Tribunale di Cosenza
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Francesca Goggiamani

PROCEDURA **201/2011 R.G.E.**
ad istanza della *Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa S.c. a r.l.* (ora *Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A.* e per essa la *BCC Gestione Crediti – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti S.p.A.*)
in danno di

Il sottoscritto Ing. Marco Carbone, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, sezione *Ingegneri*, al n. 2926, con studio tecnico a Cosenza

ha ricevuto l'incarico in data 16/04/2013 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani, di redigere relazione tecnica estimativa degli immobili oggetto di pignoramento.

Come preventivamente comunicato alle parti a mezzo raccomandate A.R. spedite in data 08/05/2013 ovvero Posta Elettronica Certificata (cfr. all. A), il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali, con relativo sopralluogo per la visione dei beni pignorati, al 24/05/2013, ore 16:00. Detto sopralluogo andava deserto per l'assenza degli esecutati. Successivamente, contattati telefonicamente gli stessi, il sopralluogo veniva espletato in data 01/06/2013, ore 09:00. Al sopralluogo si prendeva visione dell'immobile pignorato e, alla presenza dell'esecutato e dell'Ing. quale collaboratore del C.T.U., si eseguiva il rilievo planimetrico e fotografico dell'unità immobiliare redigendo apposito verbale (cfr. all. B). In detta circostanza, per come verbalizzato, si apprendeva che uno dei due beni pignorati era stato ceduto a terzi con atto di compravendita, unitamente ad altra unità immobiliare non facente parte del compendio staggito.

In merito a quest'ultima circostanza si precisa quanto segue.

Con atto di compravendita per Notaio Viggiani del 17/03/2005 (rep. 65767) gli esecutati acquisivano un appartamento e, si cita testualmente, *"E' compreso nella presente compravendita, quale pertinenza del suddescritto appartamento, un posto macchina scoperto ubicato nell'area di corte condominiale al fabbricato … censito all'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto dei Fabricati del Comune di Marano Principato, … al foglio 4, p.lla 409 sub 16, Via Persanolento, cat.C/7, cl.U., cons. 10 mq, R. C. euro 5,68"* (cfr. all. H). Appare evidente che, se pur considerato quale pertinenza dell'immobile, il posto auto è puntualmente definito e catastalmente identificato.

Con successivo atto di compravendita, gli esecutati vendevano a terzi (atto per Notaio Camilleri del 21/03/2007 rep. 31636, riportato nell'allegato H) oltre all'appartamento *"… ogni accessorio, accessione, pertinenza e servitù, con la corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato …"* senza esplicito riferimento all'unità catastale come definita e descritta nel precedente atto di acquisizione. L'attuale proprietario è consapevole di questa imprecisione presente nel succitato atto di compravendita così come verbalizzato in occasione del secondo sopralluogo (cfr. all. B).

Il C.T.U. ha, inoltre, eseguito una serie di accertamenti e verifiche, recandosi presso i seguenti Uffici Pubblici, acquisendo la documentazione necessaria:

- Agenzia del Territorio di Cosenza – Ufficio del Catasto (cfr. all. C);
- Agenzia del Territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare – ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (cfr. all. D);
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza (cfr. all. E);
- Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato (cfr. all. G);
- Archivi Notarili (cfr. all. H).

Risposte ai quesiti

Quesito n.1 – *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il fascicolo agli atti al C.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i restanti beni per cui la documentazione sia valida e completa.*

La documentazione in atti appare completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico. Dall'esame della stessa si è provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, le visure aggiornate e i relativi elaborati planimetrici catastali dei beni oggetto del pignoramento. Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, è stata effettuata la ricerca relativa a iscrizioni e trascrizioni delle formalità relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Si riporta, secondo quanto contenuto nell'atto di pignoramento immobiliare, una sintesi degli immobili pignorati.

1	*Appartamento posto al pino secondo facente parte di un fabbricato sito nel comune di Marano Principato CS alla via Persanolento n. 40/B censito nel catasto di detto comune al foglio 4, p.lla 737, sub. 9, cat. A/2, vani 5.5, sup. catastale 108 mq, rendita € 411,87.*
2	*Immobile di categoria C/7 (Tettoie chiuse o aperte) censito nel catasto del comune di Marano Principato CS al foglio 4, p.lla 409, sub. 16, sup. catastale 10 mq.*

Quesito n.2 – *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).*

Gli immobili oggetto di pignoramento, secondo quanto riportato nella certificazione notarile in atti, sono gravati dalle formalità di seguito riportate.

