato lo stato civile degli esecutati ed il tipo di regime patrimoniale coniugale tra gli esecutati e i relativi coniugi al momento dell'acquisto degli immobili.

La documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., è da ritenersi completa.

3.02Quesito n° 1.

L'esperto provveda: *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Considerato che l'esecuzione immobiliare che ci occupa interessa più beni si procede sin d'ora alla individuazione dei lotti per la vendita e si fornisce, lotto per lotto, la risposta al quesito n° 1.

Lotto n° 1: **piena proprietà** di un appartamento sito in comune di Cosenza alla via Giovanni Valentino Gentile n. 1 piano settimo composto da tre vani oltre accessori con annessa soffitta non praticabile confinante da ogni lato con area soprastante e cortile comune.

L'immobile è identificato a ala Casto fabbricati del comune di Cosenza al Foglio 2, Particella 155, Subalterno 16 – Categoria A/2 Classe 1, Zona censuaria 2 ,consistenza 5 Vani, superficie totale 155 mq, superficie totale escluse le aree scoperte 149 mq – Rendita Euro 555,19.

Lotto n° 2: **piena proprietà** di un vano garage con annessa cantinola posto al piano seminterrato alla via Casino Mollo confinante con vano scala, proprietà [redacted] cortile comune e proprietà [redacted]

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del comune di Cosenza al Foglio 2, Particella 155, Subalterno 19 – Categoria C/6 Classe 1, Zona censuaria 2, consistenza 29 mq, superficie totale 38 mq – Rendita Euro 92,86.

Lotto n° 3: **proprietà per ½** in regime di separazione dei beni di un locale garage al piano seminterrato sito in Comune di Cosenza – viale Giacomo Mancini. L'immobile confina con spazio di manovra, intercapedine e garage contraddistinti con i sub 63 e 65.

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del comune di Cosenza al Foglio 8, Particella 351, Subalterno 64 – Categoria C/6 Classe 3, Zona censuaria 2, consistenza 37 mq, superficie totale 38 mq – Rendita Euro 162,43.

Lotto n° 4: **proprietà per ½** in regime di separazione dei beni di un locale garage al piano seminterrato sito in Comune di Cosenza – viale Giacomo Mancini. L'immobile confina con spazio di manovra, intercapedine e garage contraddistinti con i sub 64 e 66.

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del comune di Cosenza al Foglio 8, Particella 351, Subalterno 65 – Categoria C/6 Classe 3, Zona censuaria 2, consistenza 33 mq, superficie totale 36 mq – Rendita Euro 144,87.

Lotto n° 5 : **proprietà per ½** in regime di separazione dei beni di un locale garage al piano seminterrato sito in Comune di Cosenza – viale Giacomo Mancini. L'immobile confina con spazio di manovra, intercapedine e garage contraddistinti con i sub 65 e 67.

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del comune di Cosenza al Foglio 8, Particella 351, Subalterno 66 – Categoria C/6 Classe 3, Zona censuaria 2, consistenza 31 mq, superficie totale 34 mq – Rendita Euro 136,09.

Lotto n° 6 : **proprietà per ½** in regime di separazione dei beni di un locale garage al piano seminterrato sito in Comune di Cosenza – viale Giacomo Mancini. L'immobile confina con spazio di manovra, intercapedine e garage contraddistinti con i sub 66 e 41.

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del comune di Cosenza al Foglio 8, Particella 351, Subalterno 67 – Categoria C/6 Classe 3, Zona censuaria 2, consistenza 28 mq, superficie totale 30 mq – Rendita Euro 122,92.

Lotto n° 7 : **proprietà per ½** in regime di separazione dei beni di un appartamento uso ufficio sito in Cosenza alla via Paolo Borsellino – Piano primo. L'appartamento confina su tre lati con corti di pertinenza dei locali posti al piano terra e al pino seminterrato, con appartamenti sub 3 e sub 5, con vano scala A e vano scala B.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del comune di Cosenza al Foglio 8, Particella 351, Subalterno 105 – Categoria A/10 Classe 3, Zona censuaria 2, consistenza 18 vani, superficie totale 488 mq – Rendita Euro 6.321,43.

***Lotto n° 8 :* proprietà per ½** in regime di comunione dei beni di una casa di abitazione sita in Sangineto (CS) – località Le Crete, facente parte del complesso Cassiopea distinta con il numero civico 13 composta da soggiorno-pranzo, due vani, cucina, bagno, gabinetto e stanzino con circostante corte esclusiva. Confina con strada condominiale da due lati, proprietà [redacted] e proprietà [redacted]

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del comune di Sangineto al Foglio 24, Particella 476 – Categoria A/7 Classe 1, Zona censuaria 1, consistenza 9,5 vani, superficie totale 153 mq, superficie escluse le aree scoperte 148 mq – Rendita Euro 760,48.

Lotto n° 9: piena proprietà di abitazione di tipo economico sita in comune di Cosenza alla Contrada Guarassano, n° 13 posta al piano terra e dei terreni che compongono la corte di pertinenza di uso esclusivo. L'immobile confina con vano scala, strada di accesso, P.lle 736 e 455 del Fg. 28.

Al catasto:

abitazione: Catasto fabbricati del Comune di Cosenza Foglio 28, Particella 234 Subalterno 11 – Categoria A/3 – zona censuaria 1 – Classe 3 consistenza 5,5 vani – Superficie totale 130 mq – Totale escluse le aree scoperte 130 mq. Rendita Euro 204,52

corte:

Catasto terreni del comune di Cosenza Foglio 28 Particella 728 - superficie 192 mq – qualità Vigneto cl. 1 – Reddito dominicale Euro 1,69 – Reddito agrario Euro 0,79.

Catasto terreni del comune di Cosenza Foglio 28 Particella 730 - superficie 62 mq – qualità Ficheto cl. 2 – Reddito dominicale Euro 0,35 – Reddito agrario Euro 0,26.

Lotto 10: piena proprietà di un terreno parzialmente in parte edificabile in parte agricolo ricadente all'interno del PAU Guarassano composto dalla particelle 473, 63, 478, 480, 481, 483 del foglio 33 del Catasto Terreni del comune di Cosenza. Il terreno confina nel suo insieme con le particelle 365, 366, 591, 588, 475, 586, 479, 482, 92, 64490,486, 485, 484 strada comunale e altro foglio.

Al catasto terreni del comune di Cosenza le particelle componenti il lotto sono così distinte:

- Foglio 33 Particella 473 – superficie 65 mq – qualità Uliveto classe 2, Reddito Dominicale Euro 0,22 - Reddito Agrario Euro 0,20.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foglio 33 Particella 63 – superficie 2.060 mq – qualità Uliveto classe 2, Reddito dominicale Euro 6,92 - Reddito Agrario Euro 6,38.
- Foglio 33 Particella 478 – superficie 1.824 mq – qualità Uliveto classe 2, Reddito dominicale Euro 6,12 - Reddito Agrario Euro 5,65.
- Foglio 33 Particella 480 – superficie 230 mq – qualità Uliveto classe 2, Reddito dominicale Euro 0,77 - Reddito Agrario Euro 0,71.
- Foglio 33 Particella 481 – superficie 136 mq – qualità Uliveto classe 2, Reddito dominicale Euro 0,46 - Reddito Agrario Euro 0,42.
- Foglio 33 Particella 483 – superficie 35 mq – qualità Uliveto classe 2, Reddito dominicale Euro 0,12 - Reddito Agrario Euro 0,11.

Lotto 11: Tettoia in comune di Cosenza – località Guarassano- Confini: corte comune, p.lla 712 oltre altri box.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Cosenza al Foglio 28 p.lla 467 subalterno 3 – Categoria C/7 classe U consistenza 21 mq – Superficie totale 26 mq

3.03Quesito n° 2.

Provveda il CTU ad effettuare *una sommaria descrizione del bene avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

3.03.01 Lotto 1.

Appartamento mansardato posto al settimo e ultimo piano di un edificio di cemento armato sito in Cosenza alla via Giovanni Valentino Gentile. L'appartamento si compone di ingresso/soggiono/pranzo, cucina, camera da letto con WC oltre a sottotetto non abitabile. Sono presenti tre terrazzini. L'altezza interna al colmo delle falde è pari a 2,90 m e quella minima è pari a 1,10 m. La superficie commerciale coperta (di altezza superiore a 1,50 m) è pari a 146,98 mq quella dei tre terrazzi è pari rispettivamente a 2,50 mq, 5,95 mq, 4,46 mq.

Il sottotetto collegato all'immobile e posto sullo stesso piano ha altezza inferiore a 1,50 m, una superficie pari a 30,07 mq.

All'appartamento si accede sia dal vano scala condominiale che dalla sottostante unità immobiliare - non oggetto di esecuzione - a cui è collegato. Le finiture sono di buon livello e in ottimo stato di conservazione. I pavimenti sono in parquet, in ceramica nel WC, in clinker sui terrazzi. le pareti e i soffitti sono a pittura lavabile. A soffitto sono presenti false travi in legno a vista. Gli impianti idrico, elettrico, di riscaldamento e la rete gas sono in comune con l'unità immobiliare sottostante.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.03.02 Lotto 2.

