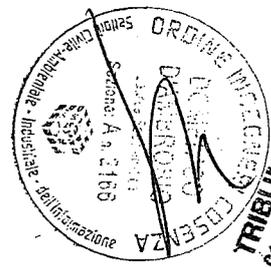


6/12/11  
ORP6.

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.d.E. Dr. Laura MISANO



TRIBUNALE DI COSENZA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Depositafo  
OGGI 22 SET. 2011  
#C...

**ESECUZIONE N°: 161/2004 REI +128/2008 REI**  
**a favore**  
**contro**

**PREMESSO CHE:**

in data 21/09/2010, il sottoscritto Ing. Domenico D'Ambrosio, domiciliato in Serra Pedace alla via Fausto Gullo n° 30, è stato nominato C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe; lo scrivente, nella stessa sede ha regolarmente accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Nella stessa udienza, il Giudice ha affidato il seguente incarico:

- 1) provveda, prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei;
- 2) nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al g.e. senza altra attività;
- 3) nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa;
- 4) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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 de II" Amministrazione competente, della relativa richiesta: acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 5) descriva, previo necessario accesso. gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno. etc). la relativa superficie, i confini ed i dati

catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

- 6) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e contorni) 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 in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 7) provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: volta a nome dei debitori esecutati; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del g.e. resa con separato provvedimento;
- 8) indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il C.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;
- 9) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 10) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 11) 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);
- 12) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli



abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, dal D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;

- 14) nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;
- 15) nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulticolliodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata. tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n.18);
- 16) verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento. il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e):
- 17) determini il valore commerciale: degli immobili. con on-io riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà. etc.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie-immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili);
- 18) riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà. usufrutto. nuda proprietà. etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione. atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell' ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base. l'esperto stimatore deve operare: a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n.13); b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo; c) la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario; d) la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario; e) la ,sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima).



Il termine entro il quale esperire l'incarico è fissato il 45° giorno antecedente all'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito.

Il C.T.U. ha eseguito numero due accessi secondo la seguente tempistica:

- Il giorno 20 Luglio 2011 ore 9.30 presso i luoghi di causa, siti nei Comuni di Cervicati e San Marco Argentano (CS);
- Il giorno 22 Agosto 2011 ore 10.00 presso i luoghi di causa, siti nei Comuni di Cervicati e San Marco Argentano (CS).

Il C.T.U., causa l'assenza delle parti, ed in particolar modo del Sig. \_\_\_\_\_ è stato impossibilitato ad accedere e conseguentemente a visionare in maniera dettagliata gli immobili di cui è oggetto del pignoramento. E' stato possibile, tuttavia, individuare gli immobili in oggetto grazie anche all'ausilio del Geom. \_\_\_\_\_ impiegato dell'ufficio tecnico del Comune di Cervicati (CS), e al contributo fornito dal Corpo dei Carabinieri della stazione di San Marco Argentano (CS).

**CIO' PREMESSO**

Il C.T.U., esaminati gli atti di causa e la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. e valutata la completezza e l'idoneità della stessa, presenta la:

## **RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

### **Beni immobili da stimare.**

Acquisite tutte le mappe censuarie relative ai beni oggetto del pignoramento si rileva che gli immobili censiti al N.C.T. al foglio n°28 particelle n°89-94-91-97 del Comune di San Marco Argentano (CS) risultano soppresse e accorpate alla particella n°105.

I beni oggetto del corrente provvedimento di pignoramento constano dei cespiti di seguito riportati:

- 1- n°1 fabbricato sito in Cervicati (CS) alla Via Valerisa contrassegnato dal numero civico 105 e distinto al N.C.E.U. al foglio 12 part. 336 sub 4/Ctg. A/5, consistenza 1,5 vani tra Piano Terra e Primo Piano;
- 2- n°1 appezzamento di terreno sito nel Comune di San Marco Argentano in C.da Corso distinto al N.C.E.U. al foglio 28 part. 89;
- 3- n°1 appezzamento di terreno sito nel Comune di San Marco Argentano in C.da Corso distinto al N.C.E.U. al foglio 28 part. 94;
- 4- n°1 appezzamento di terreno sito nel Comune di San Marco Argentano in C.da Corso distinto al N.C.E.U. al foglio 28 part. 91;
- 5- n°1 appezzamento di terreno sito nel Comune di San Marco Argentano in C.da Corso distinto al N.C.E.U. al foglio 28 part. 97;

6- n°1 fabbricato sito nel Comune di San Marco Argentano in C.da Corso distinto al N.C.E.U. al foglio 28 part. 105 sub 1 Cat. D/1, sub 3.