Immobile 1 (appartamento):

- Annotazione ad iscrizione del 20/12/2002 (R.P. 2795 e R.G. 29240) relativa a frazionamento di mutuo in quota;
- Iscrizione relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/06/2007 (R.P. 5906 e R.G. 24451)
- Trascrizione del 05/08/2011 (R.P. 15488 e R.G. 22268) relativa ad atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Tribunale di Cosenza rep. 870 del 03/06/2011 (pignoramento *de quo*);
- Trascrizione del 22/05/2012 (R.P. 11041 e R.G. 13185) relativa ad atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Tribunale di Cosenza rep. 574 del 26/04/2012;
- Trascrizione del 30/05/2012 (R.P. 11647 e R.G. 13935) relativa a rettifica della quota pignorata nella trascrizione di cui al precedente punto.

Immobile 2 (posto auto):

- Iscrizione relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/03/2005 (R.P. 4179 e R.G. 10972) e relativa annotazione n. 3260 del 08/09/2009 derivante da cancellazione totale;
- Iscrizione relativa a ipoteca legale del 23/05/2007 (R.P. 4479 e R.G. 20119) in favore di E.TR. Esazione Tributi S.p.A.;
- Iscrizione relativa a ipoteca legale del 25/03/2011 (R.P. 1727 e R.G. 8798) in favore di Equitalia ETR S.p.A.;
- Trascrizione del 05/08/2011 (R.P. 15488 e R.G. 22268) relativa ad atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Tribunale di Cosenza rep. 870 del 03/06/2011 (pignoramento *de quo*);
- Trascrizione del 22/05/2012 (R.P. 11041 e R.G. 13185) relativa ad atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Tribunale di Cosenza rep. 574 del 26/04/2012;
- Trascrizione del 30/05/2012 (R.P. 11647 e R.G. 13935) relativa a rettifica della quota pignorata nella trascrizione di cui al precedente punto.

Le ricerche e verifiche effettuate dal C.T.U. sugli immobili confermano, in termini di prescrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (cfr. all. D), quanto riportato nella *Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria e catastale ventennale*, in atti del procedimento, per Notaio Leucio Gisonna in Rende CS.

Quesito n.3 – *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*

Si è provveduto a reperire, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, gli elaborati planimetrici catastali attuali dei beni oggetto del pignoramento cui: estratto del foglio di mappa, planimetria immobile e visure storiche (cfr. all. C).

Quesito n.4 – *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.*

Immobile 1 (appartamento)

L'unità immobiliare in oggetto è sita a Marano Principato CS in Via Persanolento n. 40/B, in zona periferica, prospiciente la strada principale di collegamento con gli altri centri (SP 86), al limite territoriale con il limitrofo comune di Marano Marchesato CS.

Il fabbricato di recente realizzazione (concessione edilizia del 2001 ed abitabilità del 2003) si presenta, nel suo complesso, in uno stato di manutenzione medio. Strutturalmente è realizzato con intelaiatura portante di travi e pilastri in cemento armato con solai latero-cementizi. L'esterno è rifinito con intonaco civile tinteggiato, oggi localmente deteriorato, e la copertura a falde presenta manto in laterizi. L'accesso al fabbricato è garantito da un cancello elettrico cui si accede ad un'area comune quindi, tramite un sistema di scale e rampe si accede alle abitazioni. Interamente inserito nella particella 737 del foglio 4, confina a nord-est, con porzione di corte prospiciente Via Persanolento, a sud con altra unità immobiliare e ad ovest con corte comune. Catastalmente è identificato al foglio 4, particella 737, sub. 9, categoria A/2, classe unica, consistenza pari a 5,5 vani e rendita di € 411,87. Risulta intestato ai debitori esecutati in proprietà per ½ ciascuno.

