

2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE ESECUTORE:
dott. G. SICILIA

IL TECNICO
Ing. Vincenzo SCHIRINZI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI COSENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare N° 127/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IN FEDE

ING. VINCENZO SCHIRINZI

(Firmato elettronicamente)

COSENZA (I), 04 luglio 2022

Allegato F

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

- PREMESSA
- ATTIVITA' DI PERIZIA
- RISPOSTE AI QUESITI
- ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| ALLEGATI | | | |
|-------------|--|--|---|
| Allegato n° | Immobile di riferimento | Documenti | |
| A | | Verbali di sopralluogo | |
| B | | Richiesta documenti a Comune di Carolei | |
| C | | Documentazione inerente la singola proprietà immobiliare | |
| 1 | Fig.10 particella 246 | a) Visite Catastrali | sub 2-3-4 |
| | | b) Stralcio foglio catastale | sub 2-2-4 |
| | | c) Planimetrie catastali | sub 2-3 |
| | | d) Ispezioni Ipotecarie | sub 1-2-3 |
| | | e) Contratto di locazione | sub 2-3-4 |
| | | f) Docum. tecnico-anm.va | Aut. Stmca, Lic. edilizia, Att.ne Comune, Agibilità |
| | | g) Rilievo fotografico | sub 2-3 |
| 2 | Fig.10 particella 256 | a) Visite Catastrali | sub 4-5-6-7 |
| | | b) Stralcio foglio catastale | sub 4-5-6-7 |
| | | c) Planimetrie catastali | sub 4-5-6-7 |
| | | d) Ispezioni Ipotecarie | sub 4-5-6-7 |
| | | e) Contratto di locazione | sub 4-5-6-7 |
| | | f) Docum. tecnico-anm.va | Aut. Stmca, Lic. edilizia, Att.ne Comune, Agibilità |
| | | g) Rilievo fotografico | sub 4-5-6-7 |
| 3 | Fig.10 particella 290 | a) Visite Catastrali | sub 4 |
| | | b) Stralcio foglio catastale | sub 4 |
| | | c) Planimetrie catastali | sub 4 |
| | | d) Ispezioni Ipotecarie | sub 4 |
| | | e) Contratto di locazione | sub 4 |
| | | f) Docum. tecnico-anm.va | Aut. Stmca, Lic. edilizia, Att.ne Comune, Agibilità |
| | | g) Rilievo fotografico | sub 4 |
| 4 | Fig.14 particella II | a) Visite Catastrali | sub 1-2-3-4-5 |
| | | b) Stralcio foglio catastale | sub 1-2-3-4-5 |
| | | c) Planimetrie catastali | sub 1-2-3-4-5 |
| | | d) Ispezioni Ipotecarie | sub 1-2-3-4-5 |
| | | e) Contratto di locazione | sub 1-2-3-4-5 |
| | | f) Docum. tecnico-anm.va | Aut. Stmca, Lic. edilizia, Att.ne Comune, Agibilità |
| | | g) Rilievo fotografico | sub 1-2-3-4-5 |
| 5 | Fig.14 particella 107 | a) Visite Catastrali | sub 2-3-4 |
| | | b) Stralcio foglio catastale | sub 2-3-4 |
| | | c) Planimetrie catastali | sub 2-3-4 |
| | | d) Ispezioni Ipotecarie | sub 2-3-4 |
| | | g) Rilievo fotografico | sub 1-2-3 |
| 6 | Fig.10 particella 69 sub 5 Fig.10 particella 90 sub 3 | a) Visite Catastrali | 69 sub 5 - 90 sub 3 |
| | | b) Stralcio foglio catastale | |
| | | c) Planimetrie catastali | |
| | | d) Ispezioni Ipotecarie | |
| | | g) Rilievo fotografico | |
| 7 | Fig. 10 particella 305 | | |
| B | Fig.14 particella 77 | a) Visite e Stralcio Catastrale; d) Ispezioni Ipotecarie, g) Rilievo Fotografico | |
| 9 | Fig. 14 particella 104 | | |
| D | | Adempimenti di cui all'art. 173/bis c.p.c. | |
| E | | Descrizione succinta dei lotti | |
| F | | Perizia in versione direttiva garante protezione dati personale | |

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Nel corso dell'Udienza del 28/02/2022 sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare N°127/2019 R.E. promosso dalla [REDACTED]

Ho prestato successivamente telematicamente il giuramento di rito accettando l'incarico di rispondere ai quesiti formulati per come da verbale d'udienza agli atti del procedimento.

Ad evasione dell'incarico conferito ho proceduto in data 06/04/2022, unitamente al Custode della procedura Avv. De Simone Angelina, ad effettuare il primo accesso presso uno dei beni oggetto di procedura e precisamente l'immobile censito in catasto al foglio n°14 particella n°8 sub 5 posto al piano primo del civico 1 di via Manzoni in Carolei (CS).

Nell'occasione era presente la [REDACTED] unitamente al [REDACTED] per la parte esecutata, residente nell'immobile in questione che costituisce sua residenza principale.

Trattandosi di pignoramento di numerosi immobili situati in differenti luoghi del Comune di Carolei, di cui tra l'altro diversi in affitto a soggetti terzi, nell'occasione si è proceduto alla sola verifica documentale di quanto esibito dalla parte acquisendo copia dei documenti abilitativi alla costruzione degli immobili pignorati.

L'attività di perizia è, pertanto, proseguita successivamente presso gli uffici del NCEU nonché con la richiesta di accesso ai fascicoli edilizi espletata a mezzo pec agli uffici tecnici comunali i quali, seppur contattati anche telefonicamente, non hanno mai inteso rispondere alla richiesta d'informativa. Si è proceduto quindi, previo accordi con tutte le parti interessate, a visionare tutti i beni oggetto di procedura con sopralluoghi condotti ripetutamente nei giorni 06/05, 17/05 e 29/05 procedendo a verifiche geometriche e al rilievo fotografico. Non è stato possibile visionare internamente solo due irrilevanti pertinenze per problemi connessi al non rinvenimento delle chiavi.

L'attività di perizia è, pertanto, proseguita successivamente con lo svolgimento di tutte le ulteriori attività ritenute utili e necessaria al fine dell'articolazione di risposte esaustive ai quesiti formulati.

RISPOSTA AI QUESITI

Di seguito i quesiti formulati dal G.E. (in corsivo blue) e le relative risposte del CTU.

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'articolo 567, secondo comma, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

In merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., per quanto rilevabile in atti telematici, si osserva:

- Il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio Samuele Bizzi in Ferrara, che descrive la situazione degli immobili con riferimento all'**ultimo ventennio fino alla data del 29 novembre 2019**. Nella predetta certificazione i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato risultano presenti.
- Il deposito degli estratti catastali attuale e/o storico;
- Il deposito del certificato di stato civile dell'esecutato.

Quesito 1 - Il CTU 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 e stima dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni oggetto di pignoramento risultano correttamente identificati in atti della procedura, per come da informativa condotta presso gli uffici del NCEU di Cosenza, ed in particolare sono identificabili come immobili di proprietà 1000/1000 in ditta [REDACTED] tutti pervenuti per successione della rispettiva quota di 500/1000 di proprietà del defunto [REDACTED] deceduto in data [REDACTED]

Dei cespiti sono così identificabili nel prospetto sottostante di **Tabella A**:

Tabella A

| Identificativo catastale | | | | | | | | | | |
|--------------------------|-------|------------|-----|--------------------|--------|-----------------|--------|---------------------|---------------------|----------------|
| Catasto | Regio | Partic. n. | sub | Indirizzo | Piano | Categ. | Classe | Vari (num.) | Sup. Catastale (mq) | Rendita (Euro) |
| N.C.E.U. | 10 | 246 | 2 | Via G. Pascolin.4 | 1 | A/B | 2 | 5,5 | 142,00 | 284,05 |
| | | | 3 | Via G. Pascolin.4 | 2-3 | A/B | 2 | 7,0 | 141,00 | 361,52 |
| | | | 4 | Via A. Rendron.17 | T | A/10 | U | 7,5 | - | 1316,97 |
| | 10 | 256 | 4 | Via S. Nichol n.13 | T | C/2 | U | 5,5 | 47,00 | 98,13 |
| | | | 5 | Via S. Nichol n.15 | T | C/2 | U | 7,0 | 178,00 | 353,77 |
| | | | 6 | Via S. Nichol n.17 | T | C/2 | U | 7,5 | 29,00 | 59,39 |
| | | | 7 | Via S. Nichol n.19 | 1 | A/2 | 2 | 6,0 | 144,00 | 449,32 |
| | 10 | 290 | 4 | Via A. Rendron.34 | 3 | A/B | 2 | 9,0 | 169,00 | 464,81 |
| | 14 | 8 | 1 | Via A. Marzani.1 | T | C/2 | U | - | 11,00 | 18,08 |
| | 14 | 8 | 2 | Via A. Marzani.1 | T | C/6 | 3 | - | 23,00 | 52,06 |
| | 14 | 8 | 3 | Via A. Marzani.1 | T | A/4 | 2 | 2,0 | 62,00 | 63,01 |
| | 14 | 8 | 4 | Via A. Marzani.1 | T | A/3 | 2 | 5,5 | 134,00 | 284,05 |
| | 14 | 8 | 5 | Via A. Marzani.1 | 1 | A/2 | 1 | 9,0 | 208,00 | 557,77 |
| | 14 | 107 | 2 | Via A. Marzani | T | C/6 | U | - | 43,00 | 128,70 |
| | 14 | 107 | 3 | Via A. Marzani | T | C/6 | U | - | 76,00 | 275,79 |
| | 14 | 107 | 4 | Via A. Marzani | T | C/6 | U | - | 26,00 | 78,14 |
| | 10 | 89 | 5 | Via S. Nichol n.9 | 1-2 | A/4 | 2 | 6,0 | 132,00 | 189,02 |
| | 10 | 90 | 3 | | | | | | | |
| Identificativo catastale | | | | | | | | | | |
| Catasto | Regio | Partic. n. | sub | Qualità | Classe | Superficie (mq) | | Redd. Agrari (Euro) | Redd. Domini (Euro) | |
| N.C.T. | 10 | 305 | - | Semintivo Arborato | 1 | 20,00 | | 0,06 | 0,13 | |
| | 14 | 77 | - | Pascolo | 1 | 600,00 | | 0,09 | 0,28 | |
| | | 104 | - | Pascolo | 1 | 105,00 | | 0,02 | 0,05 | |

I beni di che trattasi costituiscono singole proprietà immobiliari non divisibili seppur in alcuni casi accorpabili nella formazione dei potenziali lotti di vendita per come descritto nei paragrafi successivi. Di seguito, per il grande numero di cespiti da valutare, si è ritenuto, al fine di più razionale esposizione e comprensione, di riassumere le risposte ai **Quesiti dal n.2 fino al n.8**, di seguito riportati sinteticamente nella relativa esplicitazione, con riferimento ad ogni singola particella e relativi sub.

Quesito 2 - Il CTU provveda ad una sommaria descrizione del bene,omissis. Quesito 3 - Il CTU provveda ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi,omissis. Quesito 4 - Il CTU provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente la data del 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia;...omissis. Quesito 5 - Il CTU provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985 .. omissis. Quesito 6 - Il CTU provveda ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramentoomissis. Quesito 7 - Il CTU provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria omissis. Quesito 8 - Il CTU provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento Omissis.

Di seguito tutte le risposte e gli schemi riferiti alle singole unità immobiliari.

Fabbricato in Carolei (CS) via G. Pascoli e via A. Rendano - Foglio n.10 particella n.246

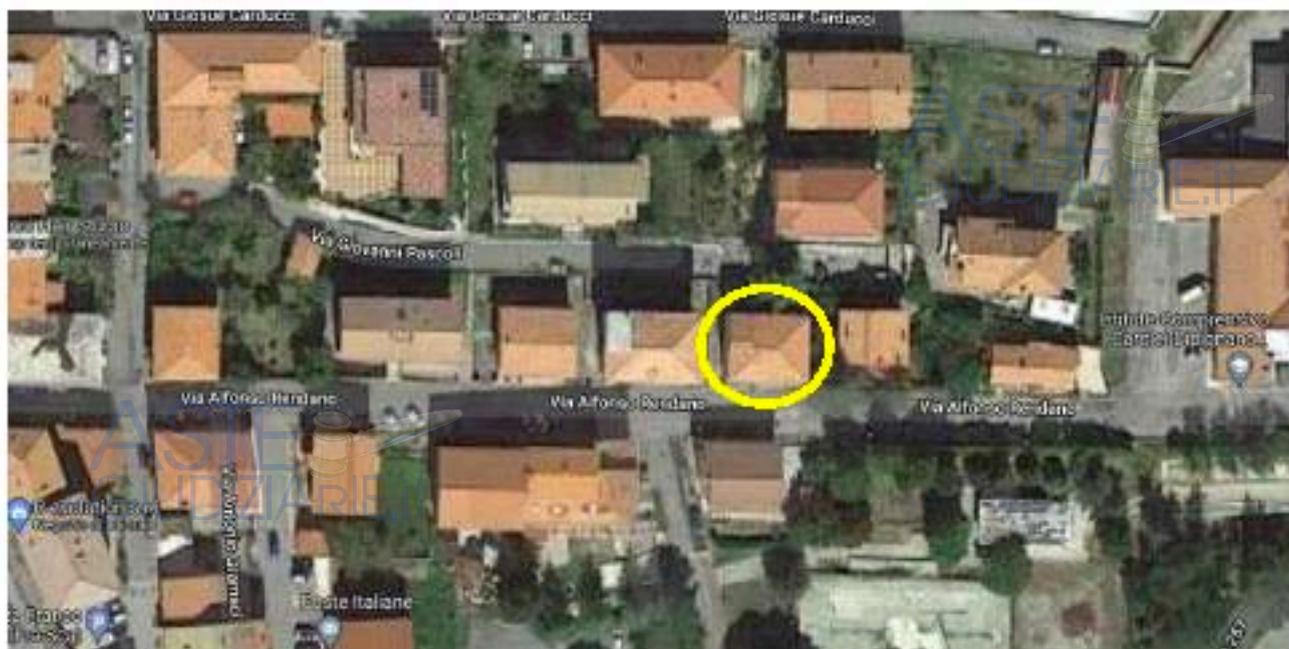


Tabella 1

| SUB UNITA' INTERESSATE DALLA PROCEDURA | | | | | | | | | | | |
|--|--------|------------|-----|---------------------|-------|--------------|---------------------|--------------|------------|--------|---------|
| Catasto | Foglio | Particella | Sub | Indirizzo | Piano | Destinazione | Uso Reale | Di proprietà | | | |
| | | | | | | | | Libera | Utilizzata | Locata | Causale |
| N.C.E.U. | 10 | 246 | 2 | Via G. Pascoli n.4 | 1 | Appartamento | Residenziale | | | Sì | Sì |
| | | | 3 | Via G. Pascoli n.4 | 2-3 | Appartamento | Residenziale | | | Sì | Sì |
| | | | 4 | Via A. Rendano n.17 | I | Ufficio | Caserma Carabinieri | | | Sì | Sì |

I beni immobili oggetto di esecuzione sono costituiti dall'intero fabbricato ed in particolare da n°2 appartamenti a destinazione civile posti rispettivamente al piano 1° e al piano 2°, accessibili da via G. Pascoli nonché, da un appartamento ad uso ufficio posto al piano terra e accessibile da via A. Rendano. **Tabella 1**

Tutto il fabbricato è attualmente in uso all'arma dei Carabinieri, che utilizza il piano terra come comando stazione ed i due piani superiori come foresteria, sulla scorta di regolare contratto di locazione stipulato originariamente in data 22/03/2010, registrato a Cosenza, presso Prefettura, Rep. n.1304 del 24/11/2007, per un canone di locazione di euro 11.619,90/anno.