Cespite n°1

Fabbricato sito in Cervicati (CS) alla Via Valerisa n°105. Dal primo sopralluogo effettuato, l'immobile non risulta più individuato dal numero civico indicato dagli atti di causa, bensì è contrassegnato dai numeri civici 25 e 25A. Esso è composto da 1,5 vani tra piano terra e piano primo; inoltre, lo stesso risulta confinante con la particella 335 a sud-ovest, con la strada comunale via Sciumisciaglia sui lati nord-ovest e nord-est e con le strade comunali sul rimanente lato. L'unità immobiliare in parola, come riportato in atti, presenta anche una grotta sotterranea. L'analisi visiva dei luoghi ha evidenziato, per il fabbricato in esame, una tipologia costruttiva in muratura a pietrame misto. Lo stabile risulta completamente disabitato e, su una delle facciate esterne, risulta apposto un cartello che lo pone in vendita. L'edificio, la cui epoca di costruzione risulta essere antecedente al 1967, presenta un mediocre stato di conservazione, come testimoniato dalle condizioni presentate dagli intonaci e dagli infissi esterni. Da un punto di vista strutturale, l'immobile non fa rilevare particolari segni di dissesto.

Il fabbricato, censito al **Fig. 12, p.lla 336 sub. 4**, risulta di proprietà del sig.

a cui è pervenuto dai sig.ri

mediante atto di donazione per notar

Espedito Claudio Cristofaro del 7/11/2003, rep. 65604, trascritto a Cosenza il 4/12/2003 ai nn.29909/122269.

- o In data 28/09/2004 ai nn. 2613814803, è stata iscritta l'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia Sezione distaccata di Monsumanno Terme il 5/07/2001, rep. 167, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro il signor \_\_\_\_\_ a garanzia della somma di €9.000,00 di cui € 4.578,59 di capitale ingiunto, ricadente, tra l'altro, sul suddetto immobile.
- o In data 30/12/2004 ai nn. 37202/7499, è stata iscritta l'ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Pistoia il 21/10/2004, rep. 189, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro il signor \_\_\_\_\_ a garanzia della somma di € 100.000,00 di cui € 67.494,63 di somma di condanna, ricadente, tra l'altro, sul suddetto immobile.

- In data 18/01/2005 ai nn. 2652/1424, è stato trascritto il verbale di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 13/11/2004, rep. 3377, a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro il signor [redacted] per il pagamento della somma di € 8.037,32 oltre interessi legali e spese, ricadente, tra l'altro, sul suddetto immobile.

Cespite n°2

Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel comune di San Marco Argentano in c.da Corso distinto al N.C.E.U. al foglio 28 part. 89 - classe Seminativo irrig. 2, di superficie catastale pari a 2529 mq. Codesta particella, mediante tipo mappale del 29/08/2003 n°3678.1/2003, è stata soppressa ed ha generato la particella 105 classe ente urbano di superficie 2529 mq.

Il [redacted] con sede in [redacted] - P.IVA [redacted], previo atto di compravendita per notar Espedito Claudio Cristofaro del 24/08/2002, rep. 61239, trascritto a Cosenza il 23/09/2002 ai nn. 21491/16859, acquista il terreno in San Marco Argentano, località Corso, distinto in catasto terreni al Fg. 28, p.lla 89 di mq 2.529 dalla signora [redacted] titolare di 1/1 di piena proprietà.