L'abitazione presenta una superficie calpestabile complessiva di 83,70 mq circa (superficie lorda commerciale pari a circa 99,30 mq), oltre a 32,30 mq circa di balconi. È composta da un ingresso/soggiorno connesso ad un disimpegno dal quale è possibile accedere alla cucina, alle due camere da letto, ad un piccolo vano polivalente ed ai due servizi igienici. L'altezza interna dei vani è pari a 2,70 m.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ed oscuramenti esterni con persiane avvolgibili. Quelli interni, anch'essi in legno, sono di buona qualità. Tutto l'appartamento è pavimentato con elementi di ceramica così come i servizi igienici che sono pavimentati, e parzialmente rivestiti, con elementi in ceramica di diversa tipologia. L'impianto di riscaldamento a gas metano è dotato di radiatori in alluminio ed è parzialmente integrato con stufa murale a pellet. Sono presenti altri impianti tecnologici cui telefono e televisione. Le pareti, recentemente rinnovate, sono tinteggiate in pittura murale con colorazioni variabili, in doppia tonalità, secondo gli ambienti. Si rilevano, soprattutto nel locale soggiorno, vistose macchie a soffitto dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla sovrastante copertura.

Immobile 2 (posto auto)

L'unità immobiliare in oggetto è sita a Marano Principato CS in Via Persanolento n. 41/E, in zona periferica, prospiciente la strada principale di collegamento con gli altri centri (SP 86), al limite territoriale con il limitrofo comune di Marano Marchesato CS.

Trattasi di posto auto scoperto, non definito fisicamente, sito su una porzione di area condominiale (p.lla 409), non pavimentata, a cui si accede dalla strada principale tramite un cancello scorrevole movimentato elettricamente. Catastalmente è identificato al foglio 4,

particella 409, sub. 16, categoria C/7, classe unica, consistenza pari a 10 mq e rendita di € 5,68. Risulta intestato ai debitori esecutati in proprietà per ½ ciascuno.

Entrambi gli immobili, posti a distanza reciproca di circa 150 m, sono collocati in una zona prevalentemente periferica a carattere residenziale dove, nelle immediate vicinanze, sono presenti alcune attività commerciali (generi alimentari, pizzerie, bar, tabacchi) e pochi servizi pubblici (autotrasporti extraurbani). In riferimento alle opere di urbanizzazione, sono presenti, per ciò che riguarda quelle definite "primarie":

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.

Le opere di urbanizzazione "secondaria" sono presenti in un circondario più ampio, inscrivibile in un raggio di 900/1.000 m. Tra queste si rilevano:

- scuole;
- mercati di quartiere;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- le aree verdi di quartiere.

La zona dista circa 1,2 Km da centro storico di Marano Principato, cui trovano collocazione attività commerciali, negozi al dettaglio, farmacie, uffici pubblici (Poste, Comune). La distanza dal centro della città di Cosenza è di circa 11 km ed è percorribile in circa 15 minuti di automobile.

Quesito n.5 – *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono errati ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Le descrizioni attuali dei beni sono conformi a quelle contenute nell'atto di pignoramento in atti.

Quesito n.6 – *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

Dalla documentazione acquisita presso la sezione catastale dell'Agenzia del Territorio di Cosenza e dalle operazioni di rilievo planimetrico degli immobili, non si è evidenziata alcuna irregolarità catastale apprezzabile ad eccezione dell'assenza, nella banca dati catastale, della numerazione dei civici nella sezione toponomastica.

Quesito n.7 – *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

I beni in oggetto ricadono in zona "di completamento da ristrutturare" (Zona B) le cui prescrizioni e indici edilizi sono riportate nelle schede di sintesi dello strumento urbanistico del Comune di Marano Principato CS riportate all'allegato G.

Quesito n.8 – *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

Immobile 1 (appartamento)

L'unità immobiliare risulta inserita in un fabbricato in cemento armato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 508 del 07/05/2001 (Pratica Edilizia n. 524 del 2000) e successiva variante di cui alla D.I.A. (Comune di Marano Principato CS, prot. n. 494/2003). In data 28/03/2003 al n. 100 del reg. gen. è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità per l'intero fabbricato (cfr. all. G).

Dal rilievo eseguito non si riscontrano irregolarità rispetto al progetto di variante del 2003.

Immobile 2 (posto auto)

Trattasi si posto auto scoperto, realizzato su area condominiale privata. Per tale immobile non è prevista nessuna autorizzazione specifica in quanto pertinenza di una unità immobiliare.