Da informazioni assunte presso lo stesso comando si evidenzia che tutto il fabbricato risulta essere già oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n.213/2008 c/o Tribunale di Cosenza (ex G.E. dott. Ianni) nonché già fatto oggetto di esperimenti d'asta.

a) Per quanto attiene la consistenza commerciale dei singoli cespiti, determinata applicando un coefficiente di ragguaglio pari a 0.50 alle superfici destinate a balconi/terrazzi e 0.10 per le superfici destinate a soffitta, si rimanda alle **Tabella 2 e 3**. Non sono state rilevate difformità reali rispetto ai dati riportati in catasto, per come rilevabile in **Tabella 2**. Per il cespite sub 4 l'ufficio del catasto non ha rilasciato planimetria in quanto trattasi di bene a destinazione strategica.

Tabella 2

| Dati Catastali | | | | | | | Dati Reali | | | | | | |
|----------------|------------|-----|-------|-----------|--------|------------------|----------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Foglio | Particella | sub | Z. C. | Categoria | Classe | Vani (numero) | Superficie catastale (mq.) | Rendita (euro) | Superficie Utile (mq.) | Superficie Lorde (mq.) | Superficie Comm.le (mq.) | Altezza Interspiano (m.) | Volume lorde (mc.) |
| 10 | 246 | 2 | 1 | A/B | 2 | 5,5 | 142,00 | 284,05 | 118,59 | 118,49 | 139,43 | 2,90 | 404,33 |
| | | 3 | 1 | A/B | 2 | 7 | 141,00 | 361,32 | 237,18 | 296,98 | 154,27 | 2,90 | 603,37 |
| | | 4 | 1 | A/10 | U | 7,5 | - | 1316,97 | 100,46 | 130,36 | 130,36 | 2,90 | 378,04 |

La distribuzione degli spazi interni, per i quali si rimanda alla planimetria allegata in appendice, è quella riportata nella sottostante **Tabella 3:**

Tabella 3/a

| CONSISTENZA REALE PARTICELLA 246 SUB 2 | | | | | | |
|--|---------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Destinazione Ambiente | Superficie Netta (mq.) | Superficie Lorde (mq.) | Coeff. ragguaglio (%) | Superficie Comm.le (mq.) | Altezza Interspiano (m.) | Volume lorde (mc.) |
| Disimpegno | 9,62 | 12,60 | 1,00 | 12,60 | 2,90 | 36,54 |
| Vano 1 | 18,60 | 26,10 | 1,00 | 26,10 | 2,90 | 75,69 |
| Vano 2 | 18,48 | 22,23 | 1,00 | 22,23 | 2,90 | 64,47 |
| Vano 3 | 17,46 | 23,03 | 1,00 | 23,03 | 2,90 | 66,79 |
| Vano 4 - Cucina | 10,72 | 13,97 | 1,00 | 13,97 | 2,90 | 40,51 |
| Vano 5 | 16,07 | 19,38 | 1,00 | 19,38 | 2,90 | 56,20 |
| Ripostiglio | 5,86 | 8,03 | 1,00 | 8,03 | 2,90 | 23,29 |
| Locali w.c. | 3,65 | 5,02 | 1,00 | 5,02 | 2,90 | 14,56 |
| Balconi/Terrazzi | 18,13 | 18,13 | 0,50 | 9,07 | - | - |
| | 118,59 | | | 139,43 | | 378,04 |

Tabella 3/b

| CONSISTENZA REALE PARTICELLA 246 SUB 3 | | | | | | |
|--|---------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Destinazione Ambiente | Superficie Netta (mq.) | Superficie Lorde (mq.) | Coeff. ragguaglio (%) | Superficie Comm.le (mq.) | Altezza Interspiano (m.) | Volume lorde (mc.) |
| Disimpegno | 9,62 | 12,60 | 1,00 | 12,60 | 2,90 | 36,54 |
| Vano 1 | 18,60 | 26,10 | 1,00 | 26,10 | 2,90 | 75,69 |
| Vano 2 | 18,48 | 22,23 | 1,00 | 22,23 | 2,90 | 64,47 |
| Vano 3 | 17,46 | 23,03 | 1,00 | 23,03 | 2,90 | 66,79 |
| Vano 4 - Cucina | 10,72 | 13,97 | 1,00 | 13,97 | 2,90 | 40,51 |
| Vano 5 | 16,07 | 19,38 | 1,00 | 19,38 | 2,90 | 56,20 |
| Ripostiglio | 5,86 | 8,03 | 1,00 | 8,03 | 2,90 | 23,29 |
| Locali w.c. | 3,65 | 5,02 | 1,00 | 5,02 | 2,90 | 14,56 |
| Balconi/Terrazzi | 18,13 | 18,13 | 0,50 | 9,07 | - | - |
| Soffitta | 118,59 | 148,49 | 0,10 | 14,85 | 1,90 | 225,32 |
| | 237,18 | | | 154,27 | | 603,37 |

Tabella 3/c

| CONSISTENZA REALE PARTICELLA 246 SUB 4 | | | | | | |
|--|------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|
| Destinazione Ambiente | Superficie Netta (mq.) | Superficie Lorda (mq.) | Coeff. raggiung. (%) | Superficie Comm. le (mq.) | Altezza Interpiano (mt) | Volume lordo (mc.) |
| Disimpegno | 9.62 | 12.60 | 1.00 | 12.60 | 2.90 | 36.54 |
| Vano 1 | 18.60 | 26.10 | 1.00 | 26.10 | 2.90 | 75.69 |
| Vano 2 | 18.48 | 22.23 | 1.00 | 22.23 | 2.90 | 64.47 |
| Vano 3 | 17.46 | 23.03 | 1.00 | 23.03 | 2.90 | 66.79 |
| Vano 4 - Cucina | 10.72 | 13.97 | 1.00 | 13.97 | 2.90 | 40.51 |
| Vano 5 | 16.07 | 19.38 | 1.00 | 19.38 | 2.90 | 56.20 |
| Ripostiglio | 5.86 | 8.03 | 1.00 | 8.03 | 2.90 | 23.29 |
| Locali w.c. | 3.65 | 5.02 | 1.00 | 5.02 | 2.90 | 14.56 |
| | 100.46 | | | 130.36 | | 378.04 |

b) Per quanto attiene gli aspetti amministrativi si rileva che il fabbricato, realizzato con struttura portante in c.a., entro cui incidono gli immobili oggetto di procedura risulta regolarmente edificato sulla scorta dei titoli abilitativi evidenziati nella sottostante **Tabella 4** e riportati in appendice alla presente. Il fabbricato è dotato di certificazione di abitabilità complessiva rilasciata nell'anno 2006 e dalle attività peritali è risultato congruente tecnicamente e catastalmente a quanto autorizzato.

Tabella 4

| Regolarità amministrativa | | | | | | | | | | |
|---------------------------|------------|------------------|------------|---------|------------|------|-------------|------------|------------|-----------|
| Genio Civile | | Licenza Edilizia | | Condono | Coltudo | | Abitabilità | | Congruenza | |
| Protocollo | data | Protocollo | data | | Protocollo | data | Protocollo | data | Iscritta | Catastale |
| n.23381 | 27/07/1968 | n.19 | 20/08/1968 | | - | - | n.1777 | 01/03/2006 | Si | Si |

c) Per quanto attiene le finiture, dotazioni, stato di conservazione si rileva:

UNITÀ IMMOBILIARE PARTICELLA 246 SUB 2

Le **finiture** interne queste appaiono buone rilevando pavimentazioni in granigliato di marmo, rivestimenti ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate con pittura del tipo lavabile, nonché infissi interni ed esterni in legno, con e senza riquadri in vetro, protetti esternamente, quelli esterni, da persiane avvolgibili.

La **dotazione impiantistica** è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale. Allo stesso modo l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'impianto termico dell'unità immobiliare è di tipo centralizzato con generatore di calore (caldaia) alimentata a gas e sistema radiante costituito da radiatori in ghisa del tipo a colonne.

Lo **stato di conservazione** globale dell'immobile può definirsi buono al suo interno, atteso che attualmente non risulta utilizzato apparentemente da tempo, nonché buono per quanto attiene il fabbricato nella sua interezza.

UNITÀ IMMOBILIARE PARTICELLA 246 SUB 3

Le **finiture** interne queste appaiono buone rilevando pavimentazioni in granigliato di marmo, rivestimenti ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate con pittura del tipo lavabile, nonché infissi interni ed esterni in legno, con e senza riquadri in vetro, protetti esternamente, quelli esterni, da persiane avvolgibili.

La **dotazione impiantistica** è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni

poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale. Allo stesso modo l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'impianto termico dell'unità immobiliare è di tipo centralizzato con generatore di calore (caldaia) alimentata a gas e sistema radiante costituito da radiatori in ghisa del tipo a colonne.

Lo stato di conservazione globale dell'immobile può definirsi buono al suo interno, atteso che attualmente non risulta utilizzato apparentemente da tempo, nonché buono per quanto attiene il fabbricato nella sua interezza.

UNITÀ IMMOBILIARE PARTICELLA 246 SUB 4

Le finiture interne queste appaiono discrete rilevando pavimentazioni in granigliato di marmo, rivestimenti ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate con pittura del tipo lavabile, nonché infissi interni ed esterni in legno, con e senza riquadri in vetro, protetti esternamente, quelli esterni, da persiane avvolgibili.

La dotazione impiantistica è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale. Allo stesso modo l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'impianto termico dell'unità immobiliare è di tipo centralizzato con generatore di calore (caldaia) alimentata a gas e sistema radiante costituito da radiatori in ghisa del tipo a colonne.

Lo stato di conservazione globale dell'immobile può definirsi discreto al suo interno nonché buono per quanto attiene il fabbricato nella sua interezza.

d) Per quanto attiene pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza si rilevano per tutte le unità immobiliari del fabbricato 246 sub 2, 3 e 4 si rileva:

- ipoteca volontaria iscritta in data 02/04/2003, a garanzia di mutuo, ai numeri di repertorio 76849/8323 in favore di [REDACTED] gravante per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di [REDACTED] nonché, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di [REDACTED] per la complessiva somma di € 270.000,00;
- formalità per Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 15/01/2009 ai numeri di repertorio 1194/2008 per verbale di pignoramento immobili - Tribunale di Cosenza - del 02/12/2008, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in favore di [REDACTED] gravante per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di [REDACTED] nonché, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di [REDACTED];
- formalità per Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 20/09/2019 ai numeri di repertorio 2234/2019 per verbale di pignoramento immobili - Tribunale di Cosenza - del 09/08/2019, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in favore di [REDACTED] gravante per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di [REDACTED] nonché, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di [REDACTED];

e) Per il supporto documentale su quanto sopra riportato si rimanda all'allegato 1 contenente per i sub 2-3-4 rispettivamente: a) Visure catastali; b) Stralcio planimetrico catastale; c) Planimetrie catastali; d) Ispezioni ipocatastali; e) Contratto di locazione; f) Documentazione amministrativa abilitante la costruzione; g) Rilievo fotografico.

Per come già detto per il sub 4, trattandosi di stazione carabinieri, non è stato possibile estrarre planimetria catastale (inbita dal sistema) nonché ritrarre rilievo fotografico.

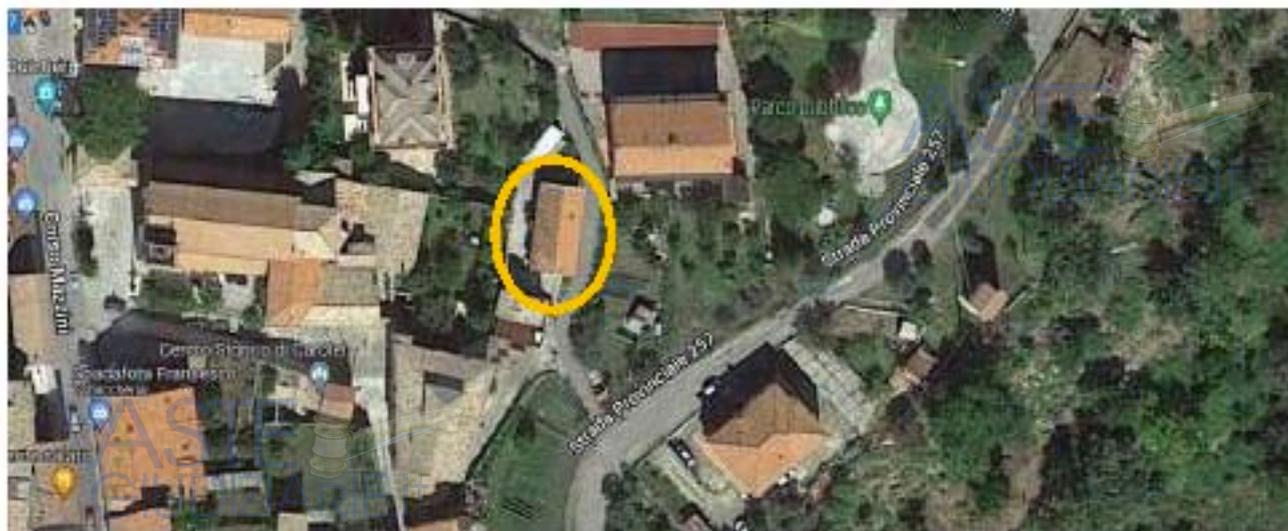


Tabella 1

| SUB UNITA' INTERESSATE DALLA PROCEDURA | | | | | | | | | | | |
|--|--------|------------|-----|-----------------------|-------|--------------|--------------|--------------|------------|--------|------------|
| Catasto | Foglio | Particella | sub | Indirizzo | Piano | Destinazione | Uso Reale | Di proprietà | | | |
| | | | | | | | | Libera | Utilizzata | Locata | Conservata |
| N.C.E.U. | 10 | 256 | 4 | Via S. Nicola n.11 | I | Magazzino | Deposito | si | | | |
| | | | 5 | Via S. Nicola n.13-15 | I | Magazzino | Deposito | si | | | |
| | | | 6 | Via S. Nicola n.17 | I | Magazzino | Deposito | si | | | |
| | | | 7 | Via S. Nicola n.19 | 1 | Appartamento | Appartamento | | | si | si |

I beni immobili oggetto di esecuzione sono costituiti dall'intero fabbricato ed in particolare da n°3 magazzini ad uso deposito posti al piano terra ed un appartamento a civile abitazione posto al piano 1°. Tutti gli immobili hanno accesso direttamente dalla viabilità comunale di via San Nicola ai civici dal n.11 al n.19. **Tabella 1**

Tutti i predetti magazzini sono attualmente nella disponibilità del coniuge superstite dell'esecutato ad eccezione dell'appartamento al piano 1° che risulta attualmente in uso a persona estranea alla procedura, sulla scorta di regolare contratto di locazione stipulato originariamente in data 22/03/2010, registrato a Cosenza Rep. n.275 del 25/03/2010, per un canone di locazione di euro 2.700,00/anno.

a) Per quanto attiene la consistenza commerciale dei singoli cespiti, determinata applicando un coefficiente di ragguglio pari a 0.50 alle superfici destinate a balconi/terrazzi e pari a 0.10 per lastrici aperti, si rimanda alle **Tabella 2 e 3**. Non sono state rilevate difformità reali rispetto ai dati riportati in catasto, per come rilevabile in **Tabella 2**.

