

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

**- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°68/2023R.G.E.**

*Ad istanza di:*

*In danno di:*

**RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA**

Ingegneri Consulente  
Ing. **Carlo DE ROSE**



*Ing. Carlo DE ROSE, Via Medaglie d'Oro, n°93 87100 Cosenza*  
o tel.0984-35303; e-mail: [cderosel@alice.it](mailto:cderosel@alice.it)

## INDICE

### RELAZIONE:

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. PREMESSA;  | PAG. N° 3 |
| 2. ESAME PRELIMINARE DEGLI ATTI E RELATIVE RISULTANZE | PAG. N° 6 |
| 3. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO;            | PAG. N° 6 |
| 4. RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI;              | PAG. N° 7 |
| 5. STIMA DEGLI IMMOBILI                               | PAG. N° 8 |
| 6. CONCLUSIONI  | PAG. N°14 |

### ALLEGATI:

- VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO N°01 VISURA CATASTALE;
- ALLEGATO N°02 PLANIMETRIA CATASTALE DELLE U.I.;
- ALLEGATO N°03 PLANIMETRIA RILEVATA;
- ALLEGATO N°04 RITRAZIONI FOTOGRAFICHE;
- ALLEGATO N°05 CONVENZIONE STIPULATA CON IL COMUNE DI COSENZA PER L'ATTUAZIONE DEL P.A.U., ATTO REDATTO DAL NOTAIO FALSETTI (N° REP 26862; RACC. 10732 DEL 15/01/2014);
- ALLEGATO N°06 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE U.I..

## 1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Sicilia con decreto del 05.12.2023, notificato a mezzo PEC in data 06.12.2023, ha nominato lo scrivente quale esperto stimatore (c.t.u.) nella procedura esecutiva n°68/2023 (R.G.E.) per la valutazione e la stima del compendio pignorato.

Il sottoscritto il 12 dicembre 2023 ha prestato il giuramento di rito assumendo l'incarico di rispondere al seguente quesito:

“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, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

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

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

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la

sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima 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.
- 15) 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 rivelare 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"

Lo scrivente, eseguite tutte le operazioni e le attività necessarie all'espletamento dell'incarico assunto, rassegna la seguente relazione di consulenza.

## 2. ESAME PRELIMINARE DEGLI ATTI E RELATIVE RISULTANZE

Con riferimento al decreto di nomina il sottoscritto c.t.u., eseguita ogni altra operazione necessaria, ha proceduto preliminarmente al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. In relazione a ciò si precisa che il creditore precedente risulta aver depositato "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale" certificata il 26.05.2023 dal Notaio Stefano CAMILLERI con studio in Cosenza (CS) al Largo Beniamino Andreatta n°20, nella quale risultano indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

## 3. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dalla documentazione in atti risulta che i beni pignorati per la piena proprietà oggetto della esecuzione immobiliare sono descritti come:

- A) Quoziente di terreno di natura non agricola sito in Cosenza, alla via G. De Rada, della superficie complessiva di mq. 890, riportato nel catasto terreni del comune di Cosenza al **foglio n. 6, particelle n° 413**, are 6.85, classe 2, r.d. € 3,89 r.a. € 2,83; **n° 418**, ca. 35, classe 1, r.d. € 0,31 r.a. € 0,11; **n° 519**, are 1.70, classe 2, r.d. € 0,97 r.a. € 0,70;
- B) Fabbricato sito in Cosenza alla Via G. de Rada, riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Cosenza al **foglio n. 6, particella n. 1226 sub 1**, contrada Muoio Piccolo s.n.c., Piano T-1-2, ZC 2, Categoria A/4, Classe 3, vani 7,5, R.C. €, .298,25;
- C) Immobile sito in Cosenza alla Via G. de Rada" riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Cosenza al foglio **6 particella n. 1476** (ex p.IIa 1225 sub 1), contrada Muoio Piccolo, Categoria F/1, mq. 158;
- D) Immobile sito in Cosenza alla Via G. de Rada riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Cosenza al **foglio 6, particella n. 1475** (ex p.IIa 86 sub 6 e p.IIa 86 sub 7, contrada Muoio Piccolo, Categoria F/1, mq. 553.

Il tutto confina con Via G. de Rada ad est, strada comunale "ex scassacarri" a nord, proprietà ad ovest, proprietà a sud, salvo altri.

Dalle ricerche catastali effettuate dallo scrivente, per una più attuale individuazione degli immobili, è emersa la seguente situazione catastale (rif. visure catastali Allegato n°01).

### Catasto Terreni Comune di Cosenza (D086)

n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Qualità	Classe	ha	are	ca	R.d	R.a
1	6	413		FICHETO	2	00	6	85	€ 3,89	€ 2,83
2	6	418		Semin. Irr. Arb.	1	00	00	35	€ 0,31	€ 0,11
3	6	519		FICHETO.	2	00	01	70	€ 0,97	€ 0,70
<b>Intestati</b>									<b>Diritti e oneri reali</b>	
									proprietà per 1/1	

## Catasto Fabbricati Comune di Cosenza (D086)

n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Zona Cens.	Indirizzo Piano	Categoria e Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita (€)
4	6	1226	1	2	CONTRADA MUOIO PICCOLO n. SNC Piano T-1-2	A/4; 3	7,5 Vani	€ 298,25
5	6	1475			CONTRADA MUOIO PICCOLO n. SNC	F/1	553 mq.	
6	6	1476			CONTRADA MUOIO PICCOLO n. SNC	F/1	158 mq.	
<b>Intestati</b>							<b>Diritti e oneri reali</b>	
							proprietà per 1/1	

### 4. RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce delle attività peritali svolte si riporta di seguito la descrizione degli immobili oggetto della procedura espropriativa, facendo riferimento oltre che alla planimetria catastale (Allegato n°02), alla planimetria prodotta dal sottoscritto sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo (Allegato n°03) ed all'elaborato fotografico (Allegato n°04) che riporta le ritrazioni effettuate in sede di sopralluogo.