Quesito n.9 – *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

I beni pignorati, trattandosi di unità immobiliari non connesse e fruibili separatamente ed autonomamente, sono convenientemente vendibili in lotti separati.

Quesito n.10 – *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.*

577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

Esaminata la documentazione ipocatastale in atti ed effettuate le opportune visure presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio Pubblicità Immobiliare (cfr. all. D), l'intero compendio staggito risulta essere di proprietà dei debitori esecutati per la quota di ½ ciascuno e non risultano presenti quote immobiliari indivise.

Quesito n.11 – *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.*

Immobile 1 (appartamento)

L'immobile pignorato è occupato ed utilizzato come abitazione principale dal debitore esecutato. Esaminata la documentazione ipocatastale e la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale presente in atti, ed effettuate le opportune visure presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio Pubblicità Immobiliare (cfr. all. D), l'immobile risulta essere di proprietà dei debitori esecutati con data anteriore alla trascrizione del pignoramento. In particolare, con atto di compravendita registrato presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza ai nn. R.G. 24450 e R.P. 15818 in data 23/06/2007, l'unità immobiliare è stata acquisita dai debitori esecutati mentre, il pignoramento *de quo* risulta trascritto il 05/08/2011 ai nn. R.P. 15488 e R.G. 22268.

Da ulteriori verifiche condotte presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, non risultano essere registrati contratti di locazione per l'immobile considerato (cfr. all. E).

Immobile 2 (posto auto)

L'immobile pignorato è occupato ed utilizzato da terze persone come posto auto. Esaminata la documentazione ipocatastale e la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale presente in atti, ed effettuate le opportune visure presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio Pubblicità Immobiliare (cfr. all. D), la pertinenza risulta essere di proprietà dei debitori esecutati con data anteriore alla trascrizione del pignoramento. In particolare, con atto di compravendita registrato presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza ai nn. R.G. 10971 e R.P. 5798 in data 18/03/2005, l'unità immobiliare è stata acquisita dai debitori esecutati mentre, il pignoramento *de quo* risulta trascritto il 05/08/2011 ai nn. R.P. 15488 e R.G. 22268.

Da ulteriori verifiche condotte presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, non risultano essere registrati contratti di locazione per l'immobile considerato (cfr. all. E).

Quesito n.12 – *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Per come rilevato dalla documentazione in atti e per come dichiarato all'atto del sopralluogo non sussistono condizioni di separazione ovvero divorzio e che, pertanto, gli immobili sono:

- Immobile 1 (appartamento) – occupato ed utilizzato quale abitazione primaria dagli esecutati e dal proprio nucleo familiare;
- Immobile 2 (posto auto) – occupato ed utilizzato da terze persone senza vincolo locativo.

Quesito n.13 *– Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Per come verificato dal C.T.U. e per come dichiarato dal debitore esecutato relativamente agli oneri di natura condominiale (cfr. all. B), non sussistono vincoli ovvero oneri di cui al presente quesito.

Quesito n.14 *– Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.*

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo basato sul raffronto tra il bene in questione ed una serie di beni similari nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari ovvero osservatori immobiliari (cfr. all. I). Con l'esecuzione dei necessari sopralluoghi, dell'analisi del mercato immobiliare locale, della consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il periodo in cui viene eseguita la stima (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. 2° semestre, anno 2012), applicando al valore medio di mercato un coefficiente correttivo è possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Determinazione del valore di mercato dei LOTTI di VENDITA

LOTTO 1 – Appartamento (Immobile 1)

Il valore medio unitario per immobili di tipologia similare (civili abitazioni) e stato di conservazione normale è, a valle delle indagini condotte relativamente al mercato immobiliare di zona e alla consultazione delle quotazioni pubblicate da agenzie immobiliari e dal O.M.I., ragionevolmente fissato in 750,00 €/mq riferito alla superfice lorda commerciale.