Tabella 2

| Dati Catastali | | | | | | | | | Dati Reali | | | | |
|----------------|------------|-----|-------|-----------|--------|----------|----------------------|---------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| Foglio | Particella | sub | Z. C. | Categoria | Classe | Vano | Superficie catastale | Rendita | Superficie Utile | Superficie Lorch | Superficie Comm. k | Altezza Interpiano | Volume lordo |
| | | | | | | (numero) | (mq.) | (euro) | (mq.) | (mq.) | (mq.) | (m.) | (mc.) |
| 10 | 266 | 4 | 1 | C/2 | U | 5,5 | 47,00 | 98,13 | 38,16 | 46,15 | 46,15 | 2,90 | 133,84 |
| | | 5 | 1 | C/2 | U | 7 | 178,00 | 353,77 | 148,35 | 173,54 | 173,54 | 3,80 | 555,62 |
| | | 6 | 1 | C/2 | U | 7,5 | 29,00 | 59,39 | 22,80 | 27,88 | 27,88 | 3,80 | 105,94 |
| | | 7 | 1 | A/2 | 2 | 6 | 144,00 | 449,32 | 203,27 | 265,75 | 190,21 | 2,80 | 380,02 |

La distribuzione degli spazi interni, per i quali si rimanda alla planimetria allegata in appendice, è quella riportata nella sottostante **Tabella 3**:

Tabella 3/a

| CONSISTENZA REALE PARTICELLA 246 SUB 4 | | | | | | |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|
| Destinazione Ambiente | Superficie Netta (mq.) | Superficie Lorch (mq.) | Coeff. raggiungib (%) | Superficie Comm. k (mq.) | Altezza Interpiano (m) | Volume lordo (mc.) |
| Vano Unico | 38,16 | 46,15 | 1,00 | 46,15 | 2,90 | 133,84 |
| | 38,16 | | | 46,15 | | 133,84 |

Tabella 3/b

| CONSISTENZA REALE PARTICELLA 256 SUB 5 | | | | | | |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|
| Destinazione Ambiente | Superficie Netta (mq.) | Superficie Lorch (mq.) | Coeff. raggiungib (%) | Superficie Comm. k (mq.) | Altezza Interpiano (m) | Volume lordo (mc.) |
| Vano 1 | 24,92 | 30,42 | 1,00 | 30,42 | 3,80 | 115,60 |
| Vano 2 | 42,77 | 48,73 | 1,00 | 48,73 | 3,80 | 185,17 |
| Vano 3 | 68,88 | 78,89 | 1,00 | 78,89 | 2,70 | 213,00 |
| Vano Tecnico | 11,78 | 15,50 | 1,00 | 15,50 | 2,70 | 41,85 |
| | 148,35 | | | 173,54 | | 555,62 |

Tabella 3/c

| CONSISTENZA REALE PARTICELLA 256 SUB 6 | | | | | | |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|
| Destinazione Ambiente | Superficie Netta (mq.) | Superficie Lorch (mq.) | Coeff. raggiungib (%) | Superficie Comm. k (mq.) | Altezza Interpiano (m) | Volume lordo (mc.) |
| Vano Unico | 22,80 | 27,88 | 1,00 | 27,88 | 3,80 | 105,94 |
| | 22,80 | | | 27,88 | | 105,94 |

Tabella 3/d

| CONSISTENZA REALE PARTICELLA 256 SUB 7 | | | | | | |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|
| Destinazione Ambiente | Superficie Netta (mq.) | Superficie Lorch (mq.) | Coeff. raggiungib (%) | Superficie Comm. k (mq.) | Altezza Interpiano (m) | Volume lordo (mc.) |
| Disimpegno | 13,92 | 20,39 | 1,00 | 20,39 | 2,80 | 57,09 |
| Vano 1 | 19,92 | 24,58 | 1,00 | 24,58 | 2,80 | 68,82 |
| Vano 2 | 14,63 | 15,23 | 1,00 | 15,23 | 2,80 | 42,64 |
| Vano 3 | 20,97 | 25,34 | 1,00 | 25,34 | 2,80 | 70,95 |
| Vano 4 | 11,10 | 25,34 | 1,00 | 25,34 | 2,80 | 70,95 |
| Cucina | 13,67 | 15,88 | 1,00 | 15,88 | 2,80 | 44,46 |
| Locali w.c. | 6,91 | 8,96 | 1,00 | 8,96 | 2,80 | 25,09 |
| Balcone/Terrazzo | 10,69 | 10,69 | 0,50 | 5,35 | - | - |
| Lastroso sopra | 91,46 | 91,46 | 0,10 | 9,15 | - | - |
| | 203,27 | | | 150,21 | | 380,02 |

b) Per quanto attiene agli aspetti amministrativi si rileva che il fabbricato entro cui incidono gli immobili oggetto di procedura, realizzato con struttura portante in c.a., risulta regolarmente edificato

con struttura in c.a. sulla scorta dei titoli abilitativi evidenziati nella sottostante **Tabella 4** e riportati in appendice alla presente. Il fabbricato è dotato di certificazione di abitabilità complessiva rilasciata nell'anno 2006 e dalle attività peritali è risultato congruente tecnicamente e catastalmente a quanto autorizzato.

Tabella 4

| Regolarità amministrativa | | | | | | | | | | |
|---------------------------|------------|------------------|------------|---------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| Genio Civile | | Licenza Edilizia | | Condono | Coltudo | | Agibilità | | Congruenza | |
| Protocollo | data | Protocollo | data | | Protocollo | data | Protocollo | data | Tecnica | Catastale |
| 33882 | 13/02/1975 | Reg. 8 | 10/05/1975 | | 656 | 25/10/2006 | 6661 | 02/11/2006 | Si | Si |

c) Per quanto attiene le finiture, dotazioni, stato di conservazione e vincoli ipotecari si rileva:

UNITÀ IMMOBILIARE PARTICELLE 256 SUB 4-5-6

Le finiture interne appaiono inesistenti in quanto gli immobili si presentano allo stato rustico privi d'intonaco alle pareti e con pavimentazioni in granigliato di marmo. Le aperture sono protette da persiane avvolgibili a doghe d'acciaio a funzionamento manuale.

La dotazione impiantistica è praticamente inesistente e limitata all'impianto elettrico di tipo standard senza servizi ed impianto idrico/scarico.

Lo stato di conservazione globale degli immobili può definirsi scadente al loro interno sia per quanto attiene le strutture (sono evidenti segni di sfondellamento del solaio in latero-cemento), che per quanto attiene le finiture ed impianti.

UNITÀ IMMOBILIARE PARTICELLA 256 SUB 7

Le finiture interne queste appaiono discrete rilevando pavimentazioni e rivestimenti in materiali ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate con pittura del tipo lavabile, nonché infissi interni in legno, con e senza riquadri in vetro, nonché esterni in alluminio a due battenti protetti esternamente da persiane avvolgibili.

La dotazione impiantistica è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale. Allo stesso modo l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'impianto termico dell'unità immobiliare è di tipo centralizzato con generatore di calore (caldaia) alimentata a pellet e sistema radiante costituito da radiatori in ghisa del tipo a colonne che la parte occupante dichiara non funzionante.

Lo stato di conservazione globale dell'immobile può definirsi buono al suo interno nonché mediocre per quanto attiene il fabbricato nella sua interezza con specifico riferimento alla porzione al piano primo che, differenzialmente dal piano terra, risulta intonacata e rifinita.

d) Per quanto attiene pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza si rilevano per tutte le unità immobiliari del fabbricato 256 sub 4, 5, 6 e 7:

- formalità per Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 20/09/2019 ai numeri di repertorio 2234/2019 per verbale di pignoramento immobili - Tribunale di Cosenza - del 09/08/2019, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in favore di [REDACTED] gravante per la quota di 1/2 della piena proprietà di [REDACTED] nonché, per la quota di 1/2 della piena proprietà di [REDACTED]

e) Per il supporto documentale su quanto sopra riportato si rimanda all'allegato 2 contenente per i sub 4-5-6-7 rispettivamente: a) Visure catastali; b) Stralcio planimetrico catastale; c) Planimetrie catastali; d) Ispezione ipocatastale; e) Contratto di locazione; f) Documentazione amministrativa abilitante la costruzione; g) Rilievo fotografico.

Fabbricato in Carolei (CS) via A. Rendano - Foglio n.10 particella n.290

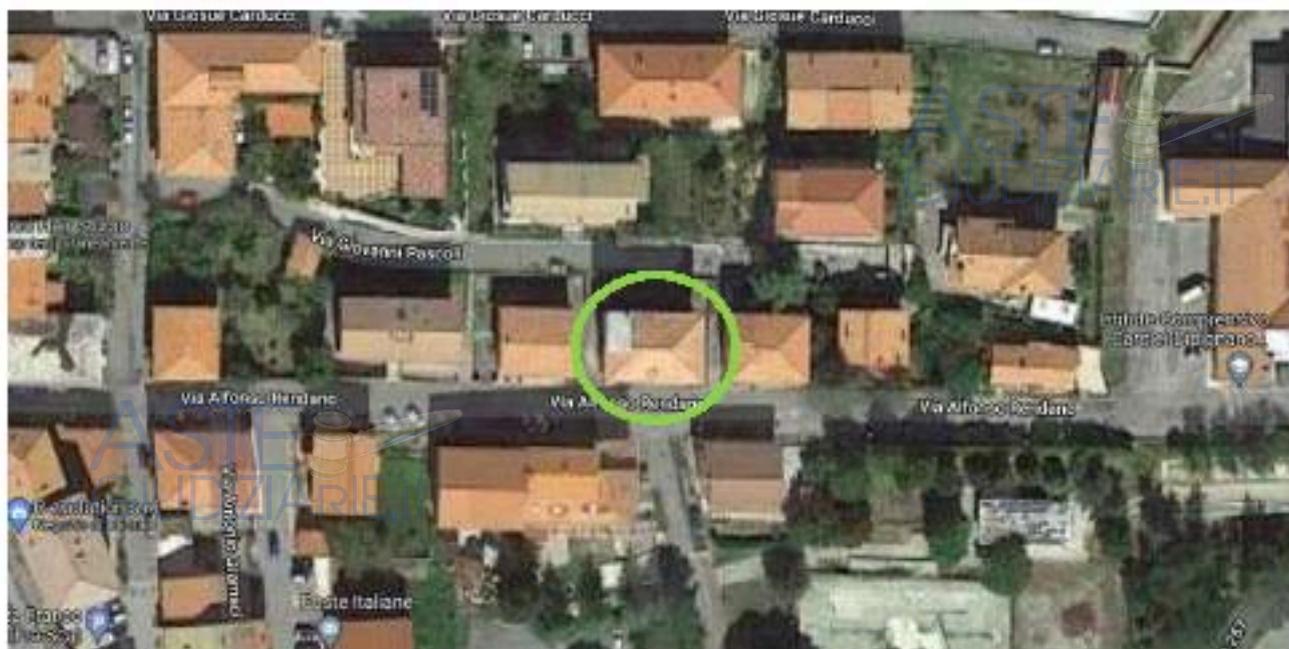


Tabella 1

| SUB UNITA' INTERESSATE DALLA PROCEDURA | | | | | | | | | | | |
|--|--------|------------|-----|----------------|-------|--------------|--------------|---------------|---------------|----------|-----------|
| Catasto | Foglio | Particella | sub | Indirizzo | Piano | Destinazione | Uso Reale | Disponibilità | | | |
| | | | | | | | | Libero | Utilizzato da | Lo stato | Contratto |
| N.C.E.U. | 10 | 290 | 4 | Via A. Rendano | 3 | Appartamento | Residenziale | | | ■ | ■ |

Il bene immobiliare oggetto di esecuzione costituisce porzione di un maggior fabbricato ed in particolare appartamento ad uso civile destinazione posto al 3° piano attualmente in uso a persona estranea alla procedura sulla scorta di regolare contratto di locazione stipulato originariamente in data 30/11/2009, registrato c/o Agenzia delle Entrate Rep. n.8380 del 30/11/2009, per un canone di locazione di euro 3.180,00. **Tabella 1**

a) Per quanto attiene la consistenza commerciale misurata è di circa 167 mq., determinata applicando un coefficiente di ragguglio pari a 0.50 alle superfici destinate a balconi/terrazzi, per un volume complessivo di circa 500 mc. Non sono state rilevate difformità reali rispetto ai dati riportati in catasto, per come rilevabile in **Tabella 2**.

Tabella 2

| Dati Catastali | | | | | | Dati Reali | | | | | | | |
|----------------|------------|-----|-------|-----------|--------|------------|---------------------|---------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| Foglio | Particella | sub | Z. C. | Categoria | Classe | Vano | Superficie catastal | Rendita | Superficie Utile | Superficie Lorda | Superficie Comm. k | Altezza Interpiano | Volume lordo |
| | | | | | | (numero) | (mq.) | (euro) | (mq.) | (mq.) | (mq.) | (m.) | (mc.) |
| 10 | 290 | 4 | 1 | A/B | 2 | 9 | 169 | 464.81 | 146.16 | 172.39 | 166.59 | 3.00 | 499.77 |

La distribuzione degli spazi interni, per i quali si rimanda alla planimetria allegata in appendice, è quella riportata nella sottostante **Tabella 3**:

Tabella 3

| CONSISTENZA REALE PARTICELLA 290 SUB 4 | | | | | | |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|
| Destinazione Ambiente | Superficie Netta (mq.) | Superficie Lorda (mq.) | Coeff. raggiungib (%) | Superficie Comm. k (mq.) | Altezza Interpiano (m) | Volume lordo (mc.) |
| Disimpegno | 15.46 | 19.80 | 1.00 | 19.80 | 3.00 | 59.40 |
| Vano 1 | 33.93 | 37.58 | 1.00 | 37.58 | 3.00 | 112.74 |
| Vano 2 | 18.62 | 20.86 | 1.00 | 20.86 | 3.00 | 62.58 |
| Vano 3 | 18.84 | 23.81 | 1.00 | 23.81 | 3.00 | 71.43 |
| Vano 4 | 14.47 | 18.18 | 1.00 | 18.18 | 3.00 | 54.54 |
| Vano 5 | 10.47 | 12.43 | 1.00 | 12.43 | 3.00 | 37.29 |
| Ripostigli | 3.28 | 4.26 | 1.00 | 4.26 | 3.00 | 12.78 |
| Cucina | 13.77 | 16.08 | 1.00 | 16.08 | 3.00 | 48.24 |
| Locali w.c. | 5.32 | 7.59 | 1.00 | 7.59 | 3.00 | 22.77 |
| Balconi/Terrazzi | 12.00 | 12.00 | 0.50 | 6.00 | - | - |
| | 146.16 | | | 166.59 | | 481.77 |

b) Per quanto attiene gli aspetti amministrativi si rileva che il fabbricato entro cui incide l'immobile oggetto di procedura, realizzato con struttura portante in c.a., risulta regolarmente edificato sulla scorta dei titoli abilitativi evidenziati nella sottostante **Tabella 4** e riportati in appendice alla presente. Seppur non risulti mai acquisita certificazione di abitabilità l'unità immobiliare periziata risulta congruente tecnicamente e catastalmente a quanto autorizzato.

Tabella 4

| Regolarità amministrativa | | | | | | | | | | |
|---------------------------|------------|------------------|------------|---------|------------|------------|------------|------|------------|-----------|
| Genio Civile | | Licenza Edilizia | | Condono | Collaudo | | Agibilità | | Congruenza | |
| Protocollo | data | Protocollo | data | | Protocollo | data | Protocollo | data | Tecnica | Catastali |
| n. 12624 | 08/05/1967 | n.3 | 02/11/1967 | | | 24/11/1969 | | | Si | Si |

c) Per quanto attiene le finiture, dotazioni, stato di conservazione si rileva:

Le finiture interne queste appaiono discrete rilevando pavimentazioni in granigliato di marmo, rivestimenti ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate con pittura del tipo lavabile, nonché infissi interni ed esterni in legno, con e senza riquadri in vetro, protetti esternamente, quelli esterni, da persiane avvolgibili.

La dotazione impiantistica è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale. Allo stesso modo l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'impianto termico dell'unità immobiliare è di tipo autonomo con generatore di calore alimentato a pellet e sistema radiante costituito da radiatori in ghisa del tipo a colonne.