Con riferimento allo strumento Urbanistico vigente sul territorio comunale della città di Cosenza, le u.i. oggetto della procedura esecutiva ricadono tutte in zona edificabile, "zona B3" (**Aree edificate e di completamento semi-intensive**).

Particella n°	Tipologia	Destinazione Urbanistica	Dettagli
413	Terreno	Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	P.A.U. "Via De Rada"
418	Terreno	Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	P.A.U. "Via De Rada"
519	Terreno	Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	P.A.U. "Via De Rada"
1226	Fabbricato	Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	P.A.U. "Via De Rada"
1475	Fabbricato	Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	P.A.U. "Via De Rada"
1476	Fabbricato	Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	P.A.U. "Via De Rada"

Le zone B3 riguardano aree semi-intensive edificate e di completamento nelle quali prevalgono le destinazioni d'uso residenziale e miste. Gli immobili costituiscono di fatto un'area destinata all'edificazione di un fabbricato di nuova costruzione da realizzare in Cosenza alla Via Gerolamo De Rada in prossimità del plesso dell'Istituto Comprensivo "De Matera".

Con riferimento allo stralcio planimetrico catastale del foglio di mappa n°6 del comune censuario di Cosenza (D086), si riportano di seguito i confini delle u.i. oggetto di consulenza:

u.i n°	Particella n°	CONFINI
1	413	Particelle nn. 77, 432, 998, 997, strada comunale Via De Rada, p.lle n°15, 1475, 416, 419, 518, 519, 1476, 84.
	418	Particelle nn. 419, 417, 84.
	519	Particelle nn. 413, 518, 84, 1476.
	1226	Particelle nn. 84, 83, 80.
	1475	Particelle nn. 413, 15, 292, 85, 417, 419, 416.
	1476	Particelle nn. 413, 519, 84.

la particella n°84 (non interessata da pignoramento) è da considerarsi "corte comune alle particelle nn. 1225 sub1, 1226 sub1, 157, 80 e 83".

L'area in oggetto risulta sede di cantiere edile per la realizzazione di un nuovo fabbricato e per la sistemazione dell'area circostante. Per la realizzazione di detto fabbricato la società proprietaria, in seguito a convenzione stipulata con il Comune di Cosenza per l'attuazione del P.A.U., giusto atto (Allegato n°05) redatto dal notaio FALSETTI (n° Rep 26862; Racc. 10732 del 15/01/2014), ha acquisito il relativo **Premesso Edilizio n°9 del 17/07/2014**. Detto cantiere ad oggi risulta inattivo in seguito a "sospensione cautelativa" del permesso edilizio n°9 disposta il 19.01.2017 dal comune di Cosenza -settore 8 Ambiente e Edilizia-.

In data 01/06/2017 è stata presentata variante al progetto originario, in ottemperanza alle ragioni della sospensione (prot. 43816; Pratica PEFE 15335), in riferimento alla quale il comune di Cosenza in data 24/07/2019 ha espresso parere favorevole all'approvazione del progetto in variante, previo completamento della pratica mediante integrazione della documentazione.

Il mese di maggio dell'anno 2023 la società proprietaria degli immobili ha presentato istanza (prot. gen. del comune di Cosenza n°0037061 del 15.05.2023) di ripresa dell'iter procedurale per il rilascio del permesso a costruire in variante.

Allo stato attuale la procedura per il rilascio del permesso a costruire risulta completata (il permesso di costruire in variante non risulta ancora ritirato) ed in data 06.09.2023 il dirigente del settore Urbanistica e Edilizia privata del comune di Cosenza ha comunicato alla società proprietaria le somme da corrispondere per il contributo relativo al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione.

## 5. STIMA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di consulenza, come già detto, costituiscono un lotto edificabile poiché: è compreso tra le aree edificabili dello strumento urbanistico ed ha attitudine edificabile immediata; non risulta gravato da vincoli imposti da leggi per la tutela e salvaguardia del territorio; ha un buon sedime edificabile e la zona in cui ricade risulta già servita da strade, fognature, rete idrica, rete elettrica, rete di Gas metano.

Il lotto edificabile in oggetto è sito in posizione semicentrale della città di Cosenza in una zona di edificazione risalente agli anni '70 adiacente al centro cittadino ed è per questo che è caratterizzata dalla presenza di servizi di ogni tipo: scuole, uffici, banche, attività commerciali, nonché efficienti trasporti pubblici assicurati dall'Azienda municipalizzata dei trasporti di Cosenza. I contratti sono stipulati solitamente tra soggetti privati con intermediazione di agenzie immobiliari e professionisti del settore.

### 5.1 Quadro metodologico

La stima del terreno di cui alla presente riguarda un bene il cui valore è strettamente connesso alle potenzialità edificatorie e quindi alle sue capacità di produrre valore aggiunto a seguito di trasformazione. In questa sede, e specificamente per il bene oggetto di valutazione, il metodo valutativo adottato, ritenuto equo e rispondente ai fini dello scopo della stima, è quello del valore di trasformazione.

