

TRIBUNALE DI COSENZA
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –
G.E. Dott. Giuseppe Greco

Proc. n. 310/2014 R.Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Generalità

Il sottoscritto Ing. Francesco GRIMALDI, consulente tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, nominato dal sig. G.E. Dott. Giuseppe GRECO il 28/07/2015, [nomina accettata e sottoscritta presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari in data 24.12.2015], ha redatto la presente consulenza tecnica d'Ufficio per rispondere ai quesiti posti dal sig. G.E., relativi alla stima dei seguenti beni pignorati quo parte-50%:

- 1) locale appartamento sito in Spezzano Piccolo in via A. Gramsci.

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Spezzano Piccolo al foglio n°3 p.lla n°510 sub.2, piano primo;

- 2) locale appartamento sito in Spezzano Piccolo in via A. Gramsci.

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Spezzano Piccolo al foglio n°3 p.lla n°510 sub.3, piano secondo.



Quesiti

Al C.T.U. vengono posti i seguenti quesiti:

1) descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici; ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

- a) ubicazione;*
 - b) caratteri generali e tipologici;*
 - c) estensione;*
 - d) identificazione catastale;*
 - e) confini;*
 - f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
 - g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione in possesso al/ai debitore/i ovvero a terzi;*
 - h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;*
- 2) accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*
- 3) stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la*



continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);

4) determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;

5) suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;

6) indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;

7) redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;

b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.



Operazioni peritali

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, sono stati eseguiti i relativi accertamenti e ricerche:

sono state effettuate visure presso l'Agenzia del Territorio: – Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza – Ufficio del Catasto (03/02/2016) (**All. 1**). Giorno 13/02/2016 alle ore 09:30, preventivamente comunicato alle parti a mezzo posta elettronica certificata e a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno in data 30/01/2016, il CTU ha dato seguito alle operazioni peritali con il sopralluogo dei beni pignorati.

La convocazione e il relativo verbale sono allegati alla presente al n°(**All. 2**).

I risultati di detti accertamenti ed indagini, le considerazioni tecnico-economiche, i conteggi estimativi, nonché le conclusioni alle quali il c.t.u. è pervenuto vengono qui di seguito riportati.



Risposte ai quesiti

Quesito n 1)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 10/11/2014 nota di trascrizione n 50 - R.G. n. 25793 e R.P. 20811, da n° 2 appartamenti siti nel Comune di Spezzano Piccolo (CS).

Si riportano, nella seguente tabella 1, le descrizioni dei beni per come indicato nel citato atto di pignoramento.

Tabella 1

| Immobile | Descrizione sintetica | Dati catastali |
|-----------------|--|--|
| I | Appartamento , sito in Spezzano Piccolo (CS) via A. Gramsci | Foglio 3, particella 510, sub 2. Proprietà: Sig. Sig.ra |
| II | Appartamento , sito in Spezzano Piccolo (CS) via A. Gramsci | Foglio 3, particella 510, sub 3. Proprietà: Sig. Sig.ra |



Di seguito si riportano le schede contenenti le descrizioni degli elementi richiesti:

Scheda 1: Immobile I - Foglio 3, particella 510 sub 2

| Elementi | Descrizione sintetica |
|--|--|
| <p>A) Ubicazione</p> | <p>L'appartamento è sito nel Comune di Spezzano Piccolo in via Antonio Gramsci. Il comune di Spezzano Piccolo fa parte dei comuni della Presila Cosentina, posto ad una quota di circa 743 metri s.l.m., mentre la sua posizione rispetto agli paesi confinanti è pressoché centrale. Volendo considerare il comune di Spezzano Piccolo rispetto alla città di Cosenza esso dista circa 20 km, percorrendo la Strada Statale 107 che a sua volta dista soli pochi km dalla stessa via A. Gramsci.</p> |
| <p>B) Caratteri generali e tipologici</p> | <p>L'appartamento fa parte di un edificio per civili abitazioni con struttura a muratura portante, composto da tre livelli fuori terra. Il piano terra (posto sotto strada) è adibito a locali garage accessibile mediante una salita ripida realizzata nella corte tra la struttura del fabbricato ed il muro di sostegno della strada comunale; il primo piano si trova a livello con la strada comunale mentre il secondo piano risulta sopraelevato rispetto a quest'ultimo ovvero risulta un primo piano rispetto alla sede stradale. Sia il primo piano che il secondo piano sono adibiti ad abitazione ovvero sono due appartamenti identificati rispettivamente con il sub 2 e sub 3. L'appartamento oggetto della presente descrizione è quello identificato con il sub 2 ed costituito da tutta la superficie del secondo livello. L'accesso al fabbricato avviene tramite un cancello posto sull'area di corte dello stesso fabbricato, mentre gli accessi agli appartamenti sono indipendenti l'uno dall'altro. Nello specifico per quanto riguarda l'appartamento in questione si entra sul lato Sud del fabbricato al piano strada. Come si evince dall'elaborato fotografico (<i>All. 3a</i>), l'esterno del fabbricato si presenta rifinito con manifattura di tipo economico, e anche le finiture all'interno dell'appartamento sono di tipo economico. I vani dell'appartamento sono i seguenti: tre vani sono stati adibite a stanze da letto; un vano come deposito e per servizi vari; un piccolo vano come ripostiglio; un vano a soggiorno; due bagni; una cucina un corridoio ingresso. La pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato, le pareti delle stanze sono rifinite con intonaco liscio civile e pittura lavabile ed in alcune</p> |