Lo stato di conservazione globale dell'immobile può definirsi buono, sia per quanto attiene l'aspetto

propriamente riguardante l'unità immobiliare che per quanto attiene il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

d) Per quanto attiene pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza si rileva per l'unità immobiliare del fabbricato 290 sub 4:

- formalità per Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 20/09/2019 ai numeri di repertorio 2234/2019 per verbale di pignoramento immobili - Tribunale di Cosenza - del 09/08/2019, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in favore di [REDACTED] gravante per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di [REDACTED] nonché, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di [REDACTED]

e) Per il supporto documentale su quanto sopra riportato si rimanda all'allegato 3 contenente rispettivamente: a) Visura catastale; b) Stralcio planimetrico catastale; c) Planimetria catastale; d) Ispezione ipocatastale; e) Contratto di locazione; f) Documentazione amministrativa abilitante la costruzione; g) Rilievo fotografico.

Fabbricato in Carolei (CS) via A. Manzoni - Foglio n.14 particella n.8

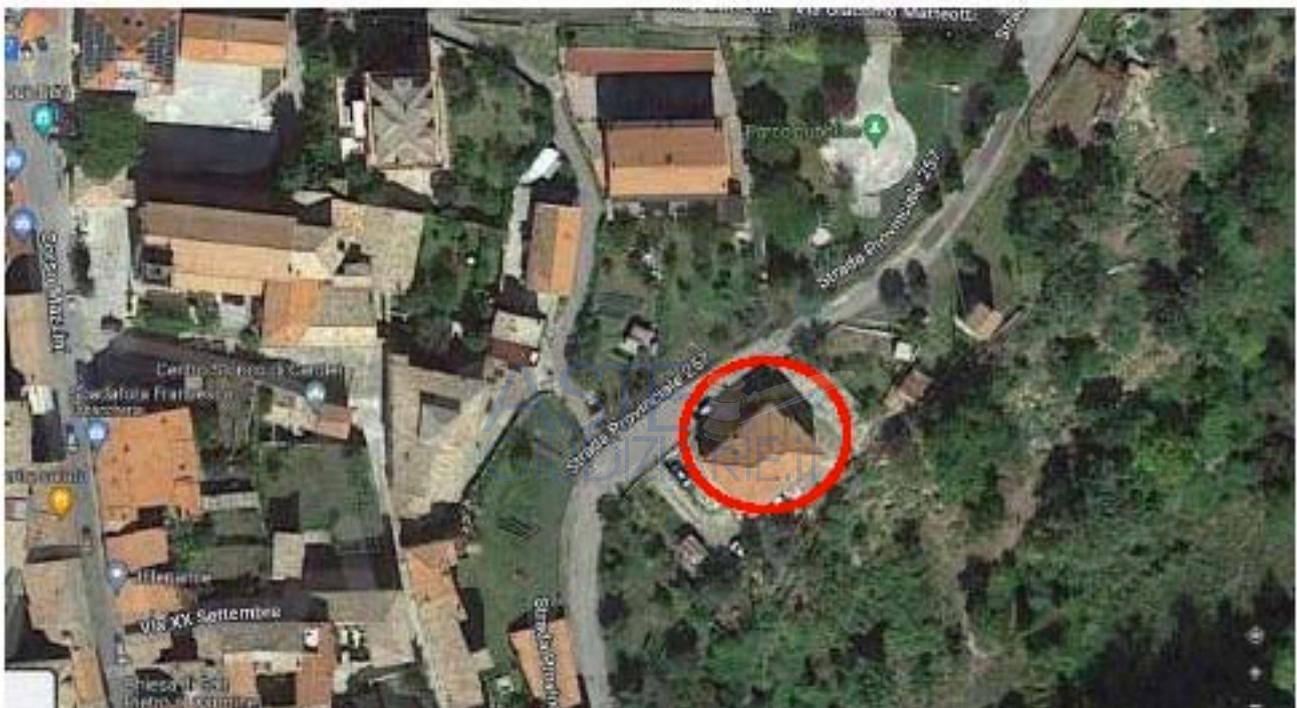


Tabella 1

| SUB UNITA' INTERESSATE DALLA PROCEDURA | | | | | | | | | | | |
|--|--------|------------|-----|----------------|-------|--------------|----------------|---------------|------------|--------|----------|
| Catasto | Foglio | Particella | sub | Indirizzo | Piano | Destinazione | Uso Reale | Disponibilità | | | |
| | | | | | | | | Libero | Utilizzato | Locato | Censuato |
| N.C.E.U. | 14 | 8 | 1 | Via A. Manzoni | I | Magazzino | Locali caldaia | si | | | |
| | | | 2 | Via A. Manzoni | I | Magazzino | Deposito | si | | | |
| | | | 3 | Via A. Manzoni | I | Appartamento | Appartamento | | si | | si |
| | | | 4 | Via A. Manzoni | I | Appartamento | Appartamento | | si | | si |
| | | | 5 | Via A. Manzoni | 1 | Appartamento | Appartamento | | si | | |

I beni immobili oggetto di esecuzione sono costituiti dall'intero fabbricato ed in particolare da n°3 porzioni ad uso civile abitazione poste ai piani Terra e 1° nonché, pertinenze magazzini e locali caldaia posti al piano Terra. Tutti gli immobili hanno accesso direttamente dalla viabilità comunale di via A. Manzoni al civico n.1. **Tabella 1.**

L'immobile appartamento posto al piano 1° ed i magazzini sono attualmente nella disponibilità del coniuge superstite dell'esecutato mentre le ulteriori unità immobiliari (sub 3-4) risultano attualmente in uso a persona estranea alla procedura, sulla scorta di regolare contratto di locazione stipulato originariamente in data 05/07/2010, registrato a Cosenza Rep. n.3021 del 05/08/2010, per un canone di locazione di euro 1.740,00/anno.

a) Per quanto attiene la consistenza commerciale dei singoli cespiti, determinata applicando un coefficiente di ragguglio pari a 0.50 alle superfici destinate a balconi/terrazzi, si rimanda alle **Tabella 2 e 3.**

Non sono state rilevate difformità reali rispetto ai dati riportati in catasto, per come rilevabile in **Tabella 2**, ad eccezione del fatto che i cespiti sub 3-4 sono stati posti in comunicazione costituendo unica unità abitativa.

Tabella 2

| Foglio | Particella | sub | Z. C. | Categorie | Classe | Vani | Superficie | Rendita | Superficie | Superficie | Superficie | Altezza | Volume |
|--------|------------|-----|-------|-----------|--------|----------|------------|---------|------------|------------|------------|------------|--------|
| | | | | | | (numero) | catastale | (euro) | Utile | Lorda | Comm.le | Interpiano | lordo |
| | | | | | | (mq.) | (mq.) | (mq.) | (mq.) | (mq.) | (mq.) | (mq.) | (mq.) |
| 14 | 8 | 1 | 1 | C/2 | U | | 11.00 | 18.08 | 7.71 | 10.52 | 10.52 | 3.00 | 31.56 |
| | | 2 | 1 | C/6 | 3 | | 23.00 | 52.06 | 18.13 | 22.52 | 22.52 | 2.95 | 66.43 |
| | | 3 | 1 | A/4 | 2 | 2 | 62.00 | 63.01 | 29.55 | 37.85 | 34.85 | 2.95 | 101.86 |
| | | 4 | 1 | A/3 | 2 | 5.5 | 134.00 | 294.05 | 94.79 | 116.92 | 116.92 | 2.80 | 339.07 |
| | | 5 | 1 | A/2 | 1 | 9 | 208.00 | 557.77 | 155.36 | 230.21 | 194.50 | 2.80 | 548.84 |

La distribuzione degli spazi interni, per i quali si rimanda alla planimetria allegata in appendice, è quella riportata nella sottostante **Tabella 3:**

Tabella 3/a

| CONSISTENZA REALE PARTICELLA 8 SUB 1 | | | | | | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|
| Destinazione Ambiente | Superficie Netta (mq.) | Superficie Lorda (mq.) | Coeff. ragguglio (%) | Superficie Comm.le (mq.) | Altezza Interpiano (m) | Volume lordo (mc.) |
| Vano Unico | 7.71 | 10.52 | 1.00 | 10.52 | 3.00 | 31.56 |
| | 7.71 | | | 10.52 | | 31.56 |

Tabella 3/b

| CONSISTENZA REALE PARTICELLA 8 SUB 2 | | | | | | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|
| Destinazione Ambiente | Superficie Netta (mq.) | Superficie Lorda (mq.) | Coeff. ragguglio (%) | Superficie Comm.le (mq.) | Altezza Interpiano (m) | Volume lordo (mc.) |
| Vano Unico | 18.13 | 22.52 | 1.00 | 22.52 | 2.95 | 66.43 |
| | 18.13 | | | 22.52 | | 66.43 |

Tabella 3/c

| CONSISTENZA REALE PARTICELLA 8 SUB 3 | | | | | | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|
| Destinazione Ambiente | Superficie Netta (mq.) | Superficie Lorda (mq.) | Coeff. raggiungib (%) | Superficie Comm.le (mq.) | Altezza Interpiano (mt) | Volume lordo (mc.) |
| Vano 1 | 22.80 | 27.88 | 1.00 | 27.88 | 2.95 | 82.25 |
| Locale w.c. | 4.15 | 5.97 | 1.00 | 5.97 | 2.95 | 17.61 |
| Rpostgib | 2.60 | 4.00 | 0.25 | 1.00 | 2.00 | 2.00 |
| | 29.55 | | | 34.85 | | 101.86 |

Tabella 3/d

| CONSISTENZA REALE PARTICELLA 8 SUB 4 | | | | | | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|
| Destinazione Ambiente | Superficie Netta (mq.) | Superficie Lorda (mq.) | Coeff. raggiungib (%) | Superficie Comm.le (mq.) | Altezza Interpiano (mt) | Volume lordo (mc.) |
| Disimpegno | 18.19 | 20.52 | 1.00 | 20.52 | 2.90 | 59.51 |
| Vano 1 Cucina | 15.86 | 19.57 | 1.00 | 19.57 | 2.90 | 56.75 |
| Vano 2 | 24.50 | 29.24 | 1.00 | 29.24 | 2.90 | 84.80 |
| Vano 3 | 16.02 | 21.51 | 1.00 | 21.51 | 2.90 | 62.38 |
| Vano 4 | 14.63 | 18.65 | 1.00 | 18.65 | 2.90 | 54.09 |
| Locale w.c. | 5.59 | 7.43 | 1.00 | 7.43 | 2.90 | 21.55 |
| | 94.79 | | | 116.92 | | 339.07 |

Tabella 3/e

| CONSISTENZA REALE PARTICELLA 8 SUB 5 | | | | | | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|
| Destinazione Ambiente | Superficie Netta (mq.) | Superficie Lorda (mq.) | Coeff. raggiungib (%) | Superficie Comm.le (mq.) | Altezza Interpiano (mt) | Volume lordo (mc.) |
| Disimpegno | 23.58 | 28.26 | 1.00 | 28.26 | 2.95 | 83.37 |
| Vano 1 | 34.62 | 42.35 | 1.00 | 42.35 | 2.80 | 118.58 |
| Vano 2 - Cucina | 16.07 | 20.51 | 1.00 | 20.51 | 2.80 | 57.43 |
| Vano 3 | 12.25 | 14.59 | 1.00 | 14.59 | 2.80 | 40.85 |
| Vano 4 | 11.84 | 14.75 | 1.00 | 14.75 | 2.80 | 41.30 |
| Vano 5 | 17.96 | 23.48 | 1.00 | 23.48 | 2.80 | 65.74 |
| Vano 6 | 15.84 | 19.22 | 1.00 | 19.22 | 2.80 | 53.82 |
| Vano 7 | 14.63 | 18.84 | 1.00 | 18.84 | 2.80 | 52.75 |
| Locale w.c. 1 | 3.60 | 5.48 | 1.00 | 5.48 | 2.80 | 15.34 |
| Locale w.c. 2 | 4.97 | 7.02 | 1.00 | 7.02 | 2.80 | 19.66 |
| Balconi/Terrazzi | 25.71 | 25.71 | 0.50 | 12.86 | - | - |
| | 155.36 | | | 194.50 | | 546.84 |

b) Per quanto attiene gli aspetti amministrativi si rileva che il fabbricato entro cui incidono gli immobili oggetto di procedura risulta regolarmente edificato con struttura in muratura di mattoni pieni sulla scorta dei titoli abilitativi evidenziati nella sottostante Tabella 4 e riportati in appendice alla presente. Il fabbricato è dotato di certificazione di abitabilità complessiva rilasciata nell'anno 1975 e dalle attività peritali è risultato congruente tecnicamente e catastalmente a quanto autorizzato.

Tabella 4

| Regolarità amministrativa | | | | | | | | | | |
|---------------------------|------------|------------------|------------|---------|------------|------|-------------|------------|------------|-----------|
| Genio Civile | | Licenza Edilizia | | Condono | Collaudo | | Abitabilità | | Congruenza | |
| Protocollo | data | Protocollo | data | | Protocollo | data | Protocollo | data | Tecnica | Catastale |
| 6378 | 23/11/1972 | 17 | 29/05/1974 | | | | - | 11/03/1975 | Si | SI |
| 8306 | 15/05/1974 | | | | | | | | | |

c) Per quanto attiene le finiture, dotazioni, stato di conservazione e vincoli ipotecari si rileva:

UNITÀ IMMOBILIARE PARTICELLE 8 SUB 5-1-2

Le finiture interne dell'appartamento (sub 5) appaiono buone rilevando pavimentazioni in marmo, rivestimenti ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate con pittura del tipo lavabile, nonché infissi interni ed esterni in legno, con e senza riquadri in vetro, protetti esternamente, quelli esterni, da persiane avvolgibili.

Per quanto attiene ai locali accessori locale caldaia (sub 1) e magazzino (sub 2) costituenti pertinenze dell'unità abitativa (sub 5) le finiture ci dicono spartane ma consone alla tipologia d'immobili. Vi si accede dall'esterno mediante porta a due battenti in ferro con griglia di areazione superiore (sub 1 - locale caldaia) nonché mediante persiana avvolgibile a doghe d'acciaio a funzionamento manuale (sub 2).

La dotazione impiantistica dell'appartamento (sub 5) è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale. Allo stesso modo l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'impianto termico dell'unità immobiliare è di tipo autonomo con generatore di calore alimentato a pellet e sistema radiante costituito da radiatori in ghisa del tipo a colonne.

La dotazione impiantistica delle due pertinenze Sub 1-2, seppur non visionata, è praticamente limitata all'impianto elettrico di tipo standard.

Lo stato di conservazione globale dell'appartamento è discreto seppur siano palesemente visibili segni di muffe prevalentemente ai soffitti ed in prossimità dei ponti termici.

UNITÀ IMMOBILIARE PARTICELLA 8 SUB 3-4

Le finiture interne queste appaiono buone rilevando pavimentazioni e rivestimenti in materiali marmorei e ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate con pittura del tipo lavabile, nonché infissi interni in legno, con e senza riquadri in vetro, nonché esterni in pvc/alluminio a due battenti protetti esternamente da persiane avvolgibili.

La dotazione impiantistica è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale. Allo stesso modo l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'impianto termico dell'unità immobiliare è di tipo autonomo con generatore di calore (caldaia) alimentata a gas e sistema radiante costituito da radiatori in alluminio del tipo a colonne. E' presente anche un camino tradizionale nell'attuale vano cucina ricadente nella porzione immobiliare Sub 3 che, come detto, risulta funzionalmente accorpata alla porzione sub 4.