Vano garage e cantinola posti in Comune di Cosenza alla via Casino Mollo collocato nello stesso edificio del lotto 1. È al piano seminterrato e si compone di due porzioni distinte, il garage vero e proprio con accesso carrabile dalla corte e pedonale dal vano scala condominiale e una cantinola accessibile dal vano scala condominiale. L'altezza interna è pari a 2,90 m. I pavimenti sono in granigliato e le pareti a pittura lavabile. La porta di accesso al garage è metallica di tipo basculante. Lo stato di conservazione è discreto. La superficie del garage è pari a 26,40 mq, quella della cantinola è pari a 6,51 mq.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

3.03.03 Lotti 3, 4, 5 e 6.

Si tratta di n° 4 autorimesse confinanti l'una con l'altra eventi le stesse caratteristiche costruttive e di finitura. Sono collocate al piano seminterrato dell'edificio sito in Cosenza – viale Giacomo Mancini. L'accesso ai garage avviene attraverso saracinesche a comando elettrico, la pavimentazione è a cemento di tipo industriale le pareti sono a pittura. In alcuni punti sia a soffitto che sulle pareti sono presenti tracce d'infiltrazione d'acqua. Ognuno dei garage è dotato di finestra che affaccia sull'intercapedine condominiale.

Le superficie commerciali sono le seguenti:

- Lotto 3: Fg. 8 P.lla 351 sub 64: 38,72 mq;
- Lotto 4: Fg. 8 P.lla 351 sub 65: 37,57 mq;
- Lotto 5: Fg. 8 P.lla 351 sub 66: 34,90 mq;
- Lotto 6: Fg. 8 P.lla 351 sub 67: 31,10 mq;

La vendita degli immobili è soggetta ad IVA.

3.03.04 Lotto 7.

Appartamento ad uso ufficio composto da complessive 13 stanze oltre reception, corridoi, disimpegni, 4 ripostigli e 3 WC. Sono presenti 3 accessi da vano scala condominiale (scale A e B dell'edificio). All'appartamento sono annessi tre grandi terrazzi su uno dei quali, tramite pannellature, è stato ricavato un vano di servizio. Le finiture sono di ottimo livello con pavimenti in marmo nei locali destinati ad uffici, in gres ceramico nei WC e nei ripostigli. Gli infissi interni sono in ciliegio massello quelli esterni in legno con vetrocamera. Gli ingressi hanno portoncino blindato. Le pareti sono a pittura lavabile. È presente impianto di condizionamento a fancoil elettrici. L'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia a metano. Gli impianti idrico ed elettrico sono a norma. Lo stato di conservazione è buono.

Le superfici sono le seguenti:

- Superficie coperta; 464,54 mq
- Superfici terrazzi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- terrazzo 1: 26,46 mq di cui 8,57 mq utilizzati come vano accessorio;
- terrazzo 2: 63,83 mq;
- terrazzo 3: 184,61 mq.

La vendita dell'immobile è soggetta ad IVA.

3.03.05 Lotto 8.

Villa ad uso residenza estiva collocata in comune di Sangineto – Località Le Crete – complesso Cassiopea. Si tratta di immobile indipendente, su unico livello, collocato all'interno di una corte ad uso esclusivo utilizzata come giardino. Si compone di soggiorno/pranzo, cucina, 3 camere da letto, 3 WC e ripostiglio. Sono presenti all'esterno due ampie tettoie in legno lamellare e un piccolo vano tecnico di altezza interna pari a 1,75 m collocato nel giardino. Nel giardino è presente un pozzo. Le finiture delle pareti esterne sono a intonaco e in parte in pietra a faccia-vista. La superficie esterna coperta dalle tettoie è pavimentata in grès. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera con vetrate di grande formato nella zona giorno. Le pareti interne sono a intonaco con rivestimento in ceramica nei WC. I pavimenti sono in grès. L'abitazione è priva di impianto di climatizzazione e riscaldamento. Gli impianti idrico ed elettrico sono a norma. Le finiture sono di ottimo livello, così come è ottimo lo stato di conservazione.

Le superfici sono le seguenti:

- Superficie coperta: 148,12 mq;
- Superficie tettoie:
  - tettoia 1: 32,30 mq;
  - tettoia 2: 74,58 mq;
- Superficie vano tecnico: 8,25 mq;
- Superficie giardino: 295,93 mq.

3.03.06 Lotto 9:

Appartamento di tipo economico collocato al piano terra di un edificio su tre livelli oltre mansarda. Pertinenza dell'appartamento è una corte esterna di uso esclusivo. L'immobile è sito in comune di Cosenza- Località Guarassano civico 13. L'edificio nel suo insieme è stato di recente oggetto di interventi di riqualificazione energetica con l'istallazione di cappotto termico, sostituzione infissi, impianti di climatizzazione, impianto fotovoltaico con accumulo e colonnine di ricarica veicoli elettrici. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, due WC e ripostiglio. All'interno i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno, cucina e WC hanno pareti parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche. Lo stato di conservazione degli interni è scadente. I pavimenti presentano rattoppi con materiale eterogeneo in alcune parti e hanno piastrelle in distacco. Le pareti sono a intonaco con pittura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le superfici sono le seguenti:

- superficie coperta: 129,44 mq;
- superfici corte:
  - particella n° 728 del foglio 28: 192 mq;
  - particella n° 730 del foglio 28: 62 mq;

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

3.03.07 Lotto 10:

Lotto di terreno parzialmente edificabile sito in comune di Cosenza località Guarassano. Il terreno ricade in parte all'interno del perimetro del PAU Guarassano-Timpone degli Ulivi con destinazione residenziale-direzionale – Comparto 2. Il terreno ha forma irregolare ed è accessibile dalla attuale strada comunale e lo sarà dalla prevista viabilità di piano. La destinazione urbanistica attuale delle singole particelle è riportata nella tabella che segue:

			Destinazione urbanistica zona PAU "Guarassano-Timpone degli Ulivi"				
			residenziale - direzionale				
Foglio	Particella	Superficie [mq]	comparto 2 [mq]	comparto 17 [mq]	comparto 18 [mq]	Zona E agricola [mq]	viabilità [mq]
33	473	65	34				31
33	63	2060	66	11		1984	
33	478	1824	1510	39		275	
33	480	230	105		6		119
33	481	136	41	2	9		84
33	483	35	32	3			

Su tutti i terreni insiste il vincolo ex art. 136 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 22 gennaio 2004 n° 42).

La vendita dei beni per la parte edificabile è soggetta ad IVA.

3.03.07 Lotto 11:

Il la particella pignorata – Fg. 28 n° 467 identifica un terreno su cui insistono una serie di tettoie di cui solo una risulta nella titolarità dell'esecutato. La tettoia di proprietà dell'esecutato è identificata con il sub 3. Tale porzione di immobile è una piccola tettoia di superficie pari a 28 mq con pareti in laterizi forati e copertura in lamiera su struttura metallica. Vista l'incertezza del pignoramento, le precarie condizioni strutturali dell'immobile che presuppongono un intervento di adeguamento sismico di costo sicuramente superiore al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

valore del bene, le sue esigue dimensioni, si consiglia di espungerlo dal compendio dei beni da porre in vendita.

3.04 Quesito n° 3.

Provveda il CTU *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

Non sono presenti immobili con le caratteristiche di cui al quesito.

3.05 Quesito n° 4.

Provveda il CTU *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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 e da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

3.05.01 Lotto 1:

L'appartamento di cui al lotto 1 è stato costruito in difformità alla concessione edilizia n° 65 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cosenza in data 04.07.1978.

In data 27.03.1986 progr. N. 0376044601 prot. 1179/86 è stata presentata al comune di Cosenza domanda concessione edilizia in sanatoria.

In data 09.07.1992 il Comune di Cosenza ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 74.

3.05.02 Lotto 2:

L'immobile è stato costruito sulla base della concessione edilizia n° 65 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cosenza in data 04.07.1978. Si rileva una difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e quanto rilevato in occasione dei sopralluoghi. Sulla planimetria catastale infatti il garage è composto da un unico vano mentre oggi risulta suddiviso da una parete interna in due porzioni, il garage e una piccola cantinola. Trattandosi di una modifica interna che non comporta aumento di volumetria è possibile sanare tale piccola difformità con la presentazione di una CILA in sanatoria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.05.03 Lotti 3 – 4 – 5 – 6 e 7:

L'edificio in cui sono collocati gli immobili di cui ai lotti da 3 a 7 è stato costruito in forza di concessione per l'esecuzione di lavori edili n° 55 rilasciata dal dirigente del competente Ufficio del Comune di Cosenza in data 01.08.2000, del successivo permesso di attività edilizia in variante n° 45 del 06.03.2002 e della DIA del 28.11.2022 – prot. gen. n°58112.

Gli immobili sono agibili/abitabili dal 02.12.2003.

Per il lotto n° 7 si evidenzia:

- in data 11.12.2002 è stato rilasciato, dal Comune di Cosenza, il Permesso di Attività Edilizia n° 239 relativo alla Pratica Edilizia n° 926 del 05.11.2002 per l'accorpamento di n° 4 appartamenti e il cambio di destinazione d'uso da A3 ad A10;
- l'avvenuta realizzazione, in assenza di titolo edilizio, di un vano delimitato da pannellature. Non incorrendo le condizioni per la sanatoria al momento della valutazione dell'immobile verrà valutato il costo per la rimessa in pristino.

3.05.04 Lotto n° 8:

L'immobile è stato realizzato in base alla Licenza di Costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Sangineto in data 15.07.1967 ed è abitabile dal 17.02.1969.

In data 19.08.1996 prot. 3151 viene presentata al Comune di Sangineto una D.I.A. con progetto a firma dell'arch. Daniela Francini Salamanca per le realizzazione di due tettoie in legno e sostituzione di una finestra sul lato Nord con balcone;

Per l'immobile di che trattasi in data 20.02.2009 prot. n° 0001007 il dirigente del competente ufficio del comune di Sangineto ha rilasciato Permesso di Costruire per l'esecuzione di lavori di "Ristrutturazione interna di una residenza Unifamiliare" secondo il progetto a firma dell'arch. Carla Salamanca.