| | <p>stanze le pareti sono rivestite con carta da parati.</p> <p>Nei bagni e nella cucina le pareti sono rivestite con mattonelle in gres, mentre nel corridoio, a partire dall'ingresso troviamo un rivestimento delle pareti in perline di legno per un'altezza di circa 2 metri.</p> <p>Gli infissi interni sono delle porte tamburate di tipo economico, mentre all'esterno sono stati messi doppi infissi di cui un primo infisso è in lamiera con vetro singolo che era quello di origine e poi sono stati aggiunti degli infissi in alluminio sempre con vetro singolo e tra i due infissi è stata montata una zanzariera con struttura di fissaggio in alluminio. Il portoncino di ingresso è in alluminio di colore bianco.</p> <p>L'appartamento è corredato di impianto elettrico di vecchia generazione e un impianto termico-sanitario, l'impianto dei riscaldamenti e la produzione di acqua calda avvengono mediante un termo-camino. Gli elementi radianti presenti sono di vecchia generazione in ghisa.</p> <p>Nel bagno sono presenti tutti i servizi sanitari : lavabo, wc, bidet, vasca, doccia e attacchi per lavatrice.</p> | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--------|-----------|-------------|--|-------------|----------------------|---------|---|-----|---|-----|--------|--|-------------|
| C) Estensione | Dal rilievo eseguito (All. 4a), la forma e la superficie corrispondono con quelle riportate in catasto. (All. 1a) | | | | | | | | | | | | | | |
| D) Identificazione catastale | <p>Il terreno è identificato catastalmente con i seguenti parametri:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>P.lla</th> <th>Sub</th> <th>categoria</th> <th>consistenza</th> <th>Superficie catastale</th> <th>rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>510</td> <td>2</td> <td>A/3</td> <td>8 vani</td> <td>Tot. 190 mq Tot. escl. le parti scoperte 181 mq</td> <td>Euro 495,80</td> </tr> </tbody> </table> <p>Comune di Spezzano Piccolo (CS)</p> <p>La particella risulta intestata a:</p> <p>(All. 1a).</p> | Foglio | P.lla | Sub | categoria | consistenza | Superficie catastale | rendita | 3 | 510 | 2 | A/3 | 8 vani | Tot. 190 mq Tot. escl. le parti scoperte 181 mq | Euro 495,80 |
| Foglio | P.lla | Sub | categoria | consistenza | Superficie catastale | rendita | | | | | | | | | |
| 3 | 510 | 2 | A/3 | 8 vani | Tot. 190 mq Tot. escl. le parti scoperte 181 mq | Euro 495,80 | | | | | | | | | |
| E) Confini | L'appartamento confina a Est a Sud e a Ovest con la corte degli stessi proprietari mentre a Nord con altra proprietà della ditta | | | | | | | | | | | | | | |
| F) Natura del diritto in capo al debitore e | <p>L'appartamento risulta di proprietà del sig. _____ il _____ per la quota del 50 % e della sig.ra _____ per la quota del 50 %.</p> <p>Esso fa parte di uno stabile costruito negli anni 70 con licenza di costruzione</p> | | | | | | | | | | | | | | |



| | | | |
|--|---|---|---------|
| provenienza dell'immobile. | n° 24 rilasciata al sig 16 febbraio 1974. (All. 5) | - | in data |
| G) Vincoli locativi e situazione di possesso | Dalla documentazione presente in atti e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, non sono emersi vincoli. Il bene risulta essere libero ed in possesso dell'esecutato. | | |
| H) Situazione Urbanistica | L'appartamento riportato in Catasto al foglio di mappa n°3, p.lla 510, ricade in zona urbana secondo il P.R.G. vigente. | | |