Per tutti i beni suscettibili di trasformazione, per i quali alla prevista trasformazione corrisponde un incremento di valore del bene stesso, il giusto valore di stima è proprio il valore di trasformazione, che rappresenta la differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Nei processi di trasformazione relativi alla nuova edificazione, il valore di trasformazione può essere impiegato in particolare nella stima delle aree edificabili (M. Simonotti, Metodi di stima immobiliare, 2006). Per le aree edificabili il valore di trasformazione "V" è pari istantaneamente alla differenza tra il volume d'affari legato alla vendita dei prodotti edilizi e il costo complessivo di costruzione, costituito dal costo diretto e dal costo indiretto, e il profitto d'impresa di promozione:

$$\text{Prezzo Massimo dell'area} = \text{Volume d'affari} - (\text{Costo di Costruzione} + \text{Profitto equo})$$

Occorre tener presente che il processo di trasformazione non è però istantaneo né sincronico, nel senso che sia i costi di costruzione e i profitti che i ricavi dei prodotti edilizi sono distribuiti nel tempo: si configura in sostanza un flusso di cassa costituito da ricavi e da costi a diverse scadenze. E' necessaria pertanto un'operazione di calcolo finanziario volta a riportare i ricavi e i costi al momento della stima e a determinare il loro valore attuale netto (che rappresenta esattamente il valore di trasformazione). Di conseguenza il calcolo esatto si svolge scontando all'attualità in modo opportuno i ricavi e i costi.

Nella stima del terreno edificabile per un imprenditore promotore il valore dell'area edificabile è pari a:

$$Va = \sum_{t=0}^{t_n} R_t \cdot (1+i_k)^{-t} - \sum_{t=0}^{t_c} C_t \cdot (1+i_k)^{-t} \quad (1)$$

dove:

- $R_t$  è il ricavo generico con scadenza ogni  $1/K$  di anno (con  $t = 0, 1, 2, \dots, t_n$ );
- $C_t$  è il costo generico con scadenza ogni di anno (con  $t = 0, 1, 2, \dots, t_n$ );
- $i_k$  è il saggio periodale.

In sostanza, il primo termine a secondo membro rappresenta il valore dell'immobile trasformato, calcolato come somma finanziaria dei ricavi, mentre il secondo membro rappresenta il costo di trasformazione (comprensivo di costi di costruzione diretti e indiretti e utile d'impresa), calcolato come somma finanziaria dei costi. Nelle operazioni di stima il saggio di sconto è unico e posto pari al saggio di capitalizzazione.

Nel caso in esame la relazione (1) può essere esplicitata come:

$$Va = \frac{Vm - (Kc + Oc + Ou + St + Of + P)}{(1 + r)^n}$$

Dove:

$Va$  = Valore dell'area edificabile;

$Vm$  = Valore di mercato del fabbricato realizzabile;

$Kc$  = Costo di costruzione;

$Ou$  = Oneri di Urbanizzazione;

$Oc$  = Oneri di Costruzione;

$St$  = Spese Tecniche;

$P$  = Profitto d'Impresa;

$Of$  = Oneri finanziari;

$r$  = Saggio di sconto applicato nel procedimento trasformativo;

$n$  = numero di anni necessari a completare l'opera edilizia.

In virtù della metodologia estimativa descritta si è proceduto dapprima a definire, sulla base dei dati reperiti in atti e delle informazioni acquisite dalla documentazione acquisita presso gli uffici comunali (relativamente ai progetti presentati e finalizzati alla realizzazione dell'opera edilizia), la potenzialità edificatoria del lotto che è riassunta dai dati che seguono:

- Superficie catastale complessiva (rif. dati catastali) 1.731 mq.
- Superficie da cedere al Comune di Cosenza (rif. conv.) 723 mq.
- Volumetria massima realizzabile (rif. conv.) 4.424 mc.
- Indice fondiario ( $I_f$ ) max (rif. conv.) 4 mc/mq.
- Superficie coperta ammessa 624,60 mq.
- Altezza Massima fuori terra ammessa 28,00 m.

Sulla base delle tipologie edilizie previste dal progetto, si è proceduto a condurre indagini finalizzate alla rilevazione dei prezzi di mercato medi delle diverse tipologie di immobili e dei costi unitari nella zona. In particolare si sono rilevate le seguenti informazioni:

Tipologia Immobile	Prezzo Medio €/mq
Abitazioni di tipo Civile	1.700,00
Abitazioni di tipo Economico	1.200,00
Uffici	1.500,00
Magazzini	950,00
Garage	1.100,00
Posti Auto coperti	900,00

I predetti prezzi rilevati risultano in linea con le valutazioni pubblicate dall'OMI per il periodo relativo al II semestre 2023, che si riferiscono ad immobili non di nuova realizzazione in normali condizioni di conservazione e manutenzione, con le indicazioni fornite dalle principali agenzie immobiliari. Tenuto conto altresì della conoscenza diretta di operazioni immobiliari effettuate per la compravendita di immobili facenti parte di fabbricati di nuova costruzione si ritiene di assumere, per il fabbricato in progetto, i seguenti valori di riferimento unitari riferiti al mq. di superficie commerciale:

Immobile	Prezzo €/mq
Abitazioni di tipo Civile Piano Terra	1.800,00
Abitazioni di tipo Civile Dal piano 1° al piano 6°	1.900,00
Abitazioni per edilizia convenzionata	1.500,00
Posti Auto Coperti/Garage	1.200,00