In data 22.04.2022 viene presentata al comune di Sangineto tramite SUE comunicazione per Lavori di Manutenzione Ordinaria.

3.05.05 Lotto n° 9:

Non è stato possibile rinvenire documentazione attestante le licenze/concessioni sulla base delle quali è stato costruito l'immobile né se la costruzione risale ad un periodo antecedente al 1967. La regolarità edilizia può essere supposta per il fatto che l'edificio è stato recentemente oggetto di interventi di riqualificazione energetica con le agevolazioni fiscali derivanti dal cd. Superbonus 110 che impone che l'edificio oggetto d'intervento sia perfettamente in regola riaspetto alle vigenti normative edilizie.

3.05.06 Lotto n° 10:

Trattasi di terreni per cui non si deve fornire risposta al quesito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.05.06 L otto n° 11:

Non è stato possibile rinvenire documentazione attestante le licenze/concessioni sulla base delle quali sono state realizzate le tettoie insistenti sul terreno identificato al Fg. 28 P.lla 467.

Fatte salve le considerazioni precedentemente svolte in merito a tale lotto si evidenzia che le tettoie realizzate sul terreno appaiono strutturalmente precarie per cui sarebbe necessario eseguire delle verifiche sismiche al fine di valutarne le condizioni di stabilità.

3.05Quesito n° 5.

Provveda il CTU *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985*;

Il sottoscritto consulente ha inoltrato tramite pec al Comune di Cosenza in data 06.07.2022 richiesta per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione (all. 1). Alla data odierna gli Uffici Comunali competenti non hanno risposto alla richiesta per cui non è possibile allegare detto certificato. Per gli scopi del presente lavorio la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione è stata desunta dal Geoportale Comunale da cui sono stati estratti anche gli stralci di PRG per le particelle di interesse (all. 5).

3.06Quesito n° 6.

Provveda il CTU *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola laddove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

Per l'identificazione catastale dei vari lotti si rimanda al paragrafo 3.02. I dati catastali sono corrispondenti a quanto specificato nell'atto di pignoramento ad eccezione, per come già detto, del lotto n° 11 per il quale l'atto di pignoramento riguarda l'intera particella al Catasto Fabbricati di Cosenza Fg. 28 n° 467 su cui è costruita una tettoia suddivisa in diverse porzioni individuate ognuna da un proprio subalterno. L'unico bene la cui proprietà è oggi riconducibile oggi all'esecutato [redacted] è individuato al Fg. 28 P.lla 467 **sub 3.**

Le planimetrie catastali sono rispondenti alla situazione attuale dei beni tranne: quella relativa al lotto 2 (Cosenza - Fg. 2 P.lla 155 sub 19) rappresenta un garage composto da un unico vano mentre dal rilievo il garage risulta suddiviso, da una parete, in due vani. Prima di effettuare la variazione catastale è necessario presentare una CILA in sanatoria per modificare la diversa distribuzione interna per adeguarla allo stato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

attuale. In ogni caso, considerato che la rendita catastale per un immobile del tipo C/6 è calcolata sulla superficie e non sul numero dei vani è possibile ritenere che la diversa distribuzione rilevata non incida sulla possibilità di stipula dell'atto di trasferimento. In ogni caso, nella valutazione del bene si terrà conto dei costi da sostenersi per la CILA in sanatoria e per l'adeguamento catastale.

3.07Quesito n° 7.

Provveda il CTU *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

L'atto di pignoramento è stato notificato in data 08.06.2021 al dott. [redacted] e in data 12.07.2021 al sig. [redacted].

3.07.01 Lotti 1 e 2:

Gli immobili risultano oggi e lo erano all'atto di notifica del pignoramento di proprietà del sig. [redacted] per 1/1. L'appartamento identificato al catasto al Fg. 2 P.lla 155 sub 16 (lotto 1) è collegato attraverso scala interna al sottostante appartamento collocato al piano sesto non oggetto di esecuzione. Il collegamento con detto appartamento oltre a essere strutturale è anche funzionale in quanto gli impianti idrico ed elettrico sono condivisi. Considerato che l'appartamento oggetto di esecuzione ha autonomo ingresso dal vano scala, per separare le due unità immobiliari sarà sufficiente realizzare una parete di confinamento del vano scala e operare la divisione degli impianti. I costi di tali interventi, insieme alle spese tecniche e di adeguamento catastale saranno valutati e sottratti dal valore dell'immobile al momento della stima.

Gli immobili sono nel possesso dei coniugi [redacted] che utilizzano l'appartamento come parte della propria abitazione principale e il garage/cantinola come pertinenza dello stesso immobile.

3.07.02 Lotti 3, 4, 5, 6.

Gli immobili sono tutti, e lo erano al momento della notifica del pignoramento, di proprietà dell'esecutato in ragione di ½ in separazione di beni, la restante metà è, ed era, di proprietà del dott. [redacted]

Non risulta percorribile operare la divisibilità dei singoli garage in due porzioni di pari valore, tuttavia, considerato che si tratta di beni di caratteristiche analoghe e di consistenza simile si potrebbe valutare la possibilità di una divisione stragiudiziale assegnando ad ognuno dei comproprietari la piena proprietà di due garage - fatti salvi i necessari conguagli in denaro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili sono oggi nel possesso e utilizzati dal dott. [redacted] e dal dott. [redacted] come garage e archivio dello studio professionale.

3.07.03 Lotto 7.

L'immobile, ad uso ufficio, è, e lo era al momento della notifica del pignoramento, di proprietà dell'esecutato in ragione di ½ in separazione di beni, la restante metà è, ed era, di proprietà del dott. [redacted].

L'ufficio è oggi sede degli studi notarili dei due professionisti. Si tratta di un appartamento di grandi dimensioni dotato di più ingressi indipendenti. In tali condizioni è possibile astrattamente ipotizzare la sua comoda divisibilità in due porzioni di pari valore. Una eventuale ipotesi di divisione comporterebbe la necessaria suddivisione in due porzioni degli impianti idrico ed elettrico oggi unici con un conseguente aggravio di costi e la necessità di operare interventi invasivi sull'immobile e la conseguente inutilizzabilità dell'appartamento per la durata dei lavori con nocumento per le attività dello studio professionale e danno per le attività dei professionisti, in particolare per comproprietario non esecutato. In queste condizioni non appare che sussistano, nel caso in specie, le condizioni per *la comoda divisibilità* dell'immobile.

L'ufficio è oggi nel possesso ed è utilizzato in maniera non divisa utilizzati dal dott. [redacted] e dal dott. [redacted] come studio professionale.

3.07.04 Lotto 8.

L'immobile è, ed era al momento dell'atto di notifica del pignoramento, di proprietà per ½ dell'esecutato dott. [redacted] e per la restante metà della di lui coniuge dott.ssa [redacted].

Vista la tipologia edilizia non si ravvisa la possibilità di operare la divisione del bene in due porzioni autonome di pari valore senza snaturare la tipologia edilizia dell'immobile con conseguente deprezzamento dell'immobile.

La villa è oggi nel possesso ed è utilizzata ai coniugi [redacted] come abitazione di vacanza.

3.07.05 Lotto 9.

Gli immobili componenti il lotto sono, ed erano al momento della notifica del pignoramento, di proprietà per l'intero in regime di separazione dei beni, dell'esecutato sig. [redacted] e sono tutt'ora nella disponibilità dello stesso.

3.07.06 Lotto 10.

Gli immobili componenti il lotto sono, ed erano al momento della notifica del pignoramento, di proprietà per l'intero in regime di separazione dei beni, dell'esecutato sig. [redacted].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.07.06 Lotto 11.

Oggetto di pignoramento è l'area di sedime su cui è collocata una tettoia suddivisa in diversi subalterni. Solo il subalterno 3 del Fg. 28 P.lla 457 è di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'esecutato sig. [redacted] a cui è pervenuto in parte per donazione con atto notar Scornajenghi del 11.01.1984 trascritto il 09.02.1984 ai nn. 4314/77173 e in parte per donazione del 16.11.1998 con atto notar Mancini rep. 58978/2.

All'atto del pignoramento l'immobile di che trattasi era suddiviso in 7 subalterni oltre a 1 costituente lo spazio comune (subalterno 8). Di fatto non esiste un unico, autonomo, identificativo catastale Fg. 28 P.lla 457 per come indicato nell'atto di pignoramento (all. 8).

3.08Quesito n° 8.

Provveda il CTU: *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

3.08.01 Lotti 1 e 2:

Gli immobili in Cosenza al Fg. 2 P.lle 155 subb. 16 e 19 sono pervenuti nella titolarità del dott. [redacted] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto di compravendita per notar Nicola Micciulli di Cosenza rep. n. 66668 del 07.04.1993 trascritto il 28.04.1993 ai nn. 9960/8646.

3.08.02 Lotti 3, 4, 5 e 7:

Gli immobili in Cosenza al Fg. 8 P.lla 351 subb. 64, 65, 66, 105 sono pervenuti nella titolarità del dott. [redacted] in ragione di ½ in regime di separazione dei beni in virtù di atto di compravendita per notar Fabio Posteraro di Cosenza del 02.10.2002 rep. 49485 trascritto il 16.10.2002 ai nn. 23555/18460.