Scheda 1: Immobile II - Foglio 3, particella 510 sub 3

| Elementi | Descrizione sintetica |
|--|--|
| A) Ubicazione | L'appartamento è sito nel Comune di Spezzano Piccolo in via Antonio Gramsci. Il comune di Spezzano Piccolo fa parte dei comuni della Presila Cosentina, posto ad una quota di circa 743 metri s.l.m., mentre la sua posizione rispetto agli paesi confinanti è pressoché centrale. Volendo considerare il comune di Spezzano Piccolo rispetto alla città di Cosenza esso dista circa 20 km, percorrendo la Strada Statale 107 che a sua volta dista soli pochi km dalla stessa via A. Gramsci. |
| B) Caratteri generali e tipologici | L'appartamento fa parte di un edificio per civili abitazioni con struttura a muratura portante, composto da tre livelli fuori terra. Il piano terra (posto sotto strada) è adibito a locali garage accessibile mediante una salita ripida realizzata nella corte tra la struttura del fabbricato ed il muro di sostegno della strada comunale; il primo piano si trova a livello con la strada comunale mentre il secondo piano risulta sopraelevato rispetto a quest'ultimo ovvero risulta un primo piano rispetto alla sede stradale. Sia il primo piano che il secondo piano sono adibiti ad abitazione ovvero sono due appartamenti identificati rispettivamente con il sub 2 e sub 3. L'appartamento oggetto della presente descrizione è quello identificato con il sub 3 ed costituito da tutta la superficie al terzo livello. L'accesso al fabbricato avviene tramite un cancello posto sull'area di corte dello stesso fabbricato, mentre gli accessi agli appartamenti sono indipendenti l'uno dall'altro. |



| | |
|----------------------|---|
| | <p>Nello specifico per quanto riguarda l'appartamento in questione si entra sul lato Est del fabbricato, salendo al piano primo rispetto la strada, tramite una scala in c.a. che si sviluppa sul prospetto Est.</p> <p>Come si evince dall'elaborato fotografico (<i>All. 3b</i>), l'esterno del fabbricato si presenta rifinito con manifattura di tipo economico, e anche le finiture all'interno dell'appartamento sono di tipo economico.</p> <p>I vani dell'appartamento sono i seguenti: due vani sono stati adibite a stanze da letto; un vano come deposito e per servizi vari; due piccoli vani come ripostiglio; un vano a soggiorno; due bagni; una cucina un corridoio ingresso.</p> <p>La pavimentazione dell'appartamento è in segato di marmo, le pareti delle stanze sono rifinite con intonaco liscio civile e pittura lavabile tranne nei ripostigli in cui le pareti non sono rifinite.</p> <p>Il soffitto di alcune stanze presenta evidenti macchie di umidità ed in alcuni punti si hanno delle infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura.</p> <p>Nei bagni e nella cucina le pareti sono rivestite con mattonelle in gres.</p> <p>Gli infissi interni sono delle porte tamburate di tipo economico, mentre all'esterno sono stati messi degli infissi in alluminio con vetro singolo.</p> <p>L'appartamento è corredato di impianto elettrico di vecchia generazione e un impianto per la produzione di acqua calda tramite scaldabagno. Nel vano cucina vi è un caminetto camino ed in una stanza vi è una stufetta a legna con tubazione di scarico all'esterno.</p> <p>Nel bagno sono presenti tutti i servizi sanitari : lavabo, wc, bidet, vasca, doccia e attacchi per lavatrice.</p> |
| C) Estensione | <p>Dal rilievo eseguito (<i>All. 4b</i>), la forma e la superficie corrispondono con quelle riportate in catasto. (<i>All. 1b</i>)</p> |



| <p>D)</p> <p>Identificazione catastale</p> | <p>Il terreno è identificato catastalmente con i seguenti parametri:</p> <table border="1" data-bbox="730 388 1659 522"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>P.lla</th> <th>Sub</th> <th>categoria</th> <th>consistenza</th> <th>Superficie catastale</th> <th>rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>510</td> <td>3</td> <td>A/3</td> <td>7,5 vani</td> <td>Tot. 189 mq Tot. escl. le parti scoperte 178 mq</td> <td>Euro 464,81</td> </tr> </tbody> </table> <p>Comune di Spezzano Piccolo (CS)</p> <p>La particella risulta intestata a:</p> <p><i>(All. 1b)</i></p> | Foglio | P.lla | Sub | categoria | consistenza | Superficie catastale | rendita | 3 | 510 | 3 | A/3 | 7,5 vani | Tot. 189 mq Tot. escl. le parti scoperte 178 mq | Euro 464,81 |
|---|---|--------|-----------|-------------|--|-------------|----------------------|---------|---|-----|---|-----|----------|--|-------------|
| Foglio | P.lla | Sub | categoria | consistenza | Superficie catastale | rendita | | | | | | | | | |
| 3 | 510 | 3 | A/3 | 7,5 vani | Tot. 189 mq Tot. escl. le parti scoperte 178 mq | Euro 464,81 | | | | | | | | | |
| <p>E) Confini</p> | <p>L'appartamento confina a Est a Sud e a Ovest con la corte degli stessi proprietari mentre a Nord con altra proprietà della ditta</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>F)</p> <p>Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile.</p> | <p>L'appartamento risulta di proprietà del sig. _____ per la quota del 50 % e della sig.ra _____ per la quota del 50 %.</p> <p>Esso fa parte di uno stabile costruito negli anni 70 con licenza di costruzione n° 24 rilasciata al sig. _____ e alla sig.ra _____ in data 16 febbraio 1974. <i>(All. 5)</i></p> | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>G)</p> <p>Vincoli locativi e situazione di possesso</p> | <p>Dalla documentazione presente in atti e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, non sono emersi vincoli. Il bene risulta essere libero ed in possesso dell'esecutato.</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>H)</p> <p>Situazione Urbanistica</p> | <p>L'appartamento riportato in Catasto al foglio di mappa n°3, p.lla 510, ricade in zona urbana secondo il P.R.G. vigente.</p> | | | | | | | | | | | | | | |