Con riferimento al progetto in variante presentato ed approvato dall'ufficio comunale competente, il valore di mercato dell'immobile realizzabile resta determinato come di seguito:

	UNITA' IMMOBILIARI		Sup. Raggiungata di balconi e terrazze b*30%	Superficie commerciale	VALORE UNITARIO	Valore Complessivo
	SUPERFICIE	BALCONI E TERRAZZE				
	(mq.)	(mq.)				
PIANO SEMINT. (Parcheggi Coperti)	402,70			120,81	1.200,00 €	144.972,00
PIANO TERRA	214,97	187,18	56,154	271,12	1.800,00 €	488.023,20
PIANO PRIMO	210,50	26,86	8,058	218,56	1.900,00 €	415.260,20
PIANO SECONDO	210,50	26,86	8,058	218,56	1.900,00 €	415.260,20
PIANO TERZO	210,50	26,86	8,058	218,56	1.900,00 €	415.260,20
PIANO QUARTO	210,50	26,86	8,058	218,56	1.900,00 €	415.260,20
PIANO QUINTO	176,16	70,20	21,06	197,22	1.900,00 €	374.718,00
PIANO SESTO	123,00	60,83	18,249	141,25	1.900,00 €	268.373,10
PIANO SETTIMO	123,00	23,66	7,098	130,10	1.500,00 €	195.147,10
Sommano						<b>3.132.274,10 €</b>

$$Vm = 3.132.274,10 \text{ €}$$

Il costo di costruzione comprende le diverse spese necessarie per completare il progetto edilizio quali: il costo delle demolizioni dei fabbricati esistenti; i costi associati all'acquisto di materiali, come cemento, acciaio, legno, vetro, ecc.; i costi di manodopera che rappresentano le spese per il pagamento degli operai e delle maestranza coinvolte nella realizzazione delle opere; i costi di gestione del cantiere: associati alla gestione

quotidiana del cantiere, che include la manutenzione e la sicurezza del sito, i costi di smaltimento dei rifiuti; i costi per la sistemazione esterna delle aree.

Detto costo è stimato parametricamente pari a

$$Kc = 1.621.400,00 \text{ €.}$$

al quale corrisponde un costo unitario, riferito alla superficie assentita, di **1.100,00 €/mq.**

Gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione da corrispondere al comune di Cosenza per il rilascio del titolo edilizio sono noti perché già comunicati dall'ufficio comunale competente alla società proprietaria e risultano

- Oneri di Urbanizzazione  **$Ou = 78.901,88 \text{ €}$** ;
- Oneri di Costruzione  **$Oc = 65.086,04 \text{ €}$** ;

per complessivi € 143.987,92. Considerato che risultano già corrisposte somme pari a €46.303,94, gli oneri che restano da corrispondere al comune di Cosenza sono pari a

$$\text{Residuo } (Ou + Oc) = 97.683,98 \text{ €}$$

Le spese tecniche generalmente incidono dal 5 al 10% del costo di costruzione  $Kc$ . Nel caso in esame, considerato che l'intervento ha richiesto l'attività progettuale preliminare per la redazione del progetto plano-volumetrico necessario per la definizione puntuale del PAU e la successiva stipula della convenzione, queste si ritiene possano essere stimate pari al 7% del costo di costruzione per cui

$$St = 0,07\% \times 1.1621.400,00 \text{ €} = 113.498,00 \text{ €.}$$

Nei costi di costruzione bisogna infine considerare anche il profitto d'impresa ( $P$ ). Questo può essere posto pari al 20% del valore dell'immobile e pertanto:

$$P = 0,2 \times 3.132.274,10 = 626.454,82 \text{ €.}$$

Gli oneri finanziari ( $Of$ ) sono fissati prudenzialmente pari al 4% di ( $Kc + Ou + Oc + St$ ) per cui

$$Of = 0,4 \times (1.621.400,00 + 97.683,98 + 113.498,00) = 73.303,82 \text{ €.}$$

Complessivamente le spese che l'imprenditore deve sostenere sono pari a:

Costo di costruzione	1.621.400,00 €
Oneri di Urbanizzazione + Contributo commisurato al Costo di costruzione	97.683,98 €
Spese tecniche	113.498,00 €
Interessi Passivi	73.303,28 €
Profitto d'Impresa	626.454,82 €
Sommano	<b>2.532.340,08 €</b>

La differenza tra ricavi e costi è quindi pari a

$$R-C = 3.132.274,10 \text{ €} - 2.532.340,08 \text{ €} = 599.934,02; \text{ in c.t. } 600.000,00 \text{ €}$$

Considerando un tempo di costruzione di 2 anni e un saggio di sconto del 4% si può calcolare il valore del terreno edificabile come valore di trasformazione nel seguente modo:

$$Va = \frac{R-C}{(1+r)^n} = \frac{600.000,00 \text{ €}}{(1+0,04)^2} = 554.733,73 \text{ €}$$

La verifica del valore di stima è svolta con il procedimento cosiddetto **sintetico**. Seguendo tale procedimento il valore dell'area è determinato come aliquota percentuale del valore di mercato del fabbricato realizzabile. L'aliquota si stabilisce in base all'indice di fabbricazione, all'apprezzamento posizionale dell'area, all'importanza del centro edificato; l'esperienza di mercato indica tale aliquota attraverso le diffuse operazioni di permuta (area edificabile in cambio di area coperta edificata). Tale aliquota in percentuale può variare tra il 12 ed il 30% del valore di mercato del fabbricato costruibile. Pertanto il valore  $Va$  dell'area da stimare si determina applicando la relazione:

$$Va = \frac{(Vm \times K)}{(1+r)^n}$$

Dove:

- $Va$  = Valore dell'area edificabile;
- $Vm$  = Valore di mercato del fabbricato realizzabile;
- $K$  = Aliquota percentuale di permuta;
- $r$  = Saggio di sconto applicato nel procedimento trasformativo;
- $n$  = numero di anni necessari a completare l'opera edilizia.