- In data 28/09/2004 ai nn. 26138/4803, è stata iscritta l'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia Sezione distaccata di Monsumanno Terme il 5107/2001, rep, 167, a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro il signor [redacted] a garanzia della somma di € 9.000,00 di cui € 4.578,59 di capitale ingiunto, ricadente, tra l'altro, sull'immobile in parola.
- In data 30/12/2004 ai nn. 37202/7499, è stata iscritta l'ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Pistoia 21/10/2004, rep. 189, a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro il signor [redacted] a garanzia della somma di € 100.000,00 di cui € 67.494,63 di somma di condanna, ricadente, tra l'altro, sul terreno in questione.
- In data 18/01/2005 ai nn. 2652/1424, è stato trascritto il verbale di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 13/1 1/2004, rep. 3377, a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro il signor [redacted] per il pagamento della somma di € 8.037,32 oltre interessi legali e spese, ricadente, tra l'altro, sullo stesso immobile.

Cespite n°3

Appezamento di terreno sito nel comune di San Marco Argentano in c.da Corso distinto al N.C.T. al foglio 28 part. 94 - classe Seminativo irrig. 2, di superficie: 1428 mq.

con sede in [redacted] - P.IVA [redacted] previo atto di compravendita per notar Espedito Claudio Cristofaro del 24/08/2002, rep. 61239, trascritto a Cosenza il 23/09/2002 ai nn. 21491/16859, acquista il terreno in San Marco Argentano, località Corso, distinto in catasto terreni al Fg. 28, p.lla 94 di mq 1.428 dalla signora [redacted] titolare di 1/1 di piena proprietà.

- In data 28/09/2004 ai nn. 26138/4803, è stata iscritta l'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia Sezione distaccata di Monsummano Terme il 5107/2001, rep. 167, a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro il signor [redacted] a garanzia della somma di €9.000,00 di cui € 4.578,59 di capitale ingiunto, ricadente, tra l'altro, sul suddetto immobile.
- In data 30/12/2004 ai nn. 37202/7499, è stata iscritta l'ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Pistoia 21/10/2004, rep. 189, a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro il signor [redacted] a garanzia della somma di € 100.000,00 di cui € 67.494,63 di somma di condanna, ricadente, tra l'altro, sulla particella in esame.
- In data 18/01/2005 ai nn. 2652/1424, è stato trascritto il verbale di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 13/11/2004, rep. 3377, a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro il signor [redacted] per il pagamento della somma di € 8.037,32 oltre interessi legali e spese, ricadente, tra l'altro, sulla proprietà di cui sopra.

Cespite n°4

Appezamento di terreno sito nel comune di San Marco Argentano in c. da Corso distinto al N.C.T. al foglio 28 part.91-classe Uliveto 2 di superficie:290 mq. Mediante tipo mappale del 29/08/2003 n. 3678.2/2003, la particella 91 è stata soppressa ed unita al foglio 28 n.105.

con sede in [redacted] - P.IVA [redacted] previo atto di compravendita per notar Espedito Claudio Cristofaro del 24/08/2002, rep. 61239, trascritto a Cosenza il 23/09/2002 ai nn. 21492/16860, acquista il terreno in

San Marco Argentano, località Corso, distinto in catasto terreni al Fg. 28, p.lla 91 di mq 290 dal signor

- In data 28/09/2004 ai nn. 26138/4803, è stata iscritta l'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia Sezione distaccata di Monsumanno Terme il 5/07/2001, rep. 167, a favore di con sede in contro il signor a garanzia della somma di € 9.000,00 di cui € 4.578,59 di capitale ingiunto, ricadente, tra l'altro, sulla particella n.91.
- In data 30/12/2004 ai nn. 37202/7499, è stata iscritta l'ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Pistoia il 21/10/2004, rep. 189, a favore di con sede in contro il signor a garanzia della somma di € 100.000,00 di cui € 67.494,63 di somma di condanna, ricadente, tra l'altro, sull'immobile in questione.
- In data 18/01/2005 ai nn. 2652/1424, è stato trascritto il verbale di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 13/11/2004, rep. 3377, a favore di con sede in contro il signor per il pagamento della somma di € 8.037,32 oltre interessi legali e spese, ricadente, tra l'altro, sul terreno in esame.