Lo stato di conservazione globale dell'immobile può definirsi buono al suo interno nonché discreto per quanto attiene il fabbricato nella sua interezza.

d) Per quanto attiene pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza si rilevano per tutte le unità immobiliari del fabbricato 8 sub 1-2-3-4-5 rispettivamente:

- formalità per Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 20/09/2019 ai numeri di repertorio 2234/2019 per verbale di pignoramento immobili - Tribunale di Cosenza - del 09/08/2019, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in favore di [REDACTED] gravante per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di [REDACTED] nonché, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di [REDACTED]

Per la sola unità immobiliare particella 8 sub 5:

– formalità per Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 25/10/2010 ai numeri di repertorio 1788/2010 per verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Cosenza – del 07/10/2010 Repertorio n.726, iscritto presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza in favore di [redacted] gravante per la quota di 1/2 della piena proprietà di [redacted] nonché, per la quota di 1/2 della piena proprietà di [redacted]

e) Per il supporto documentale su quanto sopra riportato si rimanda all’allegato 4 contenente per i sub 1-2-3-4-5 rispettivamente: a) Visura catastale; b) Stralcio planimetrico catastale; c) Planimetria catastale; d) Ispezione ipocatastale; e) Contratto di locazione; f) Documentazione amministrativa abilitante la costruzione; g) Rilievo fotografico.

Per i sub 1 e 2, per il non rinvenimento delle chiavi, non è stato possibile ritrarre rilievo fotografico.

Fabbricato in Carolei (CS) via A. Manzoni - Foglio n.14 particella n.107

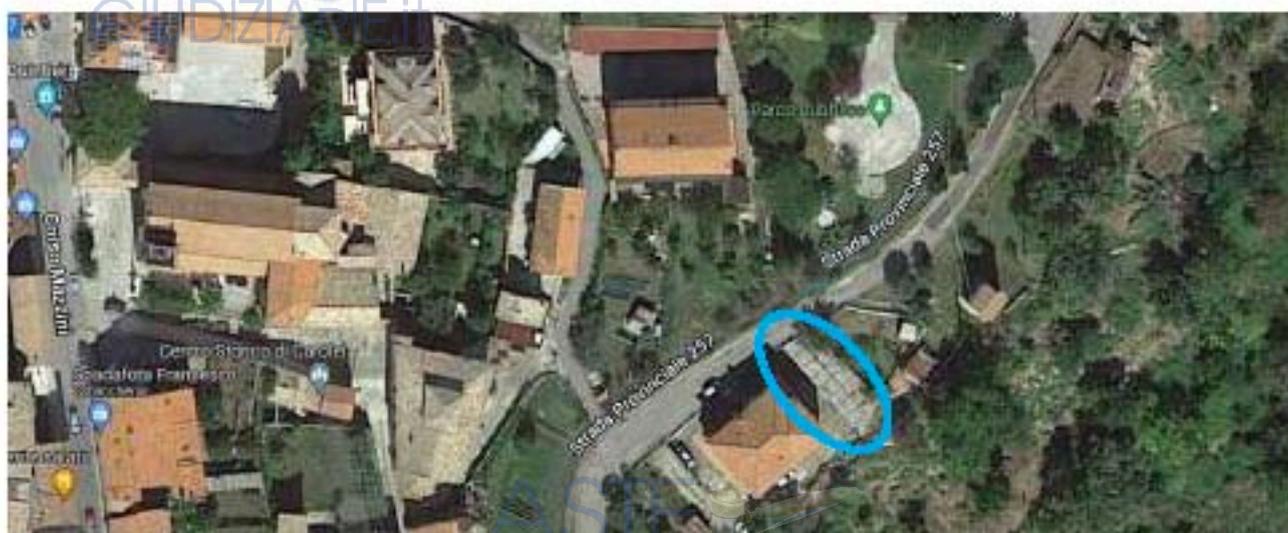


Tabella 1

| SUB UNITA' INTERESSATE DALLA PROCEDURA | | | | | | | | | | | |
|--|--------|------------|-----|----------------|-------|--------------|-----------|---------------|------------|--------|----------|
| Catasto | Foglio | Particella | sub | Indirizzo | Piano | Destinazione | Uso Reale | Disponibilità | | | |
| | | | | | | | | Libera | Utilizzata | Locata | Consueta |
| N.C.E.U. | 14 | 107 | 2 | Via A. Manzoni | I | Magazzino | Magazzino | si | | | |
| | | | 3 | Via A. Manzoni | I | Magazzino | Magazzino | si | | | |
| | | | 4 | Via A. Manzoni | I | Magazzino | Magazzino | | | si | si |

I beni immobili oggetto di esecuzione sono costituiti dall'intero fabbricato ad un solo livello interamente adibito a magazzini tutti accessibili direttamente dalla via Manzoni dopo aver attraversato il Cortile di pertinenza del fabbricato di cui alla particella 107. **Tabella 1**

Una delle unità immobiliari risulta concessa in locazione al medesimo soggetto già in possesso di contratto di locazione per le unità immobiliari di cui alla particella 8 sub 3-4 anche se ciò non risulta dalla lettura del contratto medesimo.

a) Per quanto attiene la consistenza commerciale dei singoli cespiti, de terminata per come da **Tabella 2 a 4**. Non sono state rilevate difformità reali rispetto ai dati riportati in catasto, per come rilevabile in **Tabella 2**, per tutti i cespiti ad eccezione del sub 3 dove si è rilevata una modifica della distribuzione delle divisioni interna con la realizzazione di un solaio ammezzato, rispetto a quanto depositato in catasto, per come da planimetria riportata in allegato.

Tabella 2

| Dati Catastali | | | | | | | Dati Reali | | | | | | |
|----------------|------------|-----|-------|-----------|--------|------------------|----------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Foglio | Particella | sub | Z. C. | Categoria | Classe | Vano (numero) | Superficie catastale (mq.) | Rendita (euro) | Superficie Utile (mq.) | Superficie Lorde (mq.) | Superficie Comm.le (mq.) | Altezza Interpiano (m.) | Volume lorde (mc.) |
| 14 | 107 | 2 | 1 | C/6 | U | | 43.00 | 128.7 | 30.15 | 41.38 | 41.38 | 3.60 | 148.97 |
| | | 3 | 1 | C/6 | U | | 76.00 | 275.79 | 61.00 | 76.40 | 76.40 | 3.60 | 275.04 |
| | | 4 | 1 | C/6 | U | | 26.00 | 78.14 | 16.76 | 26.05 | 26.05 | 3.60 | 93.78 |

La distribuzione degli spazi interni, per i quali si rimanda alle planimetrie allegate in appendice, è quella riportata nella sottostante **Tabella 3**:

Tabella 3/a

| CONSISTENZA REALE PARTICELLA 107 SUB 2 | | | | | | |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Destinazione Ambiente | Superficie Netta (mq.) | Superficie Lorde (mq.) | Coeff. raggiungib. (%) | Superficie Comm.le (mq.) | Altezza Interpiano (m.) | Volume lorde (mc.) |
| Vano | 27.43 | 37.15 | 1.00 | 37.15 | 3.60 | 133.74 |
| Locale w.c. | 2.72 | 4.23 | 1.00 | 4.23 | 3.60 | 15.23 |
| | 30.15 | | | 41.38 | | 148.97 |

Tabella 3/b

| CONSISTENZA REALE PARTICELLA 107 SUB 3 | | | | | | |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Destinazione Ambiente | Superficie Netta (mq.) | Superficie Lorde (mq.) | Coeff. raggiungib. (%) | Superficie Comm.le (mq.) | Altezza Interpiano (m.) | Volume lorde (mc.) |
| Vano Unico | 61.00 | 76.40 | 1.00 | 76.40 | 3.60 | 275.04 |
| | 61.00 | | | 76.40 | | 275.04 |

Tabella 3/c

| CONSISTENZA REALE PARTICELLA 107 SUB 4 | | | | | | |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Destinazione Ambiente | Superficie Netta (mq.) | Superficie Lorde (mq.) | Coeff. raggiungib. (%) | Superficie Comm.le (mq.) | Altezza Interpiano (m.) | Volume lorde (mc.) |
| Vano Unico | 16.76 | 26.05 | 1.00 | 26.05 | 3.60 | 93.78 |
| | 16.76 | | | 26.05 | | 93.78 |

b) Per quanto attiene gli aspetti amministrativi si rileva che per il fabbricato entro cui incidono gli immobili oggetto di procedura, realizzato con struttura portante in muratura a blocchi di cemento, non è stato possibile risalire all'epoca esatta della costruzione, certamente anteriore al 1967, né a recuperare alcuna documentazione abilitativa la costruzione stessa. **Tabella 4**. Come detto, infatti, il Comune di Carpi non ha inteso rispondere alla richiesta documentale formulata dal sottoscritto a mezzo pec.

Tabella 4

| Regolarità amministrativa | | | | | | | | | | |
|---------------------------|------|------------------|------|---------|------------|------|------------|------|------------|-----------|
| Genio Civile | | Licenza Edilizia | | Condono | Collaudo | | Agibilità | | Congruenza | |
| Protocollo | data | Protocollo | data | | Protocollo | data | Protocollo | data | Isolta | Catastale |
| | | | | | | | | | Si | Si |

c) Per quanto attiene le finiture, dotazioni, stato di conservazione e vincoli ipotecari si rileva:

UNITÀ IMMOBILIARE PARTICELLE 107 SUB 2-3-4

Le **finiture** interne appaiono inesistenti in quanto gli immobili si presentano allo stato rustico privo d'intonaco alle pareti e con pavimentazioni in granigliato di marmo. Fa eccezione l'unità sub 2 che presenta rivestimenti in materiali ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco di tipo rustico, e la presenza di punto acqua e servizio igienico. Il locale è attrezzato, di fatto, a cucina rustica dedicata alla preparazione delle conserve.

Gli infissi interni in alluminio anodizzato a riquadri in vetro protetti esternamente da persiane avvolgibili a doghe d'acciaio a funzionamento manuale.

La **dotazione impiantistica** è praticamente inesistente e limitata all'impianto elettrico di tipo standard senza servizi ed impianto idrico/scarico ad eccezione del sub 2 che presenta punto acqua e locale igienico.

Lo **stato di conservazione** globale dell'immobile può definirsi scadente al suo interno sia per quanto attiene le strutture in murature a blocchi, che per quanto attiene le finiture ed impianti.

d) Per quanto attiene pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza si rilevano per tutte le unità immobiliari del fabbricato 107 sub 2, 3, 4:

- formalità per Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 20/09/2019 ai numeri di repertorio 2234/2019 per verbale di pignoramento immobili - Tribunale di Cosenza - del 09/08/2019, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in favore di [redacted] gravante per la quota di 1/2 della piena proprietà di [redacted] nonché, per la quota di 1/2 della piena proprietà di [redacted]

e) Per il supporto documentale su quanto sopra riportato si rimanda all'allegato 5 contenente per i sub 2-3-4 rispettivamente: a) Visure catastali; b) Stralcio planimetrico catastale; c) Planimetrie catastali; d) Ispezione ipocatastale; g) Rilievo fotografico.

Fabbricato in Carolei (CS) via S. Nicola - Foglio n.10 particelle n.89-90





Tabella 1

| SUB UNITA' INTERESSATE DALLA PROCEDURA | | | | | | | | | | | |
|--|--------|------------|-----|-------------------|-------|--------------|--------------|---------------|------------|--------|--------|
| Catasto | Foglio | Particella | sub | Indirizzo | Piano | Destinazione | Uso Reale | Disponibilità | | | |
| | | | | | | | | Libero | Giudiziale | Locato | Census |
| N.C.E.U. | 10 | 89 | 5 | Via S. Nicola n.9 | I-1 | Appartamento | Appartamento | ■ | | | |
| | | 90 | 3 | Via S. Nicola n.9 | I-1-2 | | | | | | |

I beni immobili oggetto di esecuzione sono costituiti dall'intero fabbricato all'interno del quale trova alloggio un solo appartamento disposto su due livelli oltre che alcuni vani magazzino posti al piano strada, tutti accessibili da via S. Nicola. **Tabella 1**

Tutto il fabbricato è attualmente libero e nella disponibilità della parte esecutata.

a) Per quanto attiene la consistenza commerciale dei singoli cespiti, determinata applicando un coefficiente di ragguaglio pari a 0.10 alle superfici destinate a cantinola, si rimanda alle **Tabella 2 e 3**. Non sono state rilevate difformità reali rispetto ai dati riportati in catasto, per come rilevabile in **Tabella 2**, mentre si è rilevata una modifica della distribuzione delle divisioni interna del sub 4 rispetto a quanto depositato in catasto.

Tabella 2

| Dati Catastali | | | | | | | | | Dati Reali | | | | |
|----------------|------------|-----|-------|-----------|--------|----------|---------------------|---------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| Foglio | Particella | sub | Z. C. | Categoria | Classe | Vani | Superficie catastal | Rendita | Superficie Utile | Superficie Lorda | Superficie Comm.le | Altezza Interpiano | Volume lordo |
| | | | | | | (numero) | (mq) | (euro) | (mq) | (mq) | (mq) | (m) | (mc) |
| 10 | 89 | 5 | 1 | A/4 | 2 | 6 | 132 | 189.02 | 39.92 | 85.88 | 46.75 | Varia | 136.05 |
| | 90 | 3 | | | | | | | 79.73 | 113.40 | 73.27 | Varia | 191.63 |

La distribuzione degli spazi interni, per i quali si rimanda alla planimetria allegata in appendice, è quella riportata nella sottostante **Tabella 3:**

Tabella 3/a

| CONSISTENZA REALE PARTICELLA 89 SUB 5 | | | | | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| Destinazione Ambiente | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coeff. ragguaglio (%) | Superficie Comm.le | Altezza Interpiano | Volume lordo |
| | (mq) | (mq) | | (mq) | (m) | (mc) |
| Cantina P.T. | 28.02 | 43.48 | 0.10 | 4.35 | 2.40 | 10.44 |
| Vano 1 - P.1 | 16.50 | 20.12 | 1.00 | 20.12 | 3.05 | 61.37 |
| Vano 2 - P.1 | 8.80 | 11.87 | 1.00 | 11.87 | 3.05 | 36.20 |
| Disimpegno - P.1 | 3.00 | 4.71 | 1.00 | 4.71 | 3.05 | 14.37 |
| Locali w.c. - P.1 | 3.60 | 5.70 | 1.00 | 5.70 | 2.40 | 13.68 |
| | 59.92 | | | 46.75 | | 136.05 |

Tabella 3/b

| CONSISTENZA REALE PARTICELLA 90 SUB 3 | | | | | | |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|
| Destinazione Ambiente | Superficie Netta (mq.) | Superficie Lorda (mq.) | Coeff. ragguaglio (%) | Superficie Comm.le (mq.) | Altezza Interpiano (m) | Volume lordo (mc.) |
| Legnaia - P.T. | 26,88 | 39,80 | 0,10 | 3,98 | 2,40 | 9,55 |
| Disimpegno - P.1 | 4,09 | 6,12 | 1,00 | 6,12 | 3,05 | 18,67 |
| Vano 1 - P.1 | 23,58 | 31,43 | 1,00 | 31,43 | 3,05 | 95,86 |
| Cucina - P.2 | 20,56 | 31,43 | 1,00 | 31,43 | 2,15 | 67,57 |
| Balcone/Terrazzo | 4,62 | 4,62 | 0,50 | 2,31 | - | - |
| | 79,73 | | | 75,27 | | 191,65 |

b) Per quanto attiene gli aspetti amministrativi si rileva che per il fabbricato entro cui incidono gli immobili oggetto di procedura, realizzato con struttura in muratura, non è stato possibile risalire all'epoca esatta della costruzione, certamente anteriore al 1967, né a recuperare alcuna documentazione abilitativa la costruzione stessa. **Tabella 4.**

Come detto, infatti, il Comune di Carolei non ha inteso rispondere alla richiesta documentale formulata dal sottoscritto a mezzo pec.