Nel caso in esame:

- Valore di mercato del fabbricato realizzabile  $Vm = 3.132.274,10 \text{ €}$ ;
- Saggio di sconto  $r = 4\%$
- Anni necessari a completare l'opera edilizia  $n = 2 \text{ anni}$ ;
- Aliquota percentuale di permuta  $K = 20\%$ . Tale percentuale è stata determinata, considerate le caratteristiche urbanistiche dell'area in oggetto; dopo aver condotto indagini articolate sulla disamina di atti di compravendita di aree con caratteristiche simili a quella in esame, e dalle risultanze di informazioni rilevate presso gli operatori del settore, attraverso le quali si è constatato che nelle zone centrale e semicentrale nell'area urbana di Cosenza l'aliquota di permuta varia tra il 15 ed il 25%.

Pertanto, il Valore dell'area edificabile resta determinato pari a :

$$Va = \frac{(Vm \times K)}{(1+r)^n} = \frac{3.132.274,10 \times 0,2}{(1+0,04)^2} = 579.192,70 \text{ €}$$

La divergenza tra i due valori ottenuti, pari al 4,2%, è inferiore ai limiti imposti dalla letteratura estimativa (10%) e si può pertanto asserire che il valore di stima eseguito con il valore di trasformazione è attendibile.

Il valore degli immobili pignorati, che costituiscono di fatto un lotto edificabile, è pari, in c.t., a : **554.750,00 €**

## 6. CONCLUSIONI.

Alla luce delle risultanze dell'attività peritale svolta, considerato tutto quanto già esposto nei paragrafi precedenti, lo scrivente è in grado di dare le seguenti risposte ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione nel decreto di nomina.

- **RISPOSTA AL QUESITO** (CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO COMMA DEL C.P.C.).

Il creditore procedente risulta aver depositato:

- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 11.05.2023, Reg.Gen. n°14553, Reg-part.n°11198;
- "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" certificata il 26.05.2023 dal Notaio Stefano Camilleri con studio in Cosenza al Largo Beniamino Andreatta n°20, nella quale risultano indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

La documentazione risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Detta certificazione attesta che:

- le u.i. oggetto di pignoramento sono nella titolarità della società  
con \_\_\_\_\_ - c.f. e numero di  
iscrizione al registro delle imprese di Catanzaro \_\_\_\_\_ per i diritti di  
1/1 di proprietà, pervenute dai seguenti soggetti

○  
○

per atto di compravendita a rogito Notaio Falsetti Francesco rep.n. 26600/10509 del 10.12.2012, trascritto presso l'agenzia del territorio di Cosenza in data 12.12.2012 ai nn. 26109 R.P.e 31626 R.G.

Quanto alienato, pervenne a \_\_\_\_\_ quali titolari dei  
diritti in ragione di ½ ciascuno di proprietà, in virtù della successione in morte  
di \_\_\_\_\_ che er nata a

\_\_\_\_\_ apertasi in data 14.11.1998; regolata da testamento  
registrato a Cosenza il 15.04.1999 al n.1804, (denuncia di successione n.639  
vol.460/99, presentata ai nn.32506R.P. e 41932 R.G.), cui ha fatto seguito  
trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in in virtù dell'atto a rogito  
Notaio Falsetti rep.n.26600/10509 del 10.12.2012, trascritto in data 12.12.2012  
ai nn.26108 R.G.e 31625 R.P.

- "Ai fini della continuità storica delle trascrizioni, gli immobili in oggetto appartenevano alla de cuius \_\_\_\_\_ in virtù di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, e precisamente in virtù dalla società -

- con sede in Cosenza in virtù di atto di ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETÀ, a rogito Notaio Francesca Zupi re. N.9389 del 31.12.1985, trascritto in data 29.01.1986 ai nn. 124422 R.P. e 2362 R.G..

- **RISPOSTA AL QUESITO N°1** (IDENTIFICAZIONE DEI BENI..... COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI .....).

I beni oggetto di procedura esecutiva sono identificati in catasto con i seguenti dati:

**Catasto Terreni Comune di Cosenza (D086)**

n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Qualità	Classe	ha	are	ca	R.d	R.a
1	6	413		FICHETO	2	00	6	85	€ 3,89	€ 2,83
2	6	418		Semin. Irr. Arb.	1	00	00	35	€ 0,31	€ 0,11
3	6	519		FICHETO.	2	00	01	70	€ 0,97	€ 0,70
<b>Intestati</b>									<b>Diritti e oneri reali</b>	
									proprietà per 1/1	

**Catasto Fabbricati Comune di Cosenza (D086)**

n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Zona Cens.	Indirizzo Piano	Categoria e Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita (€)
4	6	1226	1	2	CONTRADA MUOIO PICCOLO n. SNC Piano T-1-2	A/4; 3	7,5 Vani	€ 298,25
5	6	1475			CONTRADA MUOIO PICCOLO n. SNC	F/1	553 mq.	
6	6	1476			CONTRADA MUOIO PICCOLO n. SNC	F/1	158 mq.	
<b>Intestati</b>							<b>Diritti e oneri reali</b>	
							proprietà per 1/1	

La mappa censuaria indispensabile per la corretta identificazione dei beni oggetto di esecuzione e la visura catastale storica all'attualità di ogni singola particella sono riportati in allegato alla presente relazione. Più precisamente:

- ALLEGATO n°01 visura catastale storica;
- ALLEGATO n°02 planimetria catastale delle u.i. (stralcio del foglio n°6).