3.08.03 Lotto 6:

L'immobile in Cosenza al Fg. 8 P.lla 351 sub 67 è pervenuto al dott. [redacted] per ½ in regime di separazione dei beni giusto atto di compravendita per notar Giovanni Fino di Corigliano Calabro del 24.03.2006 rep. 53669/4753 trascritto il 04.04.2006 ai nn. 10895/7219.

3.08.04 Lotto 8:

L'immobile in Sangineto al Fg. 24 P.lla 476 è pervenuto al dott. [redacted] in ragione di ½ di proprietà con atto di compravendita per notar Fabio Posteraro in Cosenza del 19.06.1995 rep. n. 36179 trascritto il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

26.06.1995 ai nn. 15619/12856 con cui acquista con il coniuge dott.ssa [redacted] per ½ ciascuno in comunione legale tra loro.

3.08.05 Lotto 9:

L'immobile in Cosenza al Fg. 28 p.lla 234 sub. 11 è pervenuto a [redacted] in proprietà in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del 11.01.1984 notar Italo Scornajenghi di Cosenza racc. 27319 trascritto il 10.02.1984 i nn. 4408/77259;

Gli immobili al fg. 28 P.lle 728 e 730 sono pervenuti a [redacted] in proprietà in regime di separazione dei beni parte per donazione con atto notar Italo Scornajenghi del 11.01.1984 trascritto il 09.02.1984 ai nn. 4314/77173 e in parte per donazione del 16.11.1998 con atto notar Maria Mancini rep. 58978/2.

3.08.05 Lotto 10:

Gli immobili in Cosenza Fg. 33 P.lle 63, 478, 480, 481 e 483 sono pervenute a [redacted] in proprietà in regime di separazione dei beni per atto di compravendita per notar Italo Alessio Scornajenghi di Luzzi del 08.07.2010 rep. 3954/2619.

3.08.06 Lotto 11:

Cfr. par. 3.07.06.

3.08.07 Trascrizioni e iscrizioni, vincoli e oneri insistenti sui beni.

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione n° 9908/765 del 12.04.2012 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 11.04.2012 rep. 64015/14675 del notaio Calvelli Anna di Rende.

A favore: Banca Carime S.P.A. sede di Cosenza (CS) - C.F. 13336590156

Contro: [redacted] e quali terzi datori di ipoteca [redacted] nato [redacted] e [redacted] nat[redacted]

Iscrizione n° 15425/1297 del 19.06.2013 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 18.06.2013 rep. 64975/15412 del notaio Calvelli Anna di Rende.

A favore: Banca Carime S.P.A. sede di Cosenza (CS) - C.F. 13336590156

Contro: [redacted] na[redacted]

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con annotazione del 16.10.2015 registro particolare n. 1831, registro generale n. 23228 di Surrogazione del 23.09.2015 rep. 66426/16540 del notaio Calvelli Anna di Rende a favore di [redacted]

[redacted]

Iscrizione n° 20363/2107 del 09.09.2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 30.07.2015 rep. 156/2015 emesso dal Tribunale Civile di Cosenza.

A favore: UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma , C.F. 00348170101

Contro: [redacted]

Con annotazione del 25.01.2017 di surrogazione del 22.11.2016 rep. 67147/17103 per notar. Calvelli Anna di Rende a favore di [redacted]

Iscrizione n. 1418/147 del 25.01.2016 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 03.11.2015 rep. 1409 emesso dal Tribunale Civile di Cosenza

A favore di: [redacted]

Contro: [redacted]

Iscrizione n. 22919/2289 del 04.09.2019 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 19.05.2016 rep. 698 emesso dal Tribunale di Cosenza

A favore: Banca Popolare di Bari Soc. Coop. per azioni C.F. 00254030729

Contro: [redacted]

Con annotazione del 17.06.2021 reg. part.1970, reg. gen. 16070 di cessione dell'ipoteca del 09.08.2019 rep. 68254 del Notaio Anna Calvelli di Rende a favore di [redacted]

Iscrizione n. 23681/1999 del 13.10.2020 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14.03.2017 rep. 409 emesso dal Tribunale di Siena

A favore: Monte dei paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i servizi finanziari alle imprese S.p.A. C.F. 92034720251

Contro: [redacted]

Trascrizione n° 22742/18150 del 12.08.2021 verbale di pignoramento immobili del 08.08.2021 rep. 1658 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza

A favore: Monte dei paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i servizi finanziari alle imprese S.p.A. C.F. 92034720251

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contro: [redacted].

3.09 Quesito n° 9.

Provveda il CTU *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Criteri di stima:

la stima del valore commerciale dei beni oggetto di pignoramento viene condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare nella stessa zona.

Per i terreni edificabili viene utilizzato come parametro di riferimento il costo unitario per metro cubo di volume edificabile.

Le superfici commerciali degli immobili verranno calcolate sulla base delle planimetrie di rilievo (All.6) redatte sulla base delle misure rilevate nel corso del sopralluoghi.

Come criteri di calcolo della superficie commerciale verranno applicati quelli desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98 considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se in comune con proprietà confinanti.

Per le superfici accessorie si utilizzeranno i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- Cantine, soffitte e locali accessori (se non collegati ai vani principali): 20% per altezza minima pari a 1,50 m
- Cantine, soffitte e locali accessori (se collegati ai vani principali): 35% per altezza minima pari a 2,40m
- Locali Tecnici: 15% per altezza minima pari a 1,50 m
- Balconi e lastrici solari: 35% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza al 10%
- Portici e patii: 35% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza al 10%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Corti e cortili: 10% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza al 2%
- Giardini e aree di pertinenza appartamento: 15% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza al 2%
- Giardini e aree di pertinenza di ville e villini: 10% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza al 2%

Analisi di mercato: per la determinazione del valore immobiliare sono state consultate le principali banche dati on-line quali la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la banca dati del Borsino Immobiliare (www.borsino immobiliare.it).

Sono stati ricercati atti di compravendita di beni simili venduti nella stessa zona ed è stata consultata la banca dati dei valori immobiliari dichiarati disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Sono state ricercate anche, presso le primarie agenzie immobiliari operanti in zona, le offerte immobiliari per immobili simili collocati nella stessa area.

Adeguamenti e correzioni alla stima: per gli immobili pignorati pro-quota si applicherà l'abbattimento forfetario del 10% del valore stimato dell'immobile per tener conto delle maggiori difficoltà di vendita di una porzione indivisa dell'immobile. Si applicherà l'ulteriore abbattimento del 15% del valore stimato per tener conto che la vendita in sedi di esecuzione immobiliare è priva di garanzia per vizi. Ulteriori abbattimenti del valore verranno applicati laddove necessario per tener conto dei costi di regolarizzazione urbanistica o dei lavori necessari per opere edili.

3.09.01 Risultati dell'analisi di mercato.

Cosenza via Valentino Gentile:

Valori OMI

zona periferica nord-casermette-Campagnano - Codice zona D1

abitazioni civili - stato conservativo normale: min 1050 €/mq – max 1.550 €/mq

box – stato conservativo normale: min 485 €/mq – max 680 €/mq

Valori Borsino Immobiliare:

zona periferica nord-casermette-Campagnano

abitazioni stabili di prima fascia: min 1.173 €/mq – med. 1369 €/mq - max 1.619 €/mq

box auto: min 399 €/mq – med. 492 €/mq - max 585 €/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia delle Entrate - Valori dichiarati negli atti di vendita:

Abitazioni:

data	Categoria Catastale	Superficie [mq]	Valore dichiarato	valore al mq
gen-20	A2	136,5	140.000,00 €	1.025,64 €
gen-20	A3	120	82.000,00 €	683,33 €
feb-20	A3	150	90.000,00 €	600,00 €
mar-20	A2	84	70.000,00 €	833,33 €
apr-20	A3	140	125.000,00 €	892,86 €
giu-20	A2	115,5	125.500,00 €	1.086,58 €
lug-20	A3	70	57.500,00 €	821,43 €
lug-20	A2	126	140.000,00 €	1.111,11 €
lug-20	A3	130	90.000,00 €	692,31 €
set-20	A3	80	70.000,00 €	875,00 €
set-20	A3	110	82.000,00 €	745,45 €
dic-20	A2	220,5	277.500,00 €	1.258,50 €
gen-21	A2	126	150.000,00 €	1.190,48 €
mar-21	A3	150	130.000,00 €	866,67 €
apr-21	A3	121	72.000,00 €	595,04 €
mag-21	A3	121	73.000,00 €	603,31 €
giu-21	A3	211	207.000,00 €	981,04 €
giu-21	A2	177	230.000,00 €	1.299,44 €
ago-21	A3	166	135.500,00 €	816,27 €
ago-21	A3	120	43.000,00 €	358,33 €
set-21	A3	130	85.000,00 €	653,85 €
nov-21	A2	111	105.000,00 €	945,95 €
dic-21	A3	116	90.000,00 €	775,86 €
			media	857,03 €

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Box auto:

data	Categoria Catastale	Superficie [mq]	Valore dichiarato	valore al mq
mag-20	C6	42	25.000,00 €	595,24 €
nov-20	C6	32	17.000,00 €	531,25 €
dic-20	C6	97	42.000,00 €	432,99 €
gen-21	C6	26	17.500,00 €	673,08 €
mag-21	C6	19	7.500,00 €	394,74 €
mag-21	C6	24	16.500,00 €	687,50 €
giu-21	C6	18	14.800,00 €	822,22 €
set-21	C6	39	22.000,00 €	564,10 €
set-21	C6	20	5.000,00 €	250,00 €
ott-21	C6	14	7.500,00 €	535,71 €
feb-22	C6	16	6.000,00 €	375,00 €
mar-22	C6	21	15.000,00 €	714,29 €
apr-22	C6	15	20.000,00 €	1.333,33 €
			media	608,42 €