Tabella 4

| Regolarità amministrativa | | | | | | | | | | |
|---------------------------|------|------------------|------|---------|------------|------|------------|------|------------|-----------|
| Genio Civile | | Licenza Edilizia | | Condono | Collaudo | | Agibilità | | Congruenza | |
| Protocollo | data | Protocollo | data | | Protocollo | data | Protocollo | data | Isolta | Catastale |
| | | | | | | | | | Si | Si |

c) Per quanto attiene le finiture, dotazioni, stato di conservazione si rileva:

UNITÀ IMMOBILIARE PARTICELLA 89 SUB 5 E 90 SUB 3

Le finiture interne appaiono mediocri rilevando pavimentazioni in granigliato di marmo, rivestimenti ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate, nonché infissi interni ed esterni in legno, con e senza riquadri in vetro, protetti esternamente, da scuretti in legno.

La dotazione impiantistica è di tipo basica e comprende esclusivamente l'impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale nonché impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'impianto termico non è presente.

Lo stato di conservazione globale dell'immobile può definirsi scadente sia al suo interno, atteso che attualmente non risulta utilizzato apparentemente da tanto tempo, che all'esterno per quanto attiene il fabbricato nella sua interezza.

d) Per quanto attiene pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza si osserva, per tutto il compendio immobiliare particelle 89-90 quanto segue:

- formalità per Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 20/09/2019 ai numeri di repertorio 2234/2019 per verbale di pignoramento immobili - Tribunale di Cosenza - del 09/08/2019, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in favore di [redacted] gravante per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di [redacted] nonché, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di [redacted]

e) Per il supporto documentale su quanto sopra riportato si rimanda all'allegato 6 contenente per entrambe le particelle 89-90 rispettivamente: a) Visura catastale; b) Stralcio planimetrico catastale; c) Planimetria catastale; d) Ispezione ipocatastale; g) Rilievo fotografico.

Quesito 9 - Il CTU provveda 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 a 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 garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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.

Per "valore commerciale di un immobile" deve intendersi ovviamente il "più probabile valore di mercato" definito convenzionalmente come il prezzo che un bene immobile o una proprietà spunterebbe qualora questo/a fosse posto/a in vendita; in altre parole è il prezzo che un normale operatore immobiliare, in condizioni ordinarie, sarebbe disposto a pagare per l'acquisto del bene.

Alla determinazione del predetto "più probabile valore di mercato", si è ritenuto inapplicabile, per il caso specifico, il metodo sintetico-comparativo basato sul raffronto fra immobili, aventi caratteristiche analoghe ed appartenenza allo stesso comparto urbano, di cui si è a conoscenza del prezzo di acquisto dedotto da atti pubblici notarili o giudiziari, donazioni, successioni e/o quant'altro pertinente.

Ciò in considerazione sia della difficoltà di reperimento di atti di compravendita omologhi, e sia in considerazioni della effettiva attendibilità del metodo sintetico-comparativo avendo, per esperienze passate riscontrate, verificato che è prassi consolidata dichiarare in atto pubblico di vendita/acquisto valori rapportati alla rendita catastale dell'immobile per non incorrere in potenziali verifiche campionarie a cura degli uffici tributari preposti. Tali valori differiscono sempre dal valore reale effettivamente corrisposto vanificando, pertanto, l'effettiva aderenza alla realtà del metodo.

Per tale ragione, in sintesi, si è pervenuti alla determinazione del valore della proprietà mediante due differenti metodi la cui media si ritiene possa fornire il più probabile valore di mercato del bene. Si ritiene utile dare un breve cenno sulle suddette metodologie richiamandone i concetti essenziali.

Tabella B - Dati a base di calcolo

| Dati Catastali | | | | | Dati Reali | | | | |
|----------------|------------|-----|-------|-----------|------------|------------|------------|---------|--------|
| Roglio | Particella | sub | Piano | Categorie | Superficie | Superficie | Superficie | Altezza | Volume |
| | | | | | Utile | Lorch | Comm. e | | |
| | | | | | (mq.) | (mq.) | (mq.) | (m) | (mc.) |
| 10 | 246 | 2 | 1 | A/B | 118.59 | 148.49 | 139.43 | 2.90 | 404.33 |
| | | 3 | 2-3 | A/B | 237.18 | 296.98 | 154.27 | 2.90 | 603.37 |
| | | 4 | T | A/10 | 100.46 | 130.36 | 130.36 | 2.90 | 378.04 |
| 10 | 256 | 4 | T | C/2 | 38.16 | 46.15 | 46.15 | 2.90 | 133.84 |
| | | 5 | T | C/2 | 148.35 | 173.54 | 173.54 | 3.80 | 555.62 |
| | | 6 | T | C/2 | 22.80 | 27.88 | 27.88 | 3.80 | 105.94 |
| | | 7 | 1 | A/2 | 203.27 | 265.75 | 150.21 | 2.80 | 380.02 |
| 10 | 290 | 4 | 3 | A/B | 146.16 | 172.59 | 166.59 | 3.00 | 499.77 |
| 14 | 8 | 1 | T | C/2 | 7.71 | 10.52 | 10.52 | 3.00 | 31.56 |
| | | 2 | T | C/6 | 18.13 | 22.52 | 22.52 | 2.95 | 66.43 |
| | | 3 | T | A/4 | 29.55 | 37.85 | 34.85 | 2.95 | 101.86 |
| | | 4 | T | A/B | 94.79 | 116.92 | 116.92 | 2.80 | 339.07 |
| | | 5 | 1 | A/2 | 155.36 | 220.21 | 194.50 | 2.80 | 548.84 |
| 14 | 107 | 2 | T | C/6 | 30.15 | 41.38 | 41.38 | 3.60 | 148.97 |
| | | 3 | T | C/6 | 61.00 | 76.40 | 76.40 | 3.60 | 275.04 |
| | | 4 | T | C/6 | 16.76 | 26.05 | 26.05 | 3.60 | 93.78 |
| 10 | 89 | 5 | T-1-2 | A/4 | 139.65 | 199.28 | 122.02 | Varia | 327.70 |
| | 90 | 3 | | | | | | | |

GIUDIZIARIE.it

Prima Stima

Consiste nello stimare il valore dell'immobile come somma del valore residuo della costruzione e del valore dell'area sulla quale incide il fabbricato.

Al valore residuo della costruzione si perviene dal costo di costruzione a nuovo del metro cubo vuoto per pieno ridotto a mezzo di opportuni coefficienti che tengono conto del degrado per età dell'immobile. Per contro al valore dell'area fabbricabile si perviene moltiplicando la superficie di terreno su cui incide il fabbricato e la sua corte sia per il prezzo attuale del metro quadro di terreno e sia per la quota millesimale associata alle proprietà da stimare.

Seconda Stima

Si basa sostanzialmente sulle reali quotazioni di mercato riscontrate sul territorio modificate secondo i coefficienti di età, qualità e stato nonché di destinazione e di piano oltre alla circostanza che l'immobile si presenti allo stato libero o risulti occupato e non immediatamente disponibile.

Le grandezze che si utilizzano nei successivi metodi di stima sono riportate nelle sottostanti tabelle di seguito riportate: **Tabella B**

Sulla base dei dati riportati in tabella e dall'indagine conoscitiva svolta presso agenzie e società d'intermediazione immobiliare operanti nell'area, nonché mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi o amplificativi, rilevabili dagli annuari immobiliari, si è proceduto alla determinazione delle stime del valore dell'immobile secondo i metodi precedentemente esposti.

Il valore desunto è stato infine, a titolo puramente indicativo, rapportato alle quotazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate sotto riportate:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia COSENZA

Città CAROLI

Fascia/area Centrale/CENTRALE - VIA MAZZINI CORSO VITTORIO EMANUELE II

Codice di zona (1)

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 500 | 800 | 1 | 2,1 | 3 | 1 |
| Abitazioni di tipo economica | NORMALE | 425 | 710 | 1 | 1,8 | 2,6 | 1 |
| Bor | NORMALE | 390 | 465 | 1 | 1,6 | 2,4 | 1 |

Fascia/area Centrale/CENTRALE - VIA MAZZINI CORSO VITTORIO EMANUELE II

Codice di zona (1)

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

| Tipologie | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | NORMALE | 375 | 420 | 1 | 1,4 | 2,2 | 1 |
| Bigliotti | NORMALE | 710 | 920 | 1 | 4,5 | 6,3 | 1 |

Di seguito si esplicita numericamente la stima analitica per le unità immobiliari contenute all'interno del fabbricato censito al Foglio 10 particella 246 al fine da rendere chiara la procedura di calcolo.

Valore di mercato per l'immobile censito al Foglio 10 particella 246 sub 2:

a) Valore di mercato V_{m1} (Prima Stima)

- Valore residuo della costruzione (V_{rc}):

$$mq. 404,33 \times \text{€ } 250,00/mq. \times 0,70 = \text{€ } 70.757,75$$

dove il coefficiente 0,70 tiene conto della qualità e dello stato d'uso della costruzione.

- Valore dell'area (V_a):

$$(359,00 \text{ mq.} \times \text{€ } 50,00/mq.) \times 333/1000 = \text{€ } 5.977,35$$

dove 359 mq. è la superficie del lotto di terreno sul quale incide il fabbricato mentre 333/1000 è la quota millesimale presumibilmente attribuibila alla porzione immobiliare trattandosi 3 sole unità immobiliari praticamente identiche nel fabbricato.

Il valore assegnato all'area è stato associato in considerazione della zona urbanistica. Il valore ricercato è pertanto ottenibile come:

$$V_{m1} = V_{rc} + V_a = \text{€ } 76.735,10$$

b) Valore di mercato V_{m2} (Seconda Stima)

$$V_{m2} = mq. 139,43 \times \text{€ } 600,00/mq. = \text{€ } 83.658,00$$

Il valore così ottenuto è stato dedotto da un'analisi di mercato condotto presso agenzie immobiliari di Pedace per immobili situati nella medesima zona, con il medesimo stato d'uso, età e qualità. Il valore ottenuto è stato ulteriormente ridotto di un coefficiente che tenga conto del fatto che l'immobile è attualmente occupato in quanto in locazione (0,90) e quindi non immediatamente disponibile.

Si avrà pertanto che il valore dell'unità immobiliare risulterà di:

$$V_{m2} = \text{€ } 83.658,00 \times 0,90 = \text{€ } 75.292,20$$

Il valore di mercato più probabile dell'immobile risulta dato pertanto dalla media aritmetica dei due valori sopra determinati e pertanto pari a:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 = \text{€ } 76.735,10 + \text{€ } 75.292,20 = \text{€ } 76.013,65$$

Confrontando detto valore ottenuto con i valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si rileva un prezzo unitario di circa **545.00 Euro/mq.** e pertanto in linea con i rilevamenti dell'Agenzia delle Entrate sulle transazioni fino al 2° semestre 2021.

Con la medesima procedura sono stati determinati tutti gli altri valori immobiliari per come di seguito:

| Fig. 10 partic. 246 sub 2 | | $V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 =$ | | 76.013,65 € | $\text{€/mq} =$ | 545,17 € |
|---|--------------------------|-------------------------------|-------------|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Stima 1 | | 76.735,10 € | | $V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$ | | |
| Valore residuo della costruzione | | | | | | |
| volume immobile | Costo costruzione | Coeff. Stato d'uso | V_{rc} | | | |
| 404,33 | 250,00 € | 70,02% | 70.757,75 € | | | |
| Valore dell'area | | | | | | |
| Superficie lotto | Costo unitario suolo | Quota milles. | V_a | | | |
| 359,00 | 50,00 € | 0,33 | 5.977,35 € | | | |
| Stima 2 | | 75.292,20 € | | V_{m2} | | |
| Valore di mercato | | | | | | |
| Superficie immobile | Costo ricostruzione a mq | Coeff. occupazione | V_{m2} | | | |
| 139,43 | 600,00 € | 90,00% | 75.292,20 € | | | |

| Fig. 10 part. 246 sub 3 | | $V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$ | | 89 530,25 € | $\text{€/mq} =$ | 590,48 € |
|---|--------------------------|---------------------------------|-------------|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Stima 1 | | 95 794,70 € | | $V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$ | | |
| Valore residuo dalle costruzioni | | | | | | |
| volume immobile | Costo costruzione | Coeff. Stato d'uso | V_{rc} | | | |
| 370,05 | 290,00 € | 70,00% | 89 196,70 € | | | |
| 225,32 | 150,00 € | 70,00% | 29 652,80 € | | | |
| Valore dell'area | | | | | | |
| Superficie lotto | Costo unitario suolo | Quota min. la | V_a | | | |
| 399,00 | 50,00 € | 0,33 | 5 977,50 € | | | |
| Stima 2 | | 89 805,80 € | | V_{m2} | | |
| Valore di mercato | | | | | | |
| Superficie immobile | Costo ricostruzione a mq | Coeff. occupazione | V_{m2} | | | |
| 154,27 | 600,00 € | 90,00% | 89 805,80 € | | | |

| Fig. 10 part. 248 sub 4 | | $V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$ | | 71 264,38 € | $\text{€/mq} =$ | 548,87 € |
|---|--------------------------|---------------------------------|-------------|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Stima 1 | | 72 134,95 € | | $V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$ | | |
| Valore residuo dalle costruzioni | | | | | | |
| volume immobile | Costo costruzione | Coeff. Stato d'uso | V_{rc} | | | |
| 270,04 | 290,00 € | 70,00% | 66 167,08 € | | | |
| Valore dell'area | | | | | | |
| Superficie lotto | Costo unitario suolo | Quota min. la | V_a | | | |
| 359,00 | 50,00 € | 0,33 | 5 977,35 € | | | |
| Stima 2 | | 70 994,40 € | | V_{m2} | | |
| Valore di mercato | | | | | | |
| Superficie immobile | Costo ricostruzione a mq | Coeff. occupazione | V_{m2} | | | |
| 130,36 | 600,00 € | 90,00% | 70 994,40 € | | | |

| Fig. 10 part. 256 sub 4 | | $V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$ | | 9 590,58 € | $\text{€/mq} =$ | 207,81 € |
|---|--------------------------|---------------------------------|-------------|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Stima 1 | | 12 258,65 € | | $V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$ | | |
| Valore residuo dalle costruzioni | | | | | | |
| volume immobile | Costo costruzione | Coeff. Stato d'uso | V_{rc} | | | |
| 138,84 | 150,00 € | 50,00% | 39 096,00 € | | | |
| Valore dell'area | | | | | | |
| Superficie lotto | Costo unitario suolo | Quota min. la | V_a | | | |
| 494,00 | 50,00 € | 0,09 | 2 230,65 € | | | |
| Stima 2 | | 6 922,50 € | | V_{m2} | | |
| Valore di mercato | | | | | | |
| Superficie immobile | Costo ricostruzione a mq | Coeff. occupazione | V_{m2} | | | |
| 46,15 | 150,00 € | 100,00% | 6 922,50 € | | | |

| | | | | | |
|--|--------------------------|---|-------------|---|------------------------|
| Fig. 10 part. 256 sub 5 | | $V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$ | | 38 028,45 € | €/mq = 219,12 € |
| Stima 1 | | 50 021,92 € | | $V_{m1} = (V_{pc} + V_a)$ | |
| Valore residuo dall costruzioni | | | | | |
| volume immobile | Costo costruzione | Coeff. Stato d'uso | V_{pc} | | |
| 555,62 | 150,00 € | 50,00% | 41 471,89 € | | |
| Valore dell'area | | | | | |
| Superficie lotto | Costo unitario suolo | Quota min. la | V_a | | |
| 494,00 | 50,00 € | 0,94 | 2 550,43 € | | |
| Stima 2 | | 28 031,00 € | | V_{m2} | |
| Valore di mercato | | | | | |
| Superficie immobile | Costo ricostruzione a mq | Coeff. occupazione | V_{m2} | | |
| 179,54 | 150,00 € | 100,00% | 28 031,00 € | | |