Cespite n°5

Terreno sito nel comune di San Marco Argentano in c. da Corso distinto al N.C.T. al foglio 28 part. 97- classe Seminativo irrig. 2 di superficie: 3769 mq. Analogamente alle particelle n.91 e n.94 anche la particella 97, previo Tipo mappale del 29/08/2003 n.3678.2, è stata soppressa ed unita al foglio 28 part. 105.

con sede in - P. IVA  
previo atto di compravendita per notar Espedito Claudio Cristofaro del 24/08/2002, rep. 61239, trascritto a Cosenza il 23/09/2002 ai nn. 21492/16860, acquista il terreno in San Marco Argentano, località Corso, distinto in catasto terreni al Fg. 28, p.lla 97 di mq 3769 dal signor

- In data 28/09/2004 ai nn. 26138/4803, è stata iscritta l'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia Sezione distaccata di Monsumanno

Terme il 5/07/2001, rep. 167, a favore di \_\_\_\_\_ con  
sede in \_\_\_\_\_ contro il signor \_\_\_\_\_ a garanzia della somma di €  
9.000,00= di cui € 4.578,59= di capitale ingiunto, ricadente, tra l'altro, sul terreno in parola.

- o In data 30/12/2004 ai nn. 37202/7499, è stata iscritta l'ipoteca giudiziale derivante da  
Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Pistoia il 21/10/2004, rep. 189, a favore di  
\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro il signor \_\_\_\_\_ a  
garanzia della somma di € 100.000,00 di cui € 67.494,63 di somma di condanna,ricadente,  
tra l'altro, sull'immobile in esame.
- o In data 18/01/2005 ai nn. 2652/1424, è stato trascritto il verbale di pignoramento  
immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 13/11/2004, rep. 3377, a favore di  
\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro il signor \_\_\_\_\_  
per il pagamento della somma di € 8.037,32 oltre interessi legali e spese,  
ricadente, tra l'altro, sulla particella corrente.

Cespite n°6

Esso risulta costituito da un capannone industriale sito nel Comune di San Marco Argentano in C.da  
Corso distinto al N.C.E.U. al foglio 28 part. 105 sub 1 categoria D/1. Dati derivati da Variazione  
nel classamento del 01/09/2004 n. 37510.1/2004 in atti dal 01/09/2004 (protocollo n. CS0246946).

Il capannone industriale, confina con strada Provinciale SS 533 su lato sud-est, con part.Ile 96 – 103  
- 101 lato sud-ovest, con part.Ile 272-269-267 lato nord-est; con part.182 lato nord-ovest. Ad oggi  
da visura catastale il fabbricato oggetto di causa su lato nord-ovest non risulta essere più confinante  
con part. 182, bensì con fabbricato capannone industriale individuato dalla part. 198 sub.1 categoria  
D/7.

L'Opificio industriale in San Marco Argentano, località Corso, distinto in catasto urbano al Fg. 28,  
p.Ila 105/1, Ctg. D/1 è stato realizzato sul terreno pervenuto al signor \_\_\_\_\_ in virtù dei  
titoli di proprietà relativi agli immobili censiti al NCT al foglio n. 28 part.Ile 89 e 94. Relativamente  
ai suddetti titoli, va evidenziato che all'originario atto di compravendita del 24/08/2002, rep. 61239,  
trascritto a Cosenza il 23/09/2002 ai nn. 21491/16859, ha fatto seguito la registrazione, in data  
21/01/2004 ai nn. 1624/1264, di una nota di rettifica dell'atto di compravendita, nella quale si  
precisa che la parte acquirente dei suddetti terreni doveva essere il signor \_\_\_\_\_ e non la  
ditta individuale \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
P.IVA

9

o In data 28/09/2004 ai nn. 26138/4803, è stata iscritta l'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia Sezione distaccata di Monsummano Terme il 5/07/2001, rep. 167, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro il signor \_\_\_\_\_ a garanzia della somma di €9.000,00 di cui € 4.578,59 di capitale ingiunto, ricadente, tra l'altro, sul fabbricato in esame.

o In data 30/12/2004 ai nn. 37202/7499, è stata iscritta l'ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Pistoia il 21/10/2004 rep. 189, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro il signor \_\_\_\_\_ a garanzia della somma di € 100.000,00 di cui € 67.494,63 di somma di condanna, ricadente, tra l'altro, sul suddetto fabbricato

In data 18/01/2005 ai nn. 2652/1424, è stato trascritto il verbale di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 13/11/2004, rep. 3377, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro il signor \_\_\_\_\_ per il pagamento della somma di € 8.037,32 oltre interessi legali e spese, ricadente, tra l'altro, sul fabbricato in questione.