Cosenza – Viale Paolo Borsellino – Viale Mancini

Valori OMI:

Zona Semicentrale

Uffici - stato conservativo normale: min 850 €/mq – max 1.250 €/mq

box – stato conservativo normale: min 485 €/mq – max 630 €/mq

Valori Borsino Immobiliare:

zona periferica nord

uffici: min 858 €/mq – med. 1.124 €/mq - max 1.390 €/mq

box auto: min 403 €/mq – med. 469 €/mq - max 535 €/mq

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia delle Entrate - Valori dichiarati negli atti di vendita:

Uffici:

data	Categoria Catastale	Superficie [mq]	Valore dichiarato	valore al mq
lug-19	A10	195,5	250.000,00 €	1.278,77 €
ott-19	A10	69	75.000,00 €	1.086,96 €
giu-21	A10	758	460.000,00 €	606,86 €
			media	990,86 €

Box auto

data	Categoria Catastale	Superficie [mq]	Valore dichiarato	valore al mq
mag-20	C6	42	25.000,00 €	595,24 €
nov-20	C6	32	17.000,00 €	531,25 €
dic-20	C6	97	42.000,00 €	432,99 €
gen-21	C6	26	17.500,00 €	673,08 €
mag-21	C6	19	7.500,00 €	394,74 €
mag-21	C6	24	16.500,00 €	687,50 €
giu-21	C6	18	14.800,00 €	822,22 €
set-21	C6	39	22.000,00 €	564,10 €
set-21	C6	20	5.500,00 €	275,00 €
ott-21	C6	14	7.500,00 €	535,71 €
feb-22	C6	16	6.000,00 €	375,00 €
mar-22	C6	21	15.000,00 €	714,29 €
			media	550,09 €

Valori ricavati da atti di vendita:

Uffici:

- Anno 2019 – Cosenza, Piazza Europa - notaio De Santis rep. 52365, racc. 28860 – A10 – 184 mq valore dichiarato 170.000,00 € valore unitario 923,71 €/mq;
- Anno 2022 – Cosenza, Piazza Zumbini - notaio Camilleri rep. 48614, racc. 24467 – A10 – 121 mq valore dichiarato 115.000,00 € valore unitario 950,41 €/mq;

Box auto:

- Anno 2022 – Cosenza, Viale Mancini - notaio Camilleri rep. 48127, racc. 240961 – C6 – 44 mq valore dichiarato 21.978,13 € valore unitario 499,50 €/mq – vendita in sede fallimentare;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Anno 2022 – Cosenza, Viale Mancini - notaio Camilleri rep. 48128, racc. 24092 – C6 – 38 mq valore dichiarato 17.320,39 € valore unitario 455,80 €/mq – vendita in sede fallimentare;

Cosenza – Contrada Guarassano

Valori Borsino Immobiliare:

zona rurale C.da Guarassano, Badessa, Timpone degli Ulivi

Abitazioni in stabili di prima fascia: min 285 €/mq – med. 342 €/mq - max 398 €/mq

Agenzia delle Entrate - Valori dichiarati negli atti di vendita:

Abitazioni:

data	Categoria Catastale	Superficie [mq]	Valore dichiarato	valore al mq
gen-20	A3	105	25.000,00 €	238,10 €
feb-20	A3	80	22.000,00 €	275,00 €
dic-20	A3	100	28.000,00 €	280,00 €
feb-21	A2	105	82.000,00 €	780,95 €
set-21	A2	190	20.000,00 €	105,26 €
nov-21	A3	30	3.300,00 €	110,00 €
nov-21	A2	81	20.000,00 €	246,91 €
			media	290,89 €

Sangineto – Via Barbieri

Valori OMI

zona suburbana – codice zona E1

ville e villini - stato conservativo normale: min 1.000 €/mq – max 1.500 €/mq

Valori Borsino Immobiliare:

zona suburbana

ville e villini: min 824 €/mq – med. 1.088 €/mq - max 1.352 €/mq

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia delle Entrate - Valori dichiarati negli atti di vendita:

Ville e villini:

data	Categoria Catastale	Superficie [mq]	Valore dichiarato	valore al mq
lug-19	A7	207	330.000,00 €	1.594,20 €
ott-21	A7	81	180.000,00 €	2.222,22 €
			media	1.908,21 €

Valori ricavati da atti di vendita:

- Anno 2019 – Sangineto loc. Le Crete – residence Cassiopea, Piazza Europa - notaio Camilleri rep. 48614, racc. 24467 – A10 – 121 mq valore dichiarato 115.000,00 € valore unitario 950,41 €/mq;

3.09.02 Stima del lotto 1:

Piena proprietà di un appartamento in Cosenza alla via Giovanni Valentino Gentile.

Al catasto fabbricati del Comune di Cosenza al Fg. 2 P.lla 155 sub. 16 – cat. A2 Cl. 1, Zona cens. 2, cons. 5 vani, sup. tot. 155 mq, sup. totale escluse le aree scoperte149 mq – Rendita Euro 555,19.

Superfici da rilievo:

- superficie coperta (h>1,50 m) = 146,98 mq;
- Superficie terrazzi= 2,50 mq – 5,95 mq – 4,46 mq;

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione sopra introdotti si ha la superficie commerciale:

$$S_c = 146{,}98 \text{ mq} + 0.35 \times 2{,}50 \text{ mq} + 0.35 \times 5{,}95 \text{ mq} + 0{,}35 \times 4{,}46 \text{ mq} = 151{,}50 \text{ mq}$$

Da un'analisi ragionata dei dati desunti dall'analisi di mercato svolta si desume che il più probabile valore unitario di mercato di un bene con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile a quello oggetto di stima (si tratta di un appartamento mansardato), compravenduto nella stessa zona è pari a 950,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è quindi pari a:

$$V = 151{,}50 \text{ mq} \times 950{,}00 \text{ €/mq} = 143.925{,}00 \text{ €}$$

Da tale valore vanno sottratti i costi per i lavori edili ed impiantistici per costruire la parete di confinamento del vano scala necessaria l'appartamento oggetto di esecuzione e il sottostante non interessato dalla procedura, nonché le spese tecniche per la presentazione dei progetti al Comune e la redazione delle conseguenti variazioni catastali. Tale importo è stimabile complessivamente, in via prudenziale in € 15.000,00 IVA compresa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore residuo è quindi pari a:

V=143.925,00 € - 15.000,00 € = 128.925,00 €

a tale importo va applicato l'abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è esente da garanzia per vizi, si ha:

V=128.925,00 € - 0.15 x 123.923,58 € = 109.586,25 €.

In sintesi si ha che il valore a base d'asta del bene è, in cifra tonda, pari a V=109.600,00 € (diconsi euro centonovemilaseicento/00)

3.09.03 Stima del lotto 2:

Piena proprietà di un vano garage con annessa cantinola sito in Cosenza alla via Giovanni Valentino Gentile.

Al catasto fabbricati del Comune di Cosenza al Fg. 2 P.lla 155 sub. 19 – cat. C6 Cl. 1, Zona cens. 2, cons. 29 mq vani, sup. tot. 38 mq - Rendita Euro 92,86

Superfice da rilievo:

- superficie commerciale = 32,91 mq;

Da un'analisi ragionata dei dati desunti dall'analisi di mercato svolta si desume che il più probabile valore unitario di mercato di un bene con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile a quello oggetto di stima, compravenduto nella stessa zona è pari a 500,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è quindi pari a:

V= 32,91 mq x 500,00 €/mq = 16.455,00 €

Da tale valore va detratto il costo per la sanatoria della diversa distribuzione interna riscontrata nel corso dei sopralluoghi e per la conseguente variazione catastale stimabile in € 2.500,00 IVA e oneri inclusi.

Si ha:

V=16.455,00 € - 2.500,00 € = 13.955,00 €

a tale importo va applicato l'abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è esente da garanzia per vizi, si ha:

V=13.955,00 €- 0.15 x 13.955,00 €= 11.861,75 €.

In sintesi si ha che il valore a base d'asta del bene è, in cifra tonda, pari a V=11.860,00 € (diconsi euro undicimilaottocentosessanta/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.09.04 Stima del lotto 3:

Proprietà per ½ di un locale Garage posto al piano seminterrato dell'immobile sito in Cosenza – Viale Giacomo Mancini.

Al catasto fabbricati del Comune di Cosenza al Fg. 8 P.lla 351 sub. 64 – cat. C6 Cl. 3, Zona cens. 2, cons. 37 mq, sup. tot. 38 mq – Rendita Euro 162,43.

Superfice da rilievo:

- superficie commerciale = 38,72 mq;

Da un'analisi ragionata dei dati desunti dall'analisi di mercato svolta si desume che il più probabile valore unitario di mercato di un bene con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile a quello oggetto di stima, compravenduto nella stessa zona è pari a 500,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è quindi pari a:

V= 38,72 mq x 500,00 €/mq = 19.360,00 €

Valore della quota pignorata pari a ½ indiviso:

V=19.360,00 € x ½ = 9.680,00 €

A tale importo va applicato l'abbattimento forfettario del 10% del valore per tener conto delle maggiori difficoltà di vendita di una quota di proprietà indivisa rispetto all'intero, si ha:

V=9.680,00 € - 0.10 x 9.680,00 € = 8.712,00

a tale importo va applicato l'ulteriore abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è esente da garanzia per vizi, si ha:

V=8.712,00 € - 0.15 x 8.712,00€ = 7.405,20 €.