Con riferimento allo stralcio planimetrico catastale del foglio di mappa n°6 del comune censuario di Cosenza (D086), si riportano di seguito i confini delle u.i. oggetto di consulenza:

u.i n°	Particella n°	CONFINI
1	413	Particelle nn. 77, 432, 998, 997, strada comunale Via De Rada, p.lle n°15, 1475, 416, 419, 518, 519, 1476, 84.
2	418	Particelle nn. 419, 417, 84.
3	519	Particelle nn. 413, 518, 84, 1476.

4	1226	Particelle nn. 84, 83, 80.
5	1475	Particelle nn. 413, 15, 292, 85, 417, 419, 416.
6	1476	Particelle nn. 413, 519, 84.

Per quanto già descritto in relazione, i suddetti immobili costituiscono nell'insieme un unico un lotto edificabile per cui il sottoscritto ritiene debba essere posto in vendita come tale.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°2** (DESCRIZIONE DEL BENE; CARATTERISTICHE OGGETTIVE DEGLI IMMOBILI IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972).

Detto lotto edificabile, costituito dall'insieme delle u.i. oggetto di esecuzione, è sito in posizione semicentrale della città di Cosenza e più precisamente alla Via De Rada in posizione limitrofa al plesso scolastico sede dell'Istituto Comprensivo "De Matera". Detto lotto è destinato alla edificazione di un fabbricato di nuova costruzione e per la sistemazione esterna.

Il lotto in oggetto risulta sede di cantiere edile per la realizzazione di un nuovo fabbricato e per la sistemazione dell'area circostante. Per la realizzazione di detto fabbricato la società proprietaria, in seguito a convenzione stipulata con il Comune di Cosenza per l'attuazione del P.A.U., giusto atto redatto dal notaio FALSETTI (n° Rep 26862; Racc. 10732 del 15/01/2014), ), ha acquisito il relativo **Premesso Edilizio n°9 del 17/07/2014**. Detto cantiere ad oggi risulta inattivo in seguito a "sospensione cautelativa" del permesso edilizio n°9 disposta il 19.01.2017 dal comune di Cosenza -settore 8 Ambiente e Edilizia-.

In data 01/06/2017 è stata presentata variante al progetto originario, in ottemperanza alle ragioni della sospensione (prot. 43816; Pratica PEFE 15335), in riferimento alla quale il comune di Cosenza in data 24/07/2019 ha espresso parere favorevole all'approvazione del progetto invariante, previo completamento della pratica mediante integrazione della documentazione.

Il mese di maggio dell'anno 2023 la società proprietaria degli immobili ha presentato istanza (prot. gen. del comune di Cosenza n°0037061 del 15.05.2023) di ripresa dell'iter procedurale per il rilascio del permesso a costruire in variante.

Allo stato attuale la procedura per il rilascio del permesso a costruire risulta completata (il permesso di costruire in variante non risulta ancora ritirato) ed in data 06.09.2023 il dirigente del settore Urbanistica e Edilizia privata del comune di Cosenza ha comunicato alla società proprietaria le somme da corrispondere per il contributo relativo al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione.

Considerata la natura del bene e che lo stesso è di proprietà di una Società a responsabilità limitata, il sottoscritto ritiene che la vendita immobiliare è soggetta ad I.V.A..

**RISPOSTA AL QUESITO N°5** (CERTIFICAZIONE. DESTINAZIONE URBANISTICA).

Con riferimento allo strumento Urbanistico vigente sul territorio comunale della città di Cosenza, le u.i. oggetto della procedura esecutiva ricadono tutte in zona edificabile, “zona B3” (**Aree edificate e di completamento semi-intensive**) (rif. Allegato n°06).

Particella n°	Tipologia	Destinazione Urbanistica	Dettagli
413	Terreno	Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	P.A.U. "Via De Rada"
418	Terreno	Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	P.A.U. "Via De Rada"
519	Terreno	Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	P.A.U. "Via De Rada"
1226	Fabbricato	Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	P.A.U. "Via De Rada"
1475	Fabbricato	Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	P.A.U. "Via De Rada"
1476	Fabbricato	Zona B3 (Aree edificate e di completamento semi-intensive)	P.A.U. "Via De Rada"

**RISPOSTA AL QUESITO N°6** (IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI)

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano accatastati ed i dati identificativi specificati nell'atto di pignoramenti risultano corrispondenti ai dati riportati in catasto (rif. Allegato n°01).

**RISPOSTA AL QUESITO N°7**

Come risulta dalla certificazione notarile del Notaio Camilleri, all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto.

**RISPOSTA AL QUESITO N°8** (PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI; VICENDE RELATIVE ALLE TRASCRIZIONI ED ALLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO ...)