Come rilevato in sede di sopralluogo e, successivamente constatato in sede d'esame degli atti, sull'appezzamento di terreno in esame è presente un piccolo fabbricato censito al foglio 28 part.lla n. 105 - sub.2 del Comune di San Marco Argentano e che risulta di proprietà di ENEL Distribuzione S.P.A. con sede in Roma.

Risulta necessario far rilevare che sul terreno censito al foglio 28 particella n.105 attualmente insiste un ulteriore immobile identificato in catasto fabbricati al foglio 28 particella n.198 del Comune di San Marco Argentano che risulta intestato, mediante atto pubblico di compravendita del 12/05/2006, a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

#### **Destinazione Urbanistica.**

Lo scrivente CTU ha accertato presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di competenza che, per ciò che concerne il fabbricato sito nel territorio di Cervicati (foglio 12 part.lla 336), questi ricade in zona *A-Centro storico o vecchio nucleo abitato* del vigente P.R.G.; mentre, gli immobili ubicati nel territori

di San Marco Argentano (foglio 28 part.lla 105) risultano caratterizzati da destinazione urbanistica *Aree Industriali A.S.I. – Rispetto Stradale*. Altresì, detto terreno ricade nella Variante al P.R.G. del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale "Piana Sibari – Valle Crati", con destinazione: *Zona ad Insedimenti Produttivi (A.P.I.) e Zona a verde di rispetto e verde attrezzato (VR) – Soggetta a Piani Urbanistici Particolareggiati*. Per un esame di maggiore dettaglio si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica allegato al corrente scritto.

La "nuova" particella 105 foglio 28 del Comune di San Marco Argentano, che per come già ampiamente descritto accorpa le ex particelle 89-91-94-97, presenta una fascia di rispetto stradale dove non è consentita alcuna nuova costruzione né interventi di ricostruzione di edifici esistenti né, tantomeno, eventuali ampliamenti; in essa è consentito il restauro conservativo oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Dalle indagini effettuate risulta che nessuno degli immobili in esame rientra tra quelli vincolati ai sensi della L. 1° giugno 1939 n°1089 (tutela dei beni di interesse artistico), L. 29 giugno 1939 n°1497 (protezione delle bellezze ambientali), L. 394/91 (aree protette), D.L. 312/85 convertito in L. 431/85 (piani paesistici regionali) e successive modifiche e integrazioni.

#### **Valutazione degli immobili.**

Il criterio di stima adottato, denominata stima sintetica, si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali.

Il valore più probabile di mercato degli immobili oggetto della stima avviene generalmente per confronto diretto con elementi simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno; superficie totale occupata; canoni di affitto; rendita catastale; ecc.) è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$

dove  $V_x$  è il valore dell'immobile oggetto della stima,  $\Sigma V$  è la somma dei valori trovati per immobili simili,  $\Sigma p$  è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici,  $p_x$  è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame, vista anche l'impossibilità di rilevare direttamente gli immobili oggetto del corrente pignoramento, risulta obbligatorio, ove possibile, rapportare il valore di mercato alla superficie catastale.

#### **Fabbricato sito in Cervicati – Foglio 12 part.lla n. 336**

Codesto fabbricato risulta ubicato nel pieno centro storico del Comune di appartenenza e non risulta accessibile in maniera agevole. Lo stato manutentivo dell'immobile, per come già accennato in

precedenza, risulta essere mediocre e gli elementi necessari alla assegnazione del più probabile valore di mercato risultano essere assai esigui. Si tenga in considerazione, inoltre, che nell'ultimo biennio il mercato degli immobili simili a quello in parola, nella zona di riferimento, è stato pressoché inattivo. Sulla scorta delle considerazioni appena fatte, lo scrivente CTU ha proceduto, anche sulla base della personale esperienza in tale ambito, ad una valutazione a corpo dell'immobile in esame.