In sintesi si ha che il valore a base d'asta del bene è, in cifra tonda, pari a V=7.400,00 € (diconsi euro settemilaquattrocento/00).

3.09.05 Stima del lotto 4:

Proprietà per ½ di un locale Garage posto al piano seminterrato dell'immobile sito in Cosenza – Viale Giacomo Mancini.

Al catasto fabbricati del Comune di Cosenza al Fg. 8 P.lla 351 sub. 65 – cat. C6 Cl. 3, Zona cens. 2, cons. 33 mq, sup. tot. 36 mq – Rendita Euro 144,87.

Superfice da rilievo:

- superficie commerciale = 37,57 mq;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da un'analisi ragionata dei dati desunti dall'analisi di mercato svolta si desume che il più probabile valore unitario di mercato di un bene con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile a quello oggetto di stima, compravenduto nella stessa zona è pari a 500,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è quindi pari a:

V= 37,57 mq x 500,00 €/mq = 18.785,00 €

Valore della quota pignorata pari a ½ indiviso:

V=18.785,00 € x ½ = 9.392,50 €

A tale importo va applicato l'abbattimento forfettario del 10% del valore per tener conto delle maggiori difficoltà di vendita di una quota di proprietà indivisa rispetto all'intero, si ha:

V=9.392,50 € - 0.10 x 9.392,50 € = 8.453,25 €

a tale importo va applicato l'ulteriore abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è esente da garanzia per vizi, si ha:

V=8.453,25 € - 0.15 x 8.453,25 €= 7.185,26 €.

In sintesi si ha che il valore a base d'asta del bene è, in cifra tonda, pari a V=7.200,00 € (diconsi euro settemiladuecento/00).

3.09.06 Stima del lotto 5:

Proprietà per ½ di un locale Garage posto al piano seminterrato dell'immobile sito in Cosenza – Viale Giacomo Mancini.

Al catasto fabbricati del Comune di Cosenza al Fg. 8 P.lla 351 sub. 66– cat. C6 Cl. 3, Zona cens. 2, cons. 31 mq, sup. tot. 34 mq – Rendita Euro 136,09.

Superfice da rilievo:

- superficie commerciale = 34,90 mq;

Da un'analisi ragionata dei dati desunti dall'analisi di mercato svolta si desume che il più probabile valore unitario di mercato di un bene con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile a quello oggetto di stima, compravenduto nella stessa zona è pari a 500,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è quindi pari a:

V= 34,90 mq x 500,00 €/mq = 17.450,00 €

Valore della quota pignorata pari a ½ indiviso:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

V=17.450,00 € x ½ = 8.725,00 €

A tale importo va applicato l'abbattimento forfettario del 10% del valore per tener conto delle maggiori difficoltà di vendita di una quota di proprietà indivisa rispetto all'intero, si ha:

V=8.725,00 €- 0.10 x 8.725,00 €= 7.852,00 €

a tale importo va applicato l'ulteriore abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è esente da garanzia per vizi, si ha:

V=7.852,00 - 0.15 x 7.852,00 = 6.674,63 €.

In sintesi si ha che il valore a base d'asta del bene è, in cifra tonda, pari a V=6.675,00 € (diconsi euro seimilaseicentosettantacinque/00).

3.09.07 Stima del lotto 6:

Proprietà per ½ di un locale Garage posto al piano seminterrato dell'immobile sito in Cosenza – Viale Giacomo Mancini.

Al catasto fabbricati del Comune di Cosenza al Fg. 8 P.lla 351 sub. 67– cat. C6 Cl. 3, Zona cens. 2, cons. 28 mq, sup. tot. 30 mq – Rendita Euro 122,92.

Superfice da rilievo:

- superficie commerciale = 31,31 mq;

Da un'analisi ragionata dei dati desunti dall'analisi di mercato svolta si desume che il più probabile valore unitario di mercato di un bene con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile a quello oggetto di stima, compravenduto nella stessa zona è pari a 500,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è quindi pari a:

V= 31,31 mq x 500,00 €/mq = 15.655,00 €

Valore della quota pignorata pari a ½ indiviso:

V=15.655,00 € x ½ = 7.827,50 €

A tale importo va applicato l'abbattimento forfettario del 10% del valore per tener conto delle maggiori difficoltà di vendita di una quota di proprietà indivisa rispetto all'intero, si ha:

V=7.827,50 € - 0.10 x 7.827,50 € = 7.044,75 €

a tale importo va applicato l'ulteriore abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è esente da garanzia per vizi, si ha:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

V=6.997,50 €- 0.15 x 6.997,50 €= 5.988,03 €.

In sintesi si ha che il valore a base d'asta del bene è, in cifra tonda, pari a V=6.000,00 € (diconsi euro seimila/00).

3.09.08 Stima del lotto 7:

Proprietà per ½ di un appartamento ad uso ufficio sito in Cosenza alla via Paolo Borsellino.

Al catasto fabbricati del Comune di Cosenza al Fg. 8 P.lla 351 sub. 105 – cat. A10 Cl. 3, Zona cens. 2, cons. 18 vani, sup. tot. 488 mq, sup. totale escluse le aree scoperte149 mq – Rendita Euro 555,19.

Superfici da rilievo:

- superficie coperta = 464,54 mq;
- Superficie terrazzi= 26,46 mq – 63,83 mq – 184,61 mq;

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione sopra introdotti si ha la superficie commerciale:

S_c= 464,54 mq + [0.35 x 25 mq +0.10 x (26,46 – 25)]+ [0.35 x 25 mq +0.10 x (63.83 – 25)]+ [0.35 x 25 mq +0.10 x (184,61 – 25)] = 510,78 mq

Da un'analisi ragionata dei dati desunti dall'analisi di mercato svolta si desume che il più probabile valore unitario di mercato di un bene con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile a quello oggetto di stima, compravenduto nella stessa zona è pari a 1.100,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è quindi pari a:

V= 510,78 mq x 1.100,00 €/mq = 561.858,00 €

Da tale valore vanno sottratti i costi per la rimozione delle pannellature che formano il vano abusivamente realizzato dei uno dei terrazzi, stimati, in via prudenziale in € 5.000,00 IVA compresa.

Il valore residuo è quindi pari a:

V=561.858,00 € - 5.000,00 € = 556.858,00 €

Il valore della quota di ½ è pari a:

V= 556.858,00 € x ½ =278.429,00 €

A tale importo va applicato l'abbattimento forfettario del 10% del valore per tener conto delle maggiori difficoltà di vendita di una quota di proprietà indivisa rispetto all'intero, si ha:

V=278.429,00 €- 0.10 x 278.429,00 €= 250.586,10 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a tale importo va applicato l'abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è esente da garanzia per vizi, si ha:

V=250.586,10 €- 0.15 x 250.586,10 €= 212.998,19 €.

In sintesi si ha che il valore a base d'asta del bene è, in cifra tonda, pari a V=213.000,00 € (diconsi euro duecentotredicimila/00).

3.09.09 Stima del lotto 8:

Proprietà per ½ di una casa per abitazione sita in Sangineto (CS) – Località Le Crete – complesso Cassiopea.

Al catasto fabbricati del Comune di Sangineto al Fg. 24 P.lla 476 – cat. A7 Cl. 1, Zona cens. 1, cons. 9,5 vani, sup. tot. 153 mq, sup. totale escluse le aree scoperte 148 mq – Rendita Euro 760,48

Superfici da rilievo:

- superficie coperta = 148,12 mq;
- superficie tettoie esterne = 32,30 mq – 74,58 mq;
- superficie locale tecnico= 8,25 mq
- superficie giardino = 295,93

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione sopra introdotti si ha la superficie commerciale:

S_c= 148,12 mq + [0.35 x 25 mq +0.10 x (32.30 – 25)]+ [0.35 x 25 mq +0.10 x (74.58 – 25)]+ [0.10 x 25 mq +0.02 x (295.93 – 25)] +8.25 x 0.15 = 180,46 mq

Da un'analisi ragionata dei dati desunti dall'analisi di mercato svolta si desume che il più probabile valore unitario di mercato di un bene con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile a quello oggetto di stima, compravenduto nella stessa zona è pari a 1.600,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è quindi pari a:

V= 180,46 mq x 1.600,00 €/mq = 288.736,00 €

Il valore della quota di ½ è pari a:

V= 288.736,00 € x ½ = 144.368,00 €

A tale importo va applicato l'abbattimento forfettario del 10% del valore per tener conto delle maggiori difficoltà di vendita di una quota di proprietà indivisa rispetto all'intero, si ha:

V=144.368,00 €- 0.10 x 144.368,00 €= 129.931,20 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a tale importo va applicato l'abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è esente da garanzia per vizi, si ha:

$$V=129.931,20 € - 0.15 \times 129.931,20 € = 110.441,52 €.$$

In sintesi si ha che il valore a base d'asta del bene è, in cifra tonda, pari a V=110.440,00 € (diconsi euro centodiecimilaquattrocentoquaranta/00).