La “certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale” del 26.05.2023 a firma del Notaio Stefano Camilleri risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Detta certificazione attesta che:

- le u.i. oggetto di pignoramento sono nella titolarità della società  
· con : , e numero  
di iscrizione al registro delle imprese di Catanzaro per i diritti  
di 1/1 di proprietà, pervenute dai seguenti soggetti

per atto di compravendita a rogito Notaio Falsetti Francesco rep.n. 26600/10509 del 10.12.2012, trascritto presso l'agenzia del territorio di Cosenza in data 12.12.2012 ai nn. 26109 R.P. e 31626 R.G..

Quanto alienato, pervenne a \_\_\_\_\_ quali titolari dei  
diritti in ragione di ½ ciascuno di proprietà, in virtù della successione in morte  
di \_\_\_\_\_ che era nata a \_\_\_\_\_ -c.f.

apertasi in data 14.11.1998; regolata da testamento  
registrato a Cosenza il 15.04.1999 al n.1804, (denuncia di successione n.639  
vol.460/99, presentata ai nn.32506R.P. e 41932 R.G.), cui ha fatto seguito  
trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in in virtù dell'atto a rogito  
Notaio Falsetti rep.n.26600/10509 del 10.12.2012, trascritto in data 12.12.2012  
ai nn.26108 R.G.e 31625 R.P.

"Ai fini della continuità storica delle trascrizioni, gli immobili in oggetto  
appartenevano alla de cuius \_\_\_\_\_ in virtù di giusti e legittimi titoli  
antecedenti al ventennio, e precisamente in virtù dalla società –

- con sede in Cosenza in virtù di atto di ASSEGNAZIONE A SOCIO PER  
SCIOGLIMENTO DI SOCIETÀ, a rogito Notaio Francesca Zupi re. N.9389 del  
31.12.1985, trascritto in data 29.01.1986 ai nn. 124422 R.P. e 2362 R.G..

Dalla documentazione riscontrata in atti risulta che sugli immobili oggetto della  
procedura esecutiva gravano i seguenti atti pregiudizievoli:

**1) Iscrizione nn. 429 R.P. e 5217 R.G. del 01 marzo 2013 –**

IPOTECA LEGALE derivante da Compravendita, a rogito Notaio Falsetti rep.  
n°26600/10509 del 10.12.2012

**A favore:**

**Contro:**

\_\_\_\_\_ - c.f. e  
numero di iscrizione al registro delle imprese di Catanzaro \_\_\_\_\_ per i  
diritti di 1/1 di proprietà.

- Capitale di euro 190.000,00 – Ipoteca di euro 190.000,00

**2) Trascrizione nn. 18919 R.P. e 23269 R.G. del 03.10.2016**

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, a rogito Notaio Falsetti rep. n°27366/11159 del  
19.09.2016

**A favore:**

**Contro:**

\_\_\_\_\_ - c.f. e  
numero di iscrizione al registro delle imprese di Catanzaro \_\_\_\_\_ per i  
diritti di 1/1 di proprietà.

Avente ad oggetto appartamenti da costruire su terreni censiti al Fg. 6 p.IIe 413–  
418–519; segnatamente due appartamenti al pianoterra e due posti auto coperti.

3) Trascrizione nn. 11198 R.P. e 14553 R.G. del 11.05.2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario UNEP. c/o il Tribunale di Cosenza - sede Cosenza – c.f. 80004370781, rep. n°1153 del 26.04.2023

**A favore:**

**Contro:**

- cor \_\_\_\_\_, c.f. e \_\_\_\_\_ per i numero di iscrizione al registro delle imprese di Catanzaro diritti di 1/1 di proprietà.

Gravante sulle u.i. in oggetto.

**RISPOSTA AL QUESITO N°9** (VALORE DEGLI IMMOBILI ...)

La Stima degli immobili, costituenti un lotto edificabile, è riportata in dettaglio al paragrafo 5. della presente relazione. Considerato che il valore del lotto è strettamente connesso alle potenzialità edificatorie e quindi alle sue capacità di produrre valore aggiunto, il metodo valutativo adottato, ritenuto equo e rispondente ai fini dello scopo della stima, è stato quello del valore di trasformazione.

Il valore dell'intera area ( $V_a$ ), costituita dalle particelle catastali oggetto di pignoramento, e risultato:  **$V_a = 554.750,00 \text{ €}$** ,

a cui corrisponde un valore unitario, riferito a al mq. di superficie catastale, pari a

$$V_u = \frac{V_a}{S_c} = \frac{554.750,00}{1.731} = 320,48 \frac{\text{€}}{\text{mq.}}$$

**RISPOSTA AL QUESITO N°10** (FORMAZIONE DEI LOTTI)

Considerata la natura degli immobili pignorati, vista la situazione di fatto riscontrata in sede di consulenza tecnica, il sottoscritto ritiene che risulta conveniente procedere alla vendita degli stessi costituendo un unico lotto individuato e descritto come di seguito:

### LOTTO UNICO

**PIENA PROPRIETÀ** DI UN LOTTO EDIFICABILE, DI SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA PARI A 1.731 MQ., SITO NELLA CITTÀ DI COSENZA, ALLA VIA DE RADA, COSTITUITO DALLE SEGUENTI UNITÀ IMMOBILIARI CENSITE IN CATASTO CON I SEGUENTI DATI IDENTIFICATIVI:

#### CATASTO TERRENI

- FG. N°6, P.LLA N°413, FICHETO CL.2, CONSISTENZA CATASTALE 685 MQ;
- FG. N°6, P.LLA N°418, SEM. IRR. ARB. CL.1, CONSISTENZA CATASTALE. 35 MQ;
- FG. N°6, P.LLA N°519, FICHETO CL.2, CONSISTENZA CATASTALE 170 MQ;

#### CATASTO FABBRICATI

- FG. N°6, P.LLA N°1226, SUB N°1, Z.C. 2 CAT. A/4, CL 3, CONS. CAT. 7,5 VANI;
- FG. N°6, P.LLA N°1475, CAT. F/1, CONS. CAT. 553 MQ.;
- FG. N°6, P.LLA N°1476, CAT. F/1, CONS. CAT. 158 MQ..