Fabbricato per civile abitazione (1.5 vani) .....20.000,00 €

Opificio sito in San Marco Argentano – Foglio 28 part.IIa n. 105

Codesto immobile consta, per come ampiamente scritto in precedenza, di un appezzamento di terreno di 8016 mq, su cui sorge un capannone industriale con struttura in c.a. precompresso. Annesso a codesti immobili vi è un piccolo fabbricato destinato ad ospitare la centrale elettrica posta a servizio dell'attività.

Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari della zona, che peraltro risultano compatibili con le relative conoscenze ed esperienza maturate dal CTU, riportano per la zona di interesse valori compresi tra €/mq. 800,00 e €/mq. 1.000,00, per ciò che concerne i capannoni industriali; si è tenuto conto di un prezzo simbolico (7,00 €/mq) per la corte circostante, ivi compresa la fascia di rispetto, in considerazione del fatto che le attività di trasformazione urbanistica risultano ormai sature.

Nella stima, non essendo beni annoverati tra quelli oggetto di pignoramento e non afferendo alla proprietà del sig. \_\_\_\_\_ non si è tenuto conto del capannone presente sul medesimo lotto di terreno in parola e censito in catasto al foglio 28 part.IIa n.198 e del fabbricato di proprietà di ENEL Distribuzione S.P.A. (Foglio 28 part.IIa 105 sub. 2).

Capannone (prezzo unitario: 900,00 €/mq) .....900,00 €/mq x 1030 mq = 927.000,00 €  
Corte di pertinenza(prezzo unitario: 7,00 €/mq) .....7,00 €/mq x 3406 mq= 23.842,00 €

**Conformità edilizia degli immobili.**

Il sottoscritto, non avendo avuto accesso agli immobili oggetto del pignoramento non può affermare che vi siano opere in contrasto o meno con gli strumenti urbanistici vigenti.

**Possibilità della formazione di lotti**

L'unità abitativa sita nel Comune di Cervicati risulta essere una proprietà indivisibile da considerarsi come unico lotto (Lotto n.1). Per ciò che concerne i beni ubicati nel territorio del Comune di San Marco Argentano, la possibilità di formare lotti autonomi è fortemente condizionata

dall'impossibilità di prendere visione dei luoghi; in conseguenza di quanto appena detto ci si esime dal fare qualsiasi ipotesi in tal senso.

### Conclusioni

Lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il valore di mercato dell'immobile come segue:

Lotto 1 – intera proprietà di un fabbricato sito in Cervicati (CS) alla Via Valerisa n°105 contrassegnato dai numeri civici 25 e 25A. Esso è composto da 1,5 vani tra piano terra e piano primo; l'unità immobiliare in parola, come riportato in atti, presenta anche una grotta sotterranea. L'analisi visiva dei luoghi ha evidenziato, per il fabbricato in esame, una tipologia costruttiva in muratura a pietrame misto. € 70.000

Lotto 2 – intera proprietà di un capannone industriale sito nel Comune di San Marco Argentano in C.da Corso distinto al N.C.E.U. al foglio 28 part. 105 sub 1 categoria D/1. L'immobile è completato da una superficie di pertinenza circostante il capannone e da un fabbricato adibito a centrale ENEL posto a servizio dell'attività in esercizio nello stesso.

Valutazione complessiva degli immobili: 970.824,00 €.

### Elenco degli allegati

- Allegato 1 – Stralci ortofoto;
- Allegato 2 - Planimetrie catastali;
- Allegato 3 – Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 4 – Visure catastali;
- Allegato 5 – Documentazione fotografica;
- Allegato 6 – Attività del CTU.

Con la presente relazione, costituita da 13 pagine dattiloscritte e n.6 allegati, il C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Serra Pedace, 21.09.2011