| | | | | | |
|--|--------------------------|---|------------|---|------------------------|
| Fig. 10 part. 256 sub 6 | | $V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$ | | 6 734,52 € | €/mq = 241,53 € |
| Stima 1 | | 9 287,03 € | | $V_{m1} = (V_{pc} + V_a)$ | |
| Valore residuo dall costruzioni | | | | | |
| volume immobile | Costo costruzione | Coeff. Stato d'uso | V_{pc} | | |
| 105,94 | 150,00 € | 50,00% | 7 941,58 € | | |
| Valore dell'area | | | | | |
| Superficie lotto | Costo unitario suolo | Quota min. la | V_a | | |
| 494,00 | 50,00 € | 0,75 | 1 594,58 € | | |
| Stima 2 | | 4 182,00 € | | V_{m2} | |
| Valore di mercato | | | | | |
| Superficie immobile | Costo ricostruzione a mq | Coeff. occupazione | V_{m2} | | |
| 27,88 | 150,00 € | 100,00% | 4 182,00 € | | |

| | | | | | |
|--|--------------------------|---|-------------|---|------------------------|
| Fig. 10 part. 258 sub 7 | | $V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$ | | 63 942,20 € | €/mq = 425,89 € |
| Stima 1 | | 60 289,85 € | | $V_{m1} = (V_{pc} + V_a)$ | |
| Valore residuo dall costruzioni | | | | | |
| volume immobile | Costo costruzione | Coeff. Stato d'uso | V_{pc} | | |
| 280,02 | 250,00 € | 50,00% | 47 589,85 € | | |
| Valore dell'area | | | | | |
| Superficie lotto | Costo unitario suolo | Quota min. la | V_a | | |
| 494,00 | 50,00 € | 0,51 | 12 702,38 € | | |
| Stima 2 | | 67 594,50 € | | V_{m2} | |
| Valore di mercato | | | | | |
| Superficie immobile | Costo ricostruzione a mq | Coeff. occupazione | V_{m2} | | |
| 150,21 | 500,00 € | 50,00% | 67 594,50 € | | |

| Fig. 10 part. 290 sub 4 | | $V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$ | | 110 708,57 € | $\text{€/mq} =$ | 664,55 € |
|---|--------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|-----------------|
| Stima 1 | | | | 131 454,54 € | $V_{m1} = (V_{m1} + V_a)$ | |
| Valore residuo della costruzione | | | | | | |
| volume immobile | Costo costruzione | | Coeff. Stato d'uso | V_m | | |
| 408,77 | 280,00 € | | 90,00% | 122 942,04 € | | |
| Valore dell'area | | | | | | |
| Superficie lotto | Costo unitario suolo | | Quota m. la | V_a | | |
| 441,00 | 50,00 € | | 0,25 | 5 512,50 € | | |
| Stima 2 | | | | 89 958,60 € | V_{m2} | |
| Valore di mercato | | | | | | |
| Superficie immobile | Costo ricostruzione a mq | | Coeff. occupazione | V_{m2} | | |
| 106,59 | 840,00 € | | 90,00% | 89 958,60 € | | |

| Fig. 14 part. 8 sub 1 | | $V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$ | | 3 752,04 € | $\text{€/mq} =$ | 956,66 € |
|---|--------------------------|---------------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|-----------------|
| Stima 1 | | | | 5 409,07 € | $V_{m1} = (V_m + V_a)$ | |
| Valore residuo della costruzione | | | | | | |
| volume immobile | Costo costruzione | | Coeff. Stato d'uso | V_m | | |
| 31,55 | 170,00 € | | 70,00% | 3 752,04 € | | |
| Valore dell'area | | | | | | |
| Superficie lotto | Costo unitario suolo | | Quota m. la | V_a | | |
| 1 653,00 | 90,00 € | | 0,02 | 1 494,90 € | | |
| Stima 2 | | | | 2 104,00 € | V_{m2} | |
| Valore di mercato | | | | | | |
| Superficie immobile | Costo ricostruzione a mq | | Coeff. occupazione | V_{m2} | | |
| 10,52 | 200,00 € | | 100,00% | 2 104,00 € | | |

| Fig. 14 part. 8 sub 2 | | $V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$ | | 8 662,42 € | $\text{€/mq} =$ | 384,82 € |
|---|--------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|-----------------|
| Stima 1 | | | | 12 882,84 € | $V_{m1} = (V_{m1} + V_a)$ | |
| Valore residuo della costruzione | | | | | | |
| volume immobile | Costo costruzione | | Coeff. Stato d'uso | V_m | | |
| 66,42 | 170,00 € | | 70,00% | 7 985,17 € | | |
| Valore dell'area | | | | | | |
| Superficie lotto | Costo unitario suolo | | Quota m. la | V_a | | |
| 1 653,00 | 50,00 € | | 0,05 | 4 927,67 € | | |
| Stima 2 | | | | 4 504,00 € | V_{m2} | |
| Valore di mercato | | | | | | |
| Superficie immobile | Costo ricostruzione a mq | | Coeff. occupazione | V_{m2} | | |
| 22,52 | 200,00 € | | 100,00% | 4 504,00 € | | |

| Fig. 14 part. 8 sub 3 | | $V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$ | | 25 713,29 € | €/mq= 679,35 € |
|---|--------------------------|---------------------------------|-------------|---------------------------|-----------------------|
| Stima 1 | | 30 987,58 € | | $V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$ | |
| Valore residuo della costruzione | | | | | |
| volume immobile | Costo costruzione | Coeff. Stato d'uso | V_{rc} | | |
| 101,95 | 250,00 € | 90,00% | 22 818,50 € | | |
| Valore dell'area | | | | | |
| Superficie lotto | Costo unitario suolo | Quota min. le | V_a | | |
| 1.658,00 | 50,00 € | 0,10 | 8 058,00 € | | |
| Stima 2 | | 20 439,00 € | | V_{m2} | |
| Valore di mercato | | | | | |
| Superficie immobile | Costo ricostruzione a mq | Coeff. occupazione | V_{m2} | | |
| 37,85 | 540,00 € | 90,00% | 20 439,00 € | | |

| Fig. 14 part. 8 sub 4 | | $V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$ | | 83 347,29 € | €/mq= 712,86 € |
|---|--------------------------|---------------------------------|-------------|---------------------------|-----------------------|
| Stima 1 | | 109 357,79 € | | $V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$ | |
| Valore residuo della costruzione | | | | | |
| volume immobile | Costo costruzione | Coeff. Stato d'uso | V_{rc} | | |
| 339,07 | 250,00 € | 90,00% | 79 298,75 € | | |
| Valore dell'area | | | | | |
| Superficie lotto | Costo unitario suolo | Quota min. le | V_a | | |
| 1.658,00 | 90,00 € | 0,99 | 27 297,04 € | | |
| Stima 2 | | 63 196,80 € | | V_{m2} | |
| Valore di mercato | | | | | |
| Superficie immobile | Costo ricostruzione a mq | Coeff. occupazione | V_{m2} | | |
| 1.165,92 | 600,00 € | 90,00% | 63 196,80 € | | |

| Fig. 14 part. 8 sub 5 | | $V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$ | | 143 887,64 € | €/mq= 739,83 € |
|---|--------------------------|---------------------------------|--------------|---------------------------|-----------------------|
| Stima 1 | | 171 056,28 € | | $V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$ | |
| Valore residuo della costruzione | | | | | |
| volume immobile | Costo costruzione | Coeff. Stato d'uso | V_{rc} | | |
| 548,84 | 290,00 € | 90,00% | 129 488,08 € | | |
| Valore dell'area | | | | | |
| Superficie lotto | Costo unitario suolo | Quota min. le | V_a | | |
| 1.653,00 | 50,00 € | 0,58 | 47 888,28 € | | |
| Stima 2 | | 118 700,00 € | | V_{m2} | |
| Valore di mercato | | | | | |
| Superficie immobile | Costo ricostruzione a mq | Coeff. occupazione | V_{m2} | | |
| 194,90 | 600,00 € | 100,00% | 118 700,00 € | | |

| Fig. 14 part. 107 sub Z | | $V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$ | | 9 592.11 € | €/mq= 229.63 € |
|--|--------------------------|---------------------------------|-------------|---------------------------|-----------------------|
| Stima 1 | | 12 797.22 € | | $V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$ | |
| Valore residuo dall costruzione | | | | | |
| volume immobile | Costo costruzione | Coeff. Stato d'uso | V_{rc} | | |
| 149.97 | 150.00 € | 50.00% | 11 174.79 € | | |
| Valore dell'area | | | | | |
| Superficie lotto | Costo unitario suolo | Quota min.le | V_a | | |
| 277.00 | 50.00 € | 0.12 | 1 624.47 € | | |
| Stima 2 | | 8 207.00 € | | V_{m2} | |
| Valore di mercato | | | | | |
| Superficie immobile | Costo ricostruzione a mq | Coeff. occupazione | V_{m2} | | |
| 41.39 | 150.00 € | 100.00% | 6 207.00 € | | |

| Fig. 14 part. 107 sub B | | $V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$ | | 17 738.22 € | €/mq= 232.18 € |
|--|--------------------------|---------------------------------|-------------|---------------------------|-----------------------|
| Stima 1 | | 24 616.43 € | | $V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$ | |
| Valore residuo dall costruzione | | | | | |
| volume immobile | Costo costruzione | Coeff. Stato d'uso | V_{rc} | | |
| 275.04 | 150.00 € | 50.00% | 20 626.08 € | | |
| Valore dell'area | | | | | |
| Superficie lotto | Costo unitario suolo | Quota min.le | V_a | | |
| 277.00 | 50.00 € | 0.24 | 3 990.45 € | | |
| Stima 2 | | 11 460.00 € | | V_{m2} | |
| Valore di mercato | | | | | |
| Superficie immobile | Costo ricostruzione a mq | Coeff. occupazione | V_{m2} | | |
| 76.40 | 150.00 € | 100.00% | 11 460.00 € | | |

| Fig. 14 part. 107 sub 4 | | $V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$ | | 6 724.79 € | €/mq= 258.15 € |
|--|--------------------------|---------------------------------|------------|---------------------------|-----------------------|
| Stima 1 | | 9 541.96 € | | $V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$ | |
| Valore residuo dall costruzione | | | | | |
| volume immobile | Costo costruzione | Coeff. Stato d'uso | V_{rc} | | |
| 99.79 | 150.00 € | 50.00% | 7 092.08 € | | |
| Valore dell'area | | | | | |
| Superficie lotto | Costo unitario suolo | Quota min.le | V_a | | |
| 277.00 | 50.00 € | 0.18 | 2 594.81 € | | |
| Stima 2 | | 9 907.50 € | | V_{m2} | |
| Valore di mercato | | | | | |
| Superficie immobile | Costo ricostruzione a mq | Coeff. occupazione | V_{m2} | | |
| 28.05 | 150.00 € | 100.00% | 3 907.50 € | | |

Fig. 10 partic. 89 sub 5 e 90 sub 3 $V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = 22.857,75 \text{ €}$ €/mq = 188,30 €

| Stima 1 | | 27.627,50 € | | $V_{m1} = (V_{rc} + V_a)$ | |
|---|--------------------------|--------------------|-------------|---|--|
| Valore residuo dalle costruzioni | | | | | |
| volume immobile | Costo costruzione | Coeff. stato d'uso | V_{rc} | | |
| 327,70 | 150,00 € | 50,00% | 24.877,50 € | | |
| Valore dell'area | | | | | |
| Superficie lotto | Costo unitario suolo | Quota m.m. lotto | V_a | | |
| 61,00 | 50,00 € | 1,00 | 3.050,00 € | | |
| Stima 2 | | 18.288,00 € | | V_{m2} | |
| Valore di mercato | | | | | |
| Superficie immobile | Costo ricostruzione a mq | Coeff. occupazione | V_{m2} | | |
| 121,92 | 150,00 € | 100,00% | 18.288,00 € | | |

Di seguito si riportano i dati tabellati riepilogativi dei più probabili valori di mercato determinati per ogni altro singolo bene oggetto di pignoramento. **Tabella C**

Tabella C – Riepilogo valore di stima per il bene oggetto di procedura

| Dati Catastali | | | | | Valori di Stima | | | | | | |
|----------------|------------|-----|-------|-----------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------|--|--------------------------------|---------------|----|
| Foglio | Partic. n. | sub | Piano | Categoria | Superficie Comunale (mq.) | Valore di Stima (Euro) | Valore Unitario (Euro/mq.) | Riduzione per asserzione garanzia -15% | Valore di vendita (Euro) | Cespiti n° | |
| 10 | 246 | 2 | 1 | A/B | 139,43 | 76.013,65 | 545,17 | - | 11.402,05 | 64.611,60 | 1 |
| | | 3 | 2-3 | A/B | 154,27 | 89.550,25 | 580,48 | - | 13.432,54 | 76.117,71 | 2 |
| | | 4 | T | A/10 | 130,36 | 71.264,38 | 546,67 | - | 10.689,66 | 60.574,72 | 3 |
| 10 | 256 | 4 | T | C/2 | 46,15 | 9.590,58 | 207,81 | - | 1.438,59 | 8.151,99 | 4 |
| | | 5 | T | C/2 | 173,54 | 38.026,46 | 219,12 | - | 5.703,97 | 32.322,49 | 5 |
| | | 6 | T | C/2 | 27,88 | 6.734,52 | 241,55 | - | 1.010,18 | 5.724,34 | 6 |
| | | 7 | 1 | A/2 | 150,21 | 63.942,20 | 425,68 | - | 9.591,33 | 54.350,87 | 7 |
| 10 | 290 | 4 | 3 | A/B | 166,59 | 110.706,57 | 664,55 | - | 16.605,99 | 94.100,58 | 8 |
| 14 | 8 | 1 | T | C/2 | 10,52 | 3.752,04 | 356,66 | - | 562,81 | 3.189,23 | 9 |
| | | 2 | T | C/5 | 22,52 | 8.668,42 | 384,92 | - | 1.300,26 | 7.368,16 | 10 |
| | | 3 | T | A/4 | 37,85 | 25.713,29 | 679,35 | - | 3.856,99 | 21.856,30 | 11 |
| | | 4 | T | A/B | 116,92 | 83.347,29 | 712,86 | - | 12.502,09 | 70.845,20 | 12 |
| | | 5 | 1 | A/2 | 194,50 | 143.897,64 | 739,83 | - | 21.584,65 | 122.312,99 | 13 |
| 14 | 107 | 2 | T | C/5 | 41,38 | 9.502,11 | 229,63 | - | 1.425,32 | 8.076,79 | 14 |
| | | 3 | T | C/5 | 76,40 | 17.738,22 | 232,18 | - | 2.660,73 | 15.077,48 | 15 |
| | | 4 | T | C/5 | 26,05 | 6.724,73 | 258,15 | - | 1.008,71 | 5.716,02 | 16 |
| 10 | 89 | 5 | T-1-2 | A/4 | 121,92 | 22.957,75 | 188,30 | -3.443,66 | 19.514,09 | 17 | |
| | 90 | 3 | | | | | | | | | |

Quesito 10 - Il CTU provveda a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo se necessario, al relativo frazionamento catastale.

In linea di massima ognuno dei cespiti periziati costituisce lotto vendibile singolarmente ad eccezione di alcuni casi dove per opportunità e vincolo è necessario accorpate le proprietà in un unico lotto.

Ci si riferisce, in particolare, all'appartamento censito al Foglio 10 particella 8 sub 5 al quale è certamente associato il locale caldaia del sub 1 oltre che il magazzino sottostante al sub 2. Ci si riferisce inoltre, per le proprietà censite, sempre al Foglio 10 particella 8, ai sub 3-4 che di fatto sono

in locazione al medesimo inquilino e risultano, pur senza modifiche planimetriche, praticamente fuse in unico appartamento. Infine ci si riferisce ai beni di cui al Foglio 10 particelle 89 e 90 le cui superfici si intrecciano ad ogni piano, così come accatastate, rendendo impossibile una qualsiasi scorporazione.