Quesito n 2)

Il fabbricato e quindi gli appartamenti oggetto della presente causa sono conformi alla Licenza Edilizia ° 24 rilasciata al sig. _____ in data 16 febbraio 1974 per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli appartamenti oggetto di causa. **(All. 5)**

Quesito n 3)

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano allo stato attuale occupati ed utilizzati dal sig. _____

Dalla disamina dei documenti in atti del procedimento e dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti, si confermano le formalità già presenti nel fascicolo.

Quesito n. 4)

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle unità immobiliari siti nel territorio del Comune di Spezzano Piccolo.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra numerosi operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta.

A tal proposito riepiloghiamo le caratteristiche estrinseche ed intrinseche che occorre tenere presenti nella stima dei beni.

Caratteristiche estrinseche

Le condizioni estrinseche o di zona corrispondono alle "qualità" relative ai beni ed influenzano il grado di apprezzamento dei beni stessi, come:



- la posizione (se in zona centrale, periferica, residenziale, ecc.);
- la vicinanza ai servizi (scuole, uffici, negozi, banche, ecc.);
- la salubrità della zona (se vicina a parchi e giardini o se inquinata);
- la panoramicità (se dal lotto si può godere di un ameno panorama,.....);
- l'efficienza dei servizi pubblici (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- la rumorosità della zona (le zone rumorose e con traffico sono meno appetibili);

Caratteristiche intrinseche

Le condizioni intrinseche sono quelle proprie dei beni, come:

- le dimensioni del bene;
- la forma geometrica;
- la lunghezza del fronte stradale;
- l'esposizione;
- la distanza dei beni dagli allacciamenti (la vicinanza della rete idrica, fognante, elettrica, telefonica e del gas influisce positivamente sul valore);
- facilità di accesso (l'accesso diretto all'area è un motivo di pregio);
- tipologia costruttiva;
- le rifiniture;
- lo stato di manutenzione e conservazione degli edifici;
- gli impianti tecnici presenti.

Situazione giuridica

Per situazione giuridica si deve intendere l'esistenza di tutti i vincoli di diritto pubblico



e privato che pongono limiti all'utilizzazione edilizia di un'area ed incidono, pertanto, sul suo valore.

- I vincoli di diritto pubblico derivano dalla legge che viene resa esecutiva dagli strumenti urbanistici (PRG e Regolamento Edilizio Comunale). I vincoli di diritto privato derivano dalla legge o possono dipendere dall'esistenza di servitù passive.

Criterio di stima adoperato:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto delle caratteristiche sopra citate, le quali incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei beni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto o dei fabbricati, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo “stadio” cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia.

Per la determinazione del valore al mq dei beni si è proceduto nel seguente modo:

- 1) si è fatta un'indagine territoriale, oltre ad avere raccolto informazioni dagli annunci privati sui siti internet e dalla banca dati dell'agenzia delle Entrate, banca dati OMI;



2) si è effettuata la stima del più probabile valore di mercato dei beni opportunamente corretta tenendo presente le caratteristiche sopracitate.

DATI DESUNTI DA:

banca dati OMI;

borsino immobiliare dati online dal Comune di Spezzano Piccolo;

indagini territoriali - annunci di vendita privati - banca dati agenzie immobiliari;

riepilogo dati:

banca dati O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare) **(All. 6)**
zona centrale - centro storico e aree limitrofe

| TIPOLOGIA E ZONA | Valore € /mq | Valore € /mq |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Abitazioni civili di tipo economico | 495 | 690 |

borsino immobiliare dati online dal Comune di Spezzano Piccolo

| TIPOLOGIA E ZONA | Valore medio € /mq | |
|--|--------------------|--|
| Abitazioni civili stato conservativo normale | 619 | |

banca dati agenzie immobiliari e annunci privati
zona centrale - centro