**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO – Nota Tecnica di valutazione delle Osservazioni alla C.T.U.**

**Esecuzione N.: 161/2004 REI + 128/2008 REI**

**Tribunale Civile di Cosenza**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**G.d.E: Dott.ssa Laura Misasi**

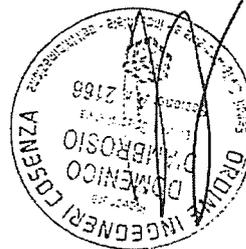
**PREMESSO CHE:**

in data 17 novembre 2011, previo lettera via mail di Posta Certificata, al sottoscritto Ing. Domenico D'Ambrosio, C.T.U. nel Procedimento in epigrafe, è stata recapitata, da parte dell'Avv. Nicola M. A. Caldarulo la documentazione relativa alle Osservazioni alla Relazione tecnica giudiziaria. La documentazione a cui si è fatto appena riferimento consta di n.2 pagine dattiloscritte e, per maggiore completezza, viene allegata al presente scritto. Nelle considerazioni apportate, l'Avv. Caldarulo osserva:

1. l'assenza nell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli successivi alla trascrizione del pignoramento del 18/01/2005 in date 10/06/2006 [Reg. Gen. 19159 e Reg. Part. 12919 in cui il sig. [REDACTED] ha venduto il cespite n. 1 (Fg. 12 Part.IIa 336 sub. 4 Comune di Cervicati) a [REDACTED] e 16/01/2007 [Reg. Gen. 2206 e Reg. Part. 1800 del decreto di sequestro preventivo da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze – Nucleo Polizia Tributaria G.D.F. di Cosenza sul medesimo cespite n. 1 (Fg. 12 Part.IIa 336 sub. 4 Comune di Cervicati)];
2. l'errata titolarità dei cespiti dal n. 2 al n. 5 [REDACTED] con sede in [REDACTED] anziché [REDACTED];
3. la mancata stima dei terreni di cui ai cespiti nn. 2, 3, 4 e 5.

**CIO' PREMESSO**

Il C.T.U., riesaminati gli atti di causa e condotte le opportune verifiche in merito a quanto osservato dall'Avv. Caldarulo, presenta la



## NOTA TECNICA DI VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI ALLA C.T.U.

Osservazione 1. Preso atto che tra la documentazione prodotta dalle parti in causa e fornita allo scrivente C.T.U., non risulta presente nessuno dei documenti relativi al fabbricato censito al Fg. 12 part. 336 sub.4 del Comune di Cervicati a cui fa riferimento l'Avv. Caldarulo in sede di Osservazioni alla Consulenza d'Ufficio, il sottoscritto ha provveduto a verificare presso gli uffici della Conservatoria la posizione corrente relativa al suddetto immobile. La verifica ha evidenziato per l'immobile in parola le seguenti note non riportate nella Consulenza tecnica di ufficio:

- Atto di compravendita [data 10.06.2006 Reg. Gen. 19159 e Reg. Part. 12919] con il quale il sig. [REDACTED] ha venduto il fabbricato censito catastalmente al Fg. 12 part.lla 336 sub. 4 a [REDACTED]
- Decreto di sequestro preventivo da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze – Nucleo Polizia Tributaria G.D.F. di Cosenza [16/01/2007 Reg. Gen. 2206 e Reg. Part. 1800]

Osservazione 2. L'osservazione fatta dall'Avv. Caldarulo relativamente alla titolarità dei cespiti 2, 3, 4 e 5 ha spinto il sottoscritto C.T.U., dopo aver analizzato in maniera scrupolosa gli atti di causa, ad estendere la corrente indagine verificando la posizione dei suddetti immobili alla Conservatoria. Da quanto emerso risulta che i cespiti 2, 3, 4 e 5 sono di proprietà del sig. [REDACTED]

Osservazione 3. La stima dei cespiti catalogati con i numeri 2, 3, 4 e 5 è stata condotta e riportata in maniera puntuale nella Consulenza Tecnica d'Ufficio trasmessa alle parti entro i termini di legge. Infatti, come ampiamente illustrato nel documento di cui sopra, l'immobile censito catastalmente al foglio 28 particella n. 105 del Comune di San Marco Argentano, accorpa al proprio interno, tra le altre, la particella ex n. 89 (cespite n.2), la particella ex n. 94 (cespite n.3), la particella ex n. 91 (cespite n.4) e la particella ex n. 97 (cespite n.5). Sulla scorta di quanto appena affermato, il valore di mercato relativo ai cespiti a cui si fa riferimento nelle osservazioni risulta già computato nella stima relativa a *Opificio sito in San Marco Argentano – Foglio 28 particella n. 105.*

Serra Pedace, 01.12.2011