3.09.10 Stima del lotto 9:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in comune di Cosenza località Guarassano, civico 13 con annessa corte di uso esclusivo

Al catasto fabbricati del Comune di Cosenza:

abitazione: al Fg. 28 P.lla 234 sub. 11 – cat. A3 Cl. 3, Zona cens. 1, cons. 5,5 vani, sup. tot. 130 mq, sup. totale escluse le aree scoperte 130 mq – Rendita Euro 204,52;

corte – al catasto terreni del comune di Cosenza:

Fg. 28 P.lla 728 – superficie 192 mq – qualità Vigneto cl. 1 – Reddito Dominicale Euro 1,69 – Reddito Agrario Euro 0,79;

Fg. 28 P.lla 730 – superficie 62 mq – qualità Ficheto cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 0,35 – Reddito Agrario Euro 0,26;

Superfici da rilievo:

- superficie coperta abitazione = 129,44 mq;

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione sopra introdotti si ha la superficie commerciale:

$$S_c = 129,44 \text{ mq} + [0.15 \times 25 \text{ mq} + 0.02 \times (192+62-25)] = 137,77 \text{ mq}$$

Da un'analisi ragionata dei dati desunti dall'analisi di mercato svolta si desume che il più probabile valore unitario di mercato di un bene con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile a quello oggetto di stima, compravenduto nella stessa zona è pari a 400,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è quindi pari a:

$$V= 137,77 \text{ mq} \times 400,00 €/\text{mq} = 55.108,00 €$$

a tale importo va applicato l'abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è esente da garanzia per vizi, si ha:

$$V= 55.108,00 € - 0.15 \times 55.108,00 € = 46.841,80 €.$$

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In sintesi si ha che il valore a base d'asta del bene è, in cifra tonda, pari a V=46.850,00 € (diconsi euro quarantaseimilaottocentocinquanta/00).

3.10.11 Stima del lotto 10:

Piena proprietà di un lotto di terreno in parte edificabile in quanto ricadente nel PAU Guarassano complessivamente esteso 4350 mq. Si compone delle seguenti particelle allibrate al Catasto terreni del Comune di Cosenza:

1. Foglio 33 Particella 473 – superficie 65 mq – qualità Uliveto classe 2, Reddito dominicale Euro 0,22 - Reddito Agrario Euro 0,20.
2. Foglio 33 Particella 63 – superficie 2.060 mq – qualità Uliveto classe 2, Reddito dominicale Euro 6,92 - Reddito Agrario Euro 6,38.
3. Foglio 33 Particella 478 – superficie 1.824 mq – qualità Uliveto classe 2, Reddito dominicale Euro 6,12 - Reddito Agrario Euro 5,65.
4. Foglio 33 Particella 480 – superficie 230 mq – qualità Uliveto classe 2, Reddito dominicale Euro 0,77 - Reddito Agrario Euro 0,71.
5. Foglio 33 Particella 481 – superficie 136 mq – qualità Uliveto classe 2, Reddito dominicale Euro 0,46 - Reddito Agrario Euro 0,42.
6. Foglio 33 Particella 483 – superficie 35 mq – qualità Uliveto classe 2, Reddito dominicale Euro 0,12 - Reddito Agrario Euro 0,11.

Dal punto di vista urbanistico i terreni hanno la seguente destinazione:

			Destinazione urbanistica zona PAU "Guarassano-Timpone degli Ulivi"				
			residenziale - direzionale				
Foglio	Particella	Superficie [mq]	comparto 2 [mq]	comparto 17 [mq]	comparto 18 [mq]	Zona E agricola [mq]	viabilità [mq]
33	473	65	34				31
33	63	2060	66	11		1984	
33	478	1824	1510	39		275	
33	480	230	105		6		119
33	481	136	41	2	9		84
33	483	35	32	3			

Dall'esame normativa del PAU Guarassano si evince che l'indice fondiario per i comparti edificabili è pari a 1 mc/mq da ciò si deduce, considerato che la superficie di comparto edificabile è pari a 1.859 mq, che sul terreno è possibile realizzare complessivamente una volumetria pari a 1.859 mc.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nelle consuetudini locali i terreni edificabili vengono compravenduti in base a un valore unitario per mc edificabile. Dalle indagini di mercato svolte presso i costruttori della zona è emerso che il più probabile valore unitario per mc edificabile è pari a 40,00 €/mc. Tale valore tiene anche conto del fatto che l'intera area è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs n° 42 del 22.01.2004). Per quanto riguarda i terreni agricoli si fa riferimento ai valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli – EXEO per il comune di Cosenza da cui si desume che il più probabile valore di mercato per i terreni agricoli di che trattasi è pari a 20.000,00 €/ha (la superficie ricadente in viabilità viene valutata come agricolo).

Si ha:

V=1.859 mc x 40,00 €/mc + 2.491 x 2,00 €/ha = 79.342,00 €

Il valore a base d'asta del bene è, in cifra tonda, pari a V=79.350,00 € (diconsi euro settantanovemiletrecentocinquanta/00).

3.10.12 Stima del lotto 11.

Fatti salvi i problemi dovuti a quanto evidenziato in merito alla correttezza del pignoramento, si fornisce qui, comunque, una stima della piccola tettoia sita in Cosenza – Località Guarassano di proprietà esclusiva dell'esecutato sig. [redacted], identificata la catasto urbano al:

Fg. 29 P.lla 467 sub. 3 – Categoria C7 classe U superficie totale 26 mq.

Il più probabile valore di mercato del bene è pari a 100,00 €/mq, da ciò discende che:

V= 26 mq x 100,00 €/mq = 2600,00 €

a tale importo va applicato l'abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è esente da garanzia per vizi, si ha:

V= 2600,00 € - 0.15 x 2.600,00 € = 2.210,00 €.

In sintesi si ha che il valore a base d'asta del bene è, in cifra tonda, pari a V=2.210,00 € (diconsi euro duemiladuecentodieci/00)

Visto l'esiguo valore, le problematiche sottostanti la regolarità del pignoramento e la precarie condizioni strutturale della tettoia di che trattasi si consiglia di espungere tali beni dai lotti da porre in vendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.10Quesito n° 10.

Provveda il CTU *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie e i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale*;

Si rimanda al paragrafo 3.02 – Risposta al quesito n° 1.

3.11,Quesito n° 11.

Provveda il CTU *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione; ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fisata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato am momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l''esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale , gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Lotti 1 e 2:

L'appartamento e il garage erano, al momento dei sopralluoghi, occupati dall'esecutato [redacted] e dalla sua famiglia per i quali gli immobili costituiscono abitazione principale e pertinenza della stessa.

Lotti da 3 a 7:

L'ufficio di cui al lotto 7 è utilizzato quale sede della propria attività professionale dai due comproprietari. I garage di cui ai lotti da 3 a 6 sono da considerarsi pertinenza di detto ufficio e sono utilizzati come garage e come archivi della attività professionale che si svolge nell'ufficio di cui sopra.

Lotto 8:

L'abitazione è utilizzata come casa vacanza dall'esecutato [redacted] (proprietario per ½), dalla di lui coniuge (proprietaria per ½) e dalla famiglia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 9:
Al momento del sopralluogo l'abitazione e le corti di pertinenza non erano occupate. I beni sono nella disponibilità dell'esecutato.

Lotto 10:
Al momento dei sopralluoghi i terreno non risultavano occupati da alcuno.

Lotto 11:
Al momento del sopralluogo la tettoia era nella disponibilità dell'esecutato.

3.12Quesito n° 12.
Provveda il CTU *ad accertare se i beni pignorati siano oggetti di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Non risulta che sugli immobili oggetto di esecuzione siano pendenti procedure espropriative per pubblica utilità.

3.13Quesito n° 13.
Provveda il CTU *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri*;

Si rimanda agli allegati 6 e 7.

3.14Quesito n° 14-15-16.
Vedi allegati.

4.01 Conclusioni.
Di seguito si ripropone una descrizione sintetica dei lotti ed il valore a base d'asta di ognuno di essi:

Lotto n° 1: **Piena proprietà** di un appartamento sito in comune di Cosenza alla via Giovanni Valentino Gentile n. 1 piano settimo composto da tre vani oltre accessori con annessa soffitta non praticabile confinante da ogni lato con area soprastante e cortile comune.

L'immobile è identificato a ala Casto fabbricati del comune di Cosenza al Foglio 2, Particella 155, Subalterno 16 – Categoria A/2 Classe 1, Zona censuaria 2 ,consistenza 5 Vani, superficie totale 155 mq, superficie totale escluse le aree scoperte 149 mq – Rendita Euro 555,19.

Valore a base d'asta: 109.600,00 Euro (diconsi euro centonovemilaseicento/00)

Lotto n° 2: **Piena proprietà** di un vano garage con annessa cantinola posto al piano seminterrato alla via Casino Mollo confinante con vano scala, proprietà [redacted] cortile comune e proprietà [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del comune di Cosenza al Foglio 2, Particella 155, Subalterno 19 – Categoria C/6 Classe 1, Zona censuaria 2, consistenza 29 mq, superficie totale 38 mq – Rendita Euro 92,86.

Valore a base d'asta: 11.860,00 Euro (diconsi euro undicimilaottocentosessanta/00).

Lotto n° 3: **Proprietà per ½** di un locale garage al piano seminterrato sito in Comune di Cosenza – viale Giacomo Mancini. L'immobile confina con spazio di manovra, intercapedine e garage contraddistinti con i sub 63 e 65.

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del comune di Cosenza al Foglio 8, Particella 351, Subalterno 64 – Categoria C/6 Classe 3, Zona censuaria 2, consistenza 37 mq, superficie totale 38 mq – Rendita Euro 162,43.

Valore a base d'asta: 7.400,00 Euro (diconsi euro settemilaquattrocento/00)

Lotto n° 4: **Proprietà per ½** di un locale garage al piano seminterrato sito in Comune di Cosenza – viale Giacomo Mancini. L'immobile confina con spazio di manovra, intercapedine e garage contraddistinti con i sub 64 e 66.