Calcolo dei coefficienti globali di apprezzamento/deprezzamento:

Descrizione

Localizzazione - Posizione		Note
Posizione	1,030	*buona*
Collegamenti	1,000	*sufficienti*
Coefficiente Complessivo	1,030	

Servizi – Infrastrutture		Note
Ufficio postale	1,000	*presenti*
Ospedali – Cliniche	1,000	*assenti*
Parchi pubblici	1,000	*assenti*
Scuole	1,030	*presenti*
Banche	1,000	*assenti*
Coefficiente Complessivo	1,030	

Fabbricato		Note
Tipologia costruttiva	1,070	*cemento armato*
Età della costruzione	1,000	*< 20 anni*
Funzionalità	1,000	*parch. Privato*
Coefficiente Complessivo	1,070	

Immobile oggetto di stima		Note
Livello di piano	0,950	*1 - senza asc.*
Esposizione	0,950	*nord - est*
Vedute ed affacci	1,000	*strade*
Servizi igienici	1,030	*buoni*
Impianti tecnologici	1,000	*normali*
Pavimentazioni	1,000	*n*
Infissi	1,030	*buoni*
Finiture	1,050	*buoni*
Manutenzione	0,950	*manut. ord.*
Coefficiente Complessivo	0,937	

Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento	1,064

Determinazione del valore di mercato:

Descrizione	*Superficie (mq)*	*Coefficiente di ponderazione*	*Superficie ragguagliata (mq)*
Vani e accessori diretti	99,30	1,00	99,30
Balconi, terrazzi e simili	32,30	0,33	10,66
Portici	0,00	0,15	0,00
Superficie complessiva ragguagliata mq			**109,96**
Valore di mercato medio unitario residenziale rilevato per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ al metroquadro)			€ 750,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			1,064
Valore di mercato medio unitario residenziale ponderato			€ 798,00
VALORE di MERCATO			**€ 87.747,28**
Abbattimento forfettario (15% del valore)			-€ 13.162,09
VALORE FINALE dell'IMMOBILE			**€ 74.585,19**

Si assume quale valore finale dell'immobile in oggetto la somma, in cifra tonda, pari ad **€ 74.550,00** (euro Settantaquattromilacinquecentocinquanta/00).

LOTTO 2 – Posto auto (Immobile 2)

Il valore medio unitario per immobili di tipologia similare (posti auto scoperti) è, a valle delle indagini condotte relativamente al mercato immobiliare di zona e alla consultazione delle quotazioni pubblicate da agenzie immobiliari e dal O.M.I., ragionevolmente fissato da 1/3 ad

1/2 di quello relativo agli immobili residenziali. Pertanto, tale valore di riferimento, è mediamente fissato in 300,00 €/mq.

Trattandosi di posto auto per una sola vettura (circa 10 mq), scoperto e su superficie non asfaltata, il valore dell'area è valutata secondo quanto riportato nella seguente tabella di calcolo:

Descrizione	*Superficie (mq)*	*Coefficiente di ponderazione*	*Superficie ragguagliata (mq)*
Posto auto scoperto	10,00	1,00	10,00
Altre pertinenze	0,00	0,15	0,00
Superficie complessiva ragguagliata mq			**10,00**
Valore di mercato medio unitario residenziale rilevato per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ al metroquadro)			€ 300,00
VALORE di MERCATO			**€ 3.000,00**
Abbattimento forfettario (15% del valore)			-€ 450,00
VALORE FINALE dell'IMMOBILE			**€ 2.550,00**

Si assume quale valore finale dell'immobile in oggetto la somma, in cifra tonda, pari ad **€ 2.550,00** (euro Duemilacinquecentocinquanta/00).

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cosenza, 22/07/2013

Il C.T.U.
Ing. Marco Carbone

Alla presente relazione vengono inclusi:

- *Allegato A – Comunicazioni alle parti*
- *Allegato B – Verbali delle operazioni peritali*
- *Allegato C – Documentazione catastale*
- *Allegato D – Ispezioni Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare*
- *Allegato E – Certificazione Agenzia delle Entrate*
- *Allegato F – Documentazione fotografica*
- *Allegato G – Documentazione acquisita presso l'Amm.ne Comunale*
- *Allegato H – Atti di provenienza*
- *Allegato I – Quotazioni immobiliari*
- *CD ROM contenente, in digitale, quanto prodotto in relazione*