Alla luce di queste considerazioni si ripropone la seguente tabella di sintesi con l'identificazione più logica di **lotti di vendita**. **Tabella D**

Tabella D - Riassunto valore di stima dei beni in procedura e loro suddivisione in Lotti di Vendita

| Dati Catastali | | | | | Valori di Stima | | | | | |
|----------------|------------|-----|--------|-----------|--------------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-------------|
| Foglio | Particella | sub | Piano | Categoria | Superficie Com. le (mq.) | Valore di Stima (Euro) | Valore Unitario (Euro/mq.) | Ritorno per asserza garanz -13% | Valore di vendita (Euro) | LOTTO n° |
| 10 | 246 | 2 | 1 | A/B | 139.43 | 76.013,65 | 545,17 | - 11.402,05 | 64.611,60 | 1 |
| | | 3 | 2-3 | A/B | 154,27 | 89.530,25 | 580,48 | - 13.432,54 | 76.117,71 | 2 |
| | | 4 | T | A/10 | 130,36 | 71.264,38 | 546,67 | - 10.689,66 | 60.574,72 | 3 |
| 10 | 256 | 4 | T | C/2 | 46,15 | 9.390,58 | 207,81 | - 1.438,59 | 8.151,99 | 4 |
| | | 5 | T | C/2 | 173,54 | 38.026,46 | 219,12 | - 5.703,97 | 32.322,49 | 5 |
| | | 6 | T | C/2 | 27,88 | 6.734,52 | 241,55 | - 1.010,18 | 5.724,34 | 6 |
| | | 7 | 1 | A/2 | 150,21 | 63.942,20 | 425,68 | - 9.391,33 | 54.350,87 | 7 |
| 10 | 290 | 4 | 3 | A/B | 166,59 | 110.706,57 | 664,55 | - 16.605,99 | 94.100,58 | 8 |
| 14 | 8 | 1 | T | C/2 | 10,52 | 3.752,04 | 356,66 | - 562,81 | 3.189,23 | 9 |
| | | 2 | T | C/6 | 22,52 | 8.668,42 | 384,92 | - 1.300,26 | 7.368,16 | |
| | | 5 | 1 | A/2 | 194,50 | 143.897,64 | 739,83 | - 21.384,65 | 122.312,99 | |
| | | 3 | T | A/4 | 37,85 | 25.713,29 | 679,35 | - 3.856,99 | 21.856,30 | 10 |
| 4 | T | A/B | 116,92 | 83.347,29 | 712,86 | - 12.302,09 | 70.845,20 | | | |
| 14 | 107 | 2 | T | C/6 | 41,38 | 9.302,11 | 229,63 | - 1.425,32 | 8.076,79 | 11 |
| | | 3 | T | C/6 | 76,40 | 17.738,22 | 232,18 | - 2.660,73 | 15.077,48 | 12 |
| | | 4 | T | C/6 | 26,05 | 6.724,73 | 258,15 | - 1.008,71 | 5.716,02 | 13 |
| 10 | 89 | 5 | T-1-2 | A/4 | 121,92 | 22.957,75 | 188,30 | -3.443,66 | 19.514,09 | 14 |
| | 90 | 3 | | | | | | | | |

Si ribadisce, inoltre, che da informazioni assunte dal vice comandante della stazione dei Carabinieri di Carolei, affittuari del fabbricato censito al foglio 10 particella 246 sub 2, 3 e 4, che tutto il fabbricato risulta essere già oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n.213/2008 c/o Tribunale di Cosenza (ex G.E. dott. Ianni) nonché già fatto oggetto di esperimenti d'asta.

Per quanto attiene i terreni pignorati e riportati in **Tabella E**, attesa la loro posizione occlusa, le dimensioni e geometria, si è ritenuto che gli stessi fossero privi di qualsivoglia valore commerciale ragione per cui non sono stati stimati.

Tabella E

| Identificativo catastale | | | | | | | | |
|--------------------------|--------|------------|-----|--------------------|--------|-----------------|------------------------|-------------------------|
| Catasto | Foglio | Particella | sub | Qualità | Classe | Superficie (mq) | Redd. Agrar. (Euro) | Redd. Domini. (Euro) |
| N.C.T. | 10 | 305 | - | Sem.ativo Arborato | 1 | 20,00 | 0,06 | 0,13 |
| | 14 | 77 | - | Pascolo | 1 | 600,00 | 0,09 | 0,28 |
| | | 104 | - | Pascolo | 1 | 105,00 | 0,02 | 0,05 |

Quesito 11 - Il CTU provveda 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 il pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto omissis..... sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni oggetto di procedura risultano in parte nella disponibilità dell'esecutato e in parte concessi in

locazione sulla scorta di contratti a suo tempo regolarmente registrati i cui estremi sono riportati nei paragrafi precedenti.

Di seguito si riporta in forma tabellata il riepilogo della situazione di disponibilità dei predetti singoli cespiti immobiliari. **Tabella F**

Di seguito ancora, inoltre, atteso il grande numero di beni pignorati, si riporta in forma tabellata il riepilogo della situazione amministrativa circa i titoli abilitativi che ne hanno consentito la costruzione. **Tabella G**

Tabella F – Riepilogo valore di stima dei beni in procedura e loro suddivisione in Lotti di Vendita

| Identificativo catastale | | | | | | | | Disponibilità | | | | | |
|--------------------------|--------|------------|----------------|-----------------------|-------|----------------|---------------------|----------------------------|--------------------------|--------------|------------|------------|--|
| Catasto | Foglio | Particella | sub | Indirizzo | Passo | Categoria | Usi reali | In Proceda dell'Esecuzione | In uso ed altro soggetto | | | | |
| | | | | | | | | | Locato | Concesso | del | Inq. anno | |
| M.C.E.U. | 10 | 246 | 2 | Via G. Pascoli s.4 | 1 | A/B | Renditeale | No | ***** | Rep. n. 2461 | 24/04/2009 | 11/01/90 E | |
| | | | 3 | Via G. Pascoli s.4 | 2-3 | A/B | Renditeale | | | | | | |
| | | | 4 | Via A. Beccadani 17 | T | A/10 | Ufficio | | | | | | |
| | 10 | 256 | 4 | Via S. Nicola s.11 | T | C/R | Magazzino | Si | | | | | |
| | | | 5 | Via S. Nicola s.13-15 | T | C/R | Magazzino | Si | | | | | |
| | | | 6 | Via S. Nicola s.17 | T | C/R | Magazzino | Si | | | | | |
| | | | 7 | Via S. Nicola s.19 | 1 | A/R | Renditeale | No | ***** | Rep. n. 275 | 25/03/2010 | 2.700,00 E | |
| | 10 | 290 | 4 | Via A. Beccadani | 3 | A/B | Renditeale | No | ***** | Rep. n. 2320 | 30/11/2009 | 8.500,00 E | |
| | 10 | 89 90 | 5 | Via S. Nicola s.9 | 1 | A/M | Renditeale | No | | | | | |
| | | | | | 2 | A/M | Renditeale | | | | | | |
| | 14 | 8 | 1 | Via A. Manzoni | T | C/R | Loc. Colonna | Si | | | | | |
| | | | | Via A. Manzoni | T | C/R | Magazzino | Si | | | | | |
| | | | | Via A. Manzoni | T | A/M | Renditeale | No | ***** | Rep. n. 3021 | 05/03/2010 | 2.400,00 E | |
| | | | | Via A. Manzoni | T | A/B | Renditeale | Si | | | | | |
| Via A. Manzoni | | | | T | A/R | Renditeale | Si | | | | | | |
| 14 | 107 | 2 | Via A. Manzoni | T | C/R | Magazzino | Si | | | | | | |
| | | | Via A. Manzoni | T | C/R | Magazzino | Si | | | | | | |
| | | | Via A. Manzoni | T | C/R | Magazzino | No | ***** | Rep. n. 3021 | 05/03/2010 | - E | | |
| M.C.T. | 10 | 305 | - | Via G. Pascoli s.4 | - | - | Com. pos. 246 sub 4 | No | | Rep. n. 2461 | 24/04/2009 | - E | |
| | | | 14 | 77 104 | - | Via A. Manzoni | - | - | Riduzione | Si | | | |

Tabella G – Riepilogo documenti abilitativi alla costruzione dei fabbricati

| Identificativo catastale | | | | | | | | Requisiti Amministrativi | | | | |
|--------------------------|----------|------------|-------------------|-----------------------|-------|---|---|--------------------------|---|--------------------------------|--|--|
| Catasto | Foglio | Particella | sub | Indirizzo | Passo | Cat. g. | Titoli Abilitativi | | | | | |
| | | | | | | | Permesso | Rilasciato | Decreto Civile | Collaudo | Agibilità | |
| M.C.E.U. | 10 | 246 | 2 | Via G. Pascoli s.4 | 1 | A/B | Decreto n. 19 del 20/02/1982 | | Decreto n. 23281 del 23/07/1982 | | Decreto n. 1777 del 01/03/2006 | |
| | | | 3 | Via G. Pascoli s.4 | 2-3 | A/B | | | | | | |
| | | | 4 | Via A. Beccadani 17 | T | A/10 | | | | | | |
| | 10 | 256 | 4 | Via S. Nicola s.11 | T | C/R | Decreto n. 8 del 10/05/1975 | | Decreto n. 32282 del 13/02/1975 | Decreto n. 3681 del 25/10/2006 | Decreto n. 0061 del 09/11/2006 | |
| | | | 5 | Via S. Nicola s.13-15 | T | C/R | | | | | | |
| | | | 6 | Via S. Nicola s.17 | T | C/R | | | | | | |
| | | | 7 | Via S. Nicola s.19 | 1 | A/R | | | | | | |
| | 10 | 290 | 4 | Via A. Beccadani | 3 | A/B | Decreto n. 1 del 24/02/07 | | Decreto n. 2824/07 del 24/11/2007 | | | |
| | 14 | 8 | 1 | Via A. Manzoni | T | C/R | Decreto n. 17 del 29/05/1974 | | Decreto n. 0372 del 23/11/1972 e Decreto n. 2603 del 15/05/1974 | | Decreto n. Di agibilità del 11/03/1975 | |
| | | | 2 | Via A. Manzoni | T | C/R | | | | | | |
| | | | 3 | Via A. Manzoni | T | A/M | | | | | | |
| | | | 4 | Via A. Manzoni | T | A/B | | | | | | |
| | | | 5 | Via A. Manzoni | T | A/R | | | | | | |
| | 14 | 107 | 2 | Via A. Manzoni | T | C/R | Nessuna informazione - fabbricato esistente al 1987 | | | | | |
| 3 | | | Via A. Manzoni | T | C/R | | | | | | | |
| 4 | | | Via A. Manzoni | T | C/R | | | | | | | |
| 10 | 89 90 | 5 | Via S. Nicola s.9 | 1 | A/M | Nessuna informazione - fabbricato esistente al 1987 | | | | | | |
| | | 2 | | A/M | | | | | | | | |

Tutti gli immobili risultano conformi ai titoli edilizi concessi, per quanto è stato possibile appurare,

ad eccezione dell'immobile di cui al foglio 14 particella 107 sub 3 che presenta una differenza di distribuzione interna che, qualora acclarata dall'ufficio tecnico, risulta sanabile con SCIA in sanatoria corrispondendo la sanzione prevista di 516 Euro.

Quesito 12 - Il CTU provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

Il bene oggetto di pignoramento **non risulta** oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito 13 - Il CTU provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si vedano gli allegati dal n.1 al n.6 ai punti c) g).

Quesito 14 - Il CTU provveda a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato od terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si veda allegato "E" in appendice alla presente relazione.

Quesito 15 - Il CTU provveda ad allegare 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 25/2/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali 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.

Si veda allegato "F" separato dalla presente relazione.

Tanto si doveva

IL C.T.U.

ing. Vincenzo Schirinzi

(Firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. ALLEGATI

| ALLEGATI | | | |
|-------------|--|---|---|
| Allegato n° | Immobile di Riferimento | Documenti | |
| A | | Verbali di sopralluogo | |
| B | | Richiesta documenti a Comune di Carolei | |
| C | | Documentazione inerente le singole proprietà immobiliari | |
| 1 | Fg.10 particella 246 | a) Visure Catastali | sub 2-3-4 |
| | | b) Stralcio foglio catastale | sub 2-3-4 |
| | | c) Planimetrie catastali | sub 2-3 |
| | | d) Ispezioni ipotecarie | sub 1-2-3 |
| | | e) Contratto di locazione | sub 2-3-4 |
| | | f) Docum. tecnico-amm.va | Aut. Sismica, Lic. edilizia, Att.ne Comune, Agibilità |
| | | g) Rilievo fotografico | sub 2-3 |
| 2 | Fg.10 particella 256 | a) Visure Catastali | sub 4-5-6-7 |
| | | b) Stralcio foglio catastale | sub 4-5-6-7 |
| | | c) Planimetrie catastali | sub 4-5-6-7 |
| | | d) Ispezioni ipotecarie | sub 4-5-6-7 |
| | | e) Contratto di locazione | sub 4-5-6-7 |
| | | f) Docum. tecnico-amm.va | Aut. Sismica, Lic. edilizia, Att.ne Comune, Agibilità |
| | | g) Rilievo fotografico | sub 4-5-6-7 |
| 3 | Fg.10 particella 290 | a) Visure Catastali | sub 4 |
| | | b) Stralcio foglio catastale | sub 4 |
| | | c) Planimetrie catastali | sub 4 |
| | | d) Ispezioni ipotecarie | sub 4 |
| | | e) Contratto di locazione | sub 4 |
| | | f) Docum. tecnico-amm.va | Aut. Sismica, Lic. edilizia, Att.ne Comune, Agibilità |
| | | g) Rilievo fotografico | sub 4 |
| 4 | Fg. 14 particella 8 | a) Visure Catastali | sub 1-2-3-4-5 |
| | | b) Stralcio foglio catastale | sub 1-2-3-4-5 |
| | | c) Planimetrie catastali | sub 1-2-3-4-5 |
| | | d) Ispezioni ipotecarie | sub 1-2-3-4-5 |
| | | e) Contratto di locazione | sub 1-2-3-4-5 |
| | | f) Docum. tecnico-amm.va | Aut. Sismica, Lic. edilizia, Att.ne Comune, Agibilità |
| | | g) Rilievo fotografico | sub 1-2-3-4-5 |
| 5 | Fg.14 particella 107 | a) Visure Catastali | sub 2-3-4 |
| | | b) Stralcio foglio catastale | sub 2-3-4 |
| | | c) Planimetrie catastali | sub 2-3-4 |
| | | d) Ispezioni ipotecarie | sub 2-3-4 |
| | | g) Rilievo fotografico | sub 1-2-3 |
| 6 | Fg.10 particella 89 sub 5 Fg.10 particella 90 sub 3 | a) Visure Catastali | 89 sub 5 - 90 sub 3 |
| | | b) Stralcio foglio catastale | |
| | | c) Planimetrie catastali | |
| | | d) Ispezioni ipotecarie | |
| | | g) Rilievo fotografico | |
| 7 | Fg. 10 particella 305 | | |
| 8 | Fg.14 particella 77 | a) Visure e Stralcio Catastale; d) Ispezioni ipotecarie, g) rilievo Fotografico | |
| 9 | Fg. 14 particella 104 | | |
| D | | Adempimenti di cui all'art. 173/bis c.p.c. | |
| E | | Descrizione succinta dei lotti | |
| F | | Perizia in versione direttive garante protezione dati personale | |

IL C.T.U.
ing. Vincenzo Schirinzi
 (Firmato digitalmente)

ASTE
 GIUDIZIARIE.IT

2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE ESECUTORE:

dott. G. SICILIA

IL TECNICO

Ing. Vincenzo SCHIRINZI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

A

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it