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del comune di Cosenza al Foglio 8, Particella 351, Subalterno 65 – Categoria C/6 Classe 3, Zona censuaria 2, consistenza 33 mq, superficie totale 36 mq – Rendita Euro 144,87.

Valore a base d'asta: 7.200,00 Euro (diconsi euro settemiladuecento/00)

Lotto n° 5 : **Proprietà per ½** di un locale garage al piano seminterrato sito in Comune di Cosenza – viale Giacomo Mancini. L'immobile confina con spazio di manovra, intercapedine e garage contraddistinti con i sub 65 e 67.

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del comune di Cosenza al Foglio 8, Particella 351, Subalterno 66 – Categoria C/6 Classe 3, Zona censuaria 2, consistenza 31 mq, superficie totale 34 mq – Rendita Euro 136,09.

Valore a base d'asta: 6.675,00 Euro (diconsi euro seimilaseicentosettantacinque/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto n° 6 : **Proprietà per ½** di un locale garage al piano seminterrato sito in Comune di Cosenza – viale Giacomo Mancini. L'immobile confina con spazio di manovra, intercapedine e garage contraddistinti con i sub 66 e 41.

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del comune di Cosenza al Foglio 8, Particella 351, Subalterno 67 – Categoria C/6 Classe 3, Zona censuaria 2, consistenza 28 mq, superficie totale 30 mq – Rendita Euro 122,92.

Valore a base d'asta: 6.000,00 Euro (diconsi euro seimila/00)

Lotto n° 7 : **Proprietà per ½** in regime di separazione dei beni di un appartamento uso ufficio sito in Cosenza alla via Paolo Borsellino – Piano primo. L'appartamento confina su tre lati con corti di pertinenza dei locali posti al piano terra e al pino seminterrato, con appartamenti sub 3 e sub 5, con vano scala A e vano scala B.

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del comune di Cosenza al Foglio 8, Particella 351, Subalterno 105 – Categoria A/10 Classe 3, Zona censuaria 2, consistenza 18 vani, superficie totale 488 mq – Rendita Euro 6.321,43.

Valore a base d'asta: 213.000,00 Euro (diconsi euro duecentotredicimila/00)

Lotto n° 8 : **Proprietà per ½** di una casa di abitazione sita in Sangineto (CS) – località Le Crete, facente parte del complesso Cassiopea distinta con il numero civico 13 composta da soggiorno-pranzo, due vani, cucina, bagno, gabinetto e stanzino con circostante corte esclusiva. Confina con strada condominiale da due lati, proprietà [redacted] e proprietà [redacted]

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del comune di Sangineto al Foglio 24, Particella 476 – Categoria A/7 Classe 1, Zona censuaria 1, consistenza 9,5 vani, superficie totale 153 mq, superficie escluse le aree scoperte 148 mq – Rendita Euro 760,48.

Valore a base d'asta: 110.440,00 Euro (diconsi euro centodiecimilaquattrocentoquaranta/00)

Lotto n° 9: Piena proprietà di un lotto formato da abitazione di tipo economico sita in comune di Cosenza alla Contrada Guarassano, n° 13 posta al piano terra e da terreni che compongono la corte di pertinenza di uso esclusivo. L'immobile confina con vano scala, strada di accesso, P.lle 736 e 455 del Fg. 28.

Al catasto:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

abitazione: Catasto fabbricati del Comune di Cosenza Foglio 28, Particella 234 Subalterno 11 – Categoria A/3 – zona censuaria 1 – Classe 3 consistenza 5,5 vani – Superficie totale 130 mq – Totale escluse le aree scoperte 130 mq. Rendita Euro 204,52

corte:

Catasto terreni del comune di Cosenza Foglio 28 Particella 728 - superficie 192 mq – qualità Vigneto cl. 1 – Reddito dominicale Euro 1,69 – Reddito agrario Euro 0,79.

Catasto terreni del comune di Cosenza Foglio 28 Particella 730 - superficie 62 mq – qualità Ficheto cl. 2 – Reddito dominicale Euro 0,35 – Reddito agrario Euro 0,26.

Valore a base d'asta: 46.850,00 Euro (diconsi euro quarantaseimilaottocentocinquanta/00)

Lotto 10: Piena proprietà di un terreno parzialmente edificabile ricadente all'interno del PAU Guarassano composto dalla particelle 473, 63, 478, 480, 481, 483 del foglio 33 del Catasto Terreni del comune di Cosenza. Il terreno confina nel suo insieme con le p.lle 365, 366, 591, 588, 475, 586, 479, 482, 92, 64490,486, 485, 484 strada comunale e altro foglio.

Al catasto terreni del comune di Cosenza:

- Foglio 33 Particella 473 – superficie 65 mq – qualità Uliveto classe 2, Reddito dominicale Euro 0,22 - Reddito Agrario Euro 0,20.
- Foglio 33 Particella 63 – superficie 2.060 mq – qualità Uliveto classe 2, Reddito dominicale Euro 6,92 - Reddito Agrario Euro 6,38.
- Foglio 33 Particella 478 – superficie 1.824 mq – qualità Uliveto classe 2, Reddito dominicale Euro 6,12 - Reddito Agrario Euro 5,65.
- Foglio 33 Particella 480 – superficie 230 mq – qualità Uliveto classe 2, Reddito dominicale Euro 0,77 - Reddito Agrario Euro 0,71.
- Foglio 33 Particella 481 – superficie 136 mq – qualità Uliveto classe 2, Reddito dominicale Euro 0,46 - Reddito Agrario Euro 0,42.
- Foglio 33 Particella 483 – superficie 35 mq – qualità Uliveto classe 2, Reddito dominicale Euro 0,12 - Reddito Agrario Euro 0,11.

Valore a base d'asta: 79.350,00 Euro (diconsi euro settantanovemilatrecentocinquanta/00)

Lotto 11: Piena proprietà di una tettoia in comune di Cosenza – località Guarassano- Confini: corte comune, p.lla 712 oltre altri box.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Cosenza al Foglio 28 p.lla 467 subalterno 3 – Categoria C/7 classe U consistenza 21 mq – Superficie totale 26 mq

Valore a base d'asta: 2.210,00 Euro (diconsi euro duemiladuecentodieci/00)

Rende, 28.09.2022

l'esperto estimatore

dott. ing. Francesco Mordente

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elenco allegati:

Allegato 1: Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato 2: Verbali di sopralluogo

Allegato 3: Planimetrie catastali ed estratti di mappa

Allegato 4: Visura catastale

Allegato 5: Estratti Geoportale

Allegato 6: Planimetrie di rilievo

Allegato 7: Fotografie

Allegato 8: Agibilità

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

1.0 Premessa 1

2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza. 5

3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato. 7

3.01 Verifiche preliminari. 7

3.02 Quesito n° 1. 7

3.03 Quesito n° 2. 10

3.03.01 Lotto 1. 10

3.03.02 Lotto 2. 11

3.03.03 Lotti 3, 4, 5 e 6. 11

3.03.04 Lotto 7. 11

3.03.05 Lotto 8. 12

3.03.06 Lotto 9: 12

3.03.07 Lotto 10: 13

3.03.07 Lotto 11: 13

3.04 Quesito n° 3. 14

3.05 Quesito n° 4. 14

3.05.01 Lotto 1: 14

3.05.02 Lotto 2: 14

3.05.03 Lotti 3 – 4 – 5 – 6 e 7: 15

3.05.04 Lotto n° 8: 15

3.05.05 Lotto n° 9: 15

3.05.06 Lotto n° 10: 15

3.05.06 L otto n° 11: 16

3.05 Quesito n° 5. 16

3.06 Quesito n° 6. 16

3.07 Quesito n° 7. 17

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.07.01 Lotti 1 e 2: 17
3.07.02 Lotti 3, 4, 5, 6. 17
3.07.03 Lotto 7. 18
3.07.04 Lotto 8. 18
3.07.05 Lotto 9. 18
3.07.06 Lotto 10. 18
3.07.06 Lotto 11. 19
3.08 Quesito n° 8. 19
3.08.01 Lotti 1 e 2: 19
3.08.02 Lotti 3, 4, 5 e 7: 19
3.08.03 Lotto 6: 19
3.08.04 Lotto 8: 19
3.08.05 Lotto 9: 20
3.08.05 Lotto 10: 20
3.08.06 Lotto 11: 20
3.08.07 Trascrizioni e iscrizioni, vincoli e oneri insistenti sui beni. 20
3.09 Quesito n° 9. 22
3.09.01 Risultati dell'analisi di mercato. 23
3.09.02 Stima del lotto 1: 28
3.09.03 Stima del lotto 2: 29
3.09.04 Stima del lotto 3: 30
3.09.05 Stima del lotto 4: 30
3.09.06 Stima del lotto 5: 31
3.09.07 Stima del lotto 6: 32
3.09.08 Stima del lotto 7: 33
3.09.09 Stima del lotto 8: 34
3.09.10 Stima del lotto 9: 35

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.10.11 Stima del lotto 10:..... 36
3.10.12 Stima del lotto 11..... 37
3.10 Quesito n° 10. 38
3.11 ,Quesito n° 11. 38
Lotti 1 e 2: 38
Lotti da 3 a 7: 38
Lotto 8: 38
Lotto 9: 39
Lotto 10: 39
Lotto 11: 39
3.12 Quesito n° 12. 39
3.13 Quesito n° 13. 39
3.14 Quesito n° 14-15-16..... 39
4.01 Conclusioni. 39
Elenco allegati:..... 44

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende
Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009