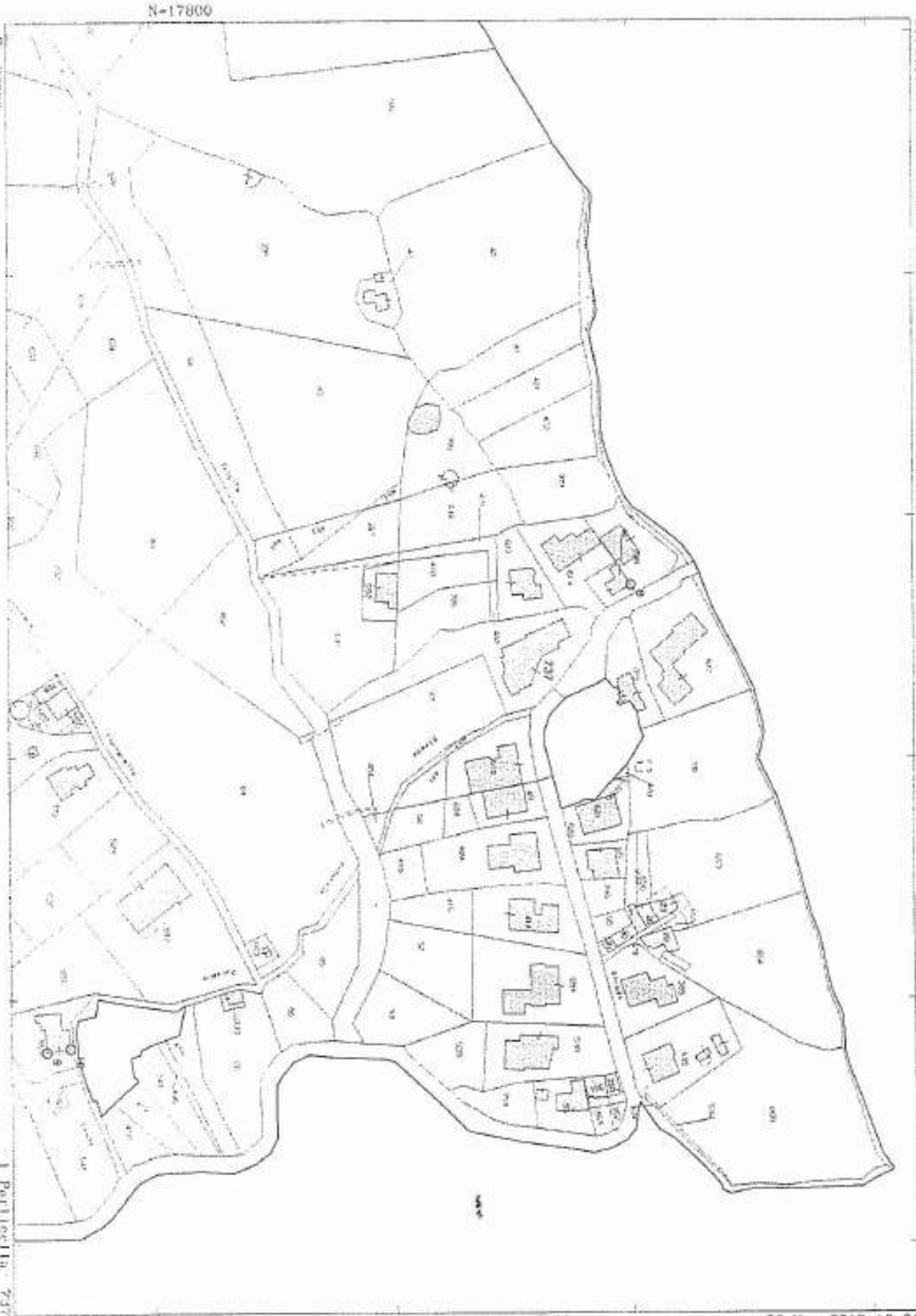
Allegato **C**

Documentazione catastale

PROCEDURA 201/2011 R.G.E.

ad istanza della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa S.c. a r.l. (ora Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A. e per essa la BCC Gestione Crediti – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti S.p.A.)

in danno [redacted]


N-17800
E-32000
Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. CRISTIANO COSTANTINI
Visura ordinaria(1 di 1)
Foglio 4 Particella 247
Comune MARANO PRINCIPATO
Foglio 4
Richiedente: o
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
23-Mag-2013 10:31
Prot. n. CS0100579/2013

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/05/2013 - Ora: 10.30.15 Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: CS0100570 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/05/2013