IL LOTTO, RICADENTE IN "ZONA B3" - AREE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO SEMI-INTENSIVE- DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E FA PARTE DEL P.A.U. DENOMINATO "VIA DE RADA". IL LOTTO É OGGETTO DI CONVENZIONE STIPULATA TRA L'ATTUALE PROPRIETÀ ED IL COMUNE DI COSENZA SECONDO LA QUALE È PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO E LA SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE PUBBLICHE PER UNA VOLUMETRIA MAX DI 4.424 MC ED INDICE FONDARIO MAX PARI A 4, MC/MQ.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°11** (STATO DI POSSESSO ...)

Il lotto edificabile in oggetto, costituito dalle u.i. oggetto di pignoramento, è attualmente nella disponibilità della parte esecutata e risulta sede di un cantiere edile per la realizzazione di un nuovo fabbricato e per la sistemazione dell'area circostante secondo quanto previsto dalla convenzione stipulata tra la società proprietaria ed il comune di Cosenza per atto redatto dal notaio FALSETTI n° Rep 26862, Racc. 10732 del 15/01/2014 (Allegato n°05), per l'attuazione del P.A.U. denominato "Via De Rada".

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°12** (.....PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ ...)

Gli immobili oggetto della presente relazione di consulenza non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità. Il sottoscritto, però, ritiene di mettere in evidenza che la convenzione già citata più volte prevede che :

- "vengano destinate ad uso pubblico e/o cedute gratuitamente all'amministrazione comunale le opere e/o le superfici per come riportato nella tavola del P.A.U. denominata –COMPUTO DELLE AREE FONDIARIE E DELLE AREE A STANDARD – ALLEGATA CON LA LETTERA B" (Art. 4 comma 2);
- "vengano seguite le opere riportate negli elaborati del P.A.U. da realizzare sulle aree da cedere al Comune secondo il CAPITOLATO SPECIALE DELLE OO.PP. e riportate nei progetti esecutivo presentati ed approvati..." (Art. 4 comma 3);
- il sottoscrittore dell'atto di convenzione è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine

dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute (art. n°2 comma 3);

- "in caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione....." (art. n°2 comma 4).

Di tutto ciò lo scrivente ne ha tenuto conto nella fase di stima del più probabile valore di mercato.

**RISPOSTA AL QUESITO N°13** (PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Le planimetrie degli immobili sono riportate in Allegato n°02; la documentazione fotografica in Allegato n°05.

**RISPOSTA AL QUESITO N°14** (SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO E RELATIVO PREZZO DI STIMA)

LOTTO UNICO	VALORE STIMATO
<p><b>PIENA PROPRIETÀ</b> DI UN LOTTO EDIFICABILE, DI SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA PARI A 1.731 MQ., SITO NELLA CITTÀ DI COSENZA, ALLA VIA DE RADA, COSTITUITO DALLE SEGUENTI UNITÀ IMMOBILIARI CENSITE IN CATASTO CON I SEGUENTI DATI IDENTIFICATIVI:</p> <p><u>CATASTO TERRENI</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- FG. N°6, P.LLA N°413, FICHETO CL.2, CONSISTENZA CATASTALE 685 MQ;</li> <li>- FG. N°6, P.LLA N°418, SEM. IRR. ARB. CL.1, CONSISTENZA CATASTALE. 35 MQ;</li> <li>- FG. N°6, P.LLA N°519, FICHETO CL.2, CONSISTENZA CATASTALE 170 MQ;</li> </ul> <p><u>CATASTO FABBRICATI</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- FG. N°6, P.LLA N°1226, SUB N°1, Z.C. 2 CAT. A/4, CL 3, CONS. CAT. 7,5 VANI;</li> <li>- FG. N°6, P.LLA N°1475, CAT. F/1, CONS. CAT. 553 MQ.;</li> <li>- FG. N°6, P.LLA N°1476, CAT. F/1, CONS. CAT. 158 MQ..</li> </ul> <p>IL LOTTO, RICADENTE IN "ZONA B3" - AREE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO SEMI-INTENSIVE- DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE D FA PARTE DEL P.A.U. DENOMINATO "VIA DE RADA", É OGGETTO DI CONVENZIONE STIPULATA TRA L'ATTUALE PROPRIETÀ ED IL COMUNE DI COSENZA SECONDO LA QUALE È PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO E LA SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE PUBBLICHE PER UNA VOLUMETRIA MAX DI 4.424 MC ED INDICE FONDIARIO MAX PARI A 4, MC/MQ.</p>	<p style="text-align: right;"><b>554.750,00 €</b></p>

Ciò è quanto, in fede e con serena coscienza, il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cosenza, 01.06.2024

Consulente  
Ing. Carlo De Rose