Dati della richiesta	**Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)**
	Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 4 Particella: 737 Sub.: 9**

INTESTATI

1 [redacted]

2 [redacted]

(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni con [redacted]

(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Unità immobiliare dal 10/08/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		4	737	9			A/2	U	5,5 vani	Euro 411,87	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/08/2011 n. 86854 .1/2011 in atti dal 10/08/2011 (protocollo n. CS0289704) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

Indirizzo VIA PERSANOLENTO n. SN piano: 2;

Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		4	737	9			A/2	U	5,5 vani	Euro 411,87	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2003 n. 111306 .1/2003 in atti dal 21/05/2003 (protocollo n. 257823) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo , STRADA PROVINCIALE MARANO PRINCIPATO n. SN piano: 2;

Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/05/2013

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/05/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		4	737	9			A/2	U	5,5 vani	Euro 411,87	COSTITUZIONE del 21/05/2002 n. 1435.1/2002 in atti dal 21/05/2002 (protocollo n. 166873) COSTITUZIONE

Indirizzo: STRADA PROVINCIALE MARANO P. COSENZA n. SN piano: 2;
Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 20/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
			[redacted] dei beni con

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/06/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 15818.1/2007 in atti dal 25/06/2007 Repertorio n.: 71492 Rogante: VIGGIANI CARLO Sede: COSENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 07/02/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 20/06/2007
2			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 20/06/2007

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/2003 Trascrizione n. 3495.1/2003 in atti dal [redacted] Repertorio n.: 59962 Rogante: VIGGIANI CARLO Sede: COSENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 21/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 07/02/2003

DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 21/05/2002 n. 1435.1/2002 in atti dal 21/05/2002 (protocollo n. 166873) Registrazione: COSTITUZIONE

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 34638 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: **OL**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/05/2013 - Ora: 10.30.42 Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: CS0100575 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/05/2013

Dati della richiesta Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915)
Provincia di COSENZA

Catasto Fabbricati Foglio: 4 Particella: 409 Sub.: 16

INTESTATI

1	[redacted]	CRBNNL74B14E915G*	(1) Proprieta' per 1/2
2		PRRGLN79B52D086K*	(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 09/08/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		4	409	16			C/7	U	10 m²	Euro 5,68	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2011 n. 65021 .1/2011 in atti dal 09/08/2011 (protocollo n. CS0266632) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

Indirizzo VIA PERSANOLENTO;

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/12/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		4	409	16			C/7	U	10 m²	Euro 5,68 L. 11.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/1996 n. 1352 .1/1997 in atti dal 11/11/1998

Indirizzo VIA PERSANO LENTO;
Notifica - Partita 1000388 Mod.58 -

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/05/2013 - Ora: 10.30.42 Segue

Visura n.: CS0100575 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/05/2013

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 25/05/1987 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		4	409	16			C/7	U	10 m²	L. 31	VARIAZIONE del 25/05/1987 n . 1589/1987 in atti dal 15/02/1995 RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO ISTANZA N .16708/92 IN DATA 17/12/92

Indirizzo VIA PERSANO LENTO;
Notifica -
Partita 464 Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 25/05/1988 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		4	409	16			C/6	1	25 m²	L. 75	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 25/05/1988 n . 482/1988 in atti dal 06/07/1992

Indirizzo VIA PERSANO LENTO;
Notifica -
Partita 464 Mod.58 -
Annotazioni classamento cautelativo

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		4	409	16							Impianto meccanografico del 01/01/1989

Indirizzo VIA PERSANO LENTO;
Notifica -
Partita 464 Mod.58 -

Situazione degli intestati dal 17/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/03/2005 Nota presentata con Modello Unico n . 5798 .1/2005 in atti dal 21/03/2005 Repertorio n .: 65767 Rogante: VIGGIANI CARLO
Sede: COSENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/05/2013

Situazione degli intestati dal 23/12/1996

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 17/03/2005

DATI DERIVANTI DA: [illegible] ATTO PUBBLICO) del 23/12/1996 Voltura n. 1352.1/1997 in atti dal 11/11/1998 Repertorio n.: 61208 Rogante: MARZANO LIVIA Sede: CETRARO Registrazione: COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 23/12/1996

DATI DERIVANTI DA: impianto meccanografico del 01/01/1989

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 34638 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: OL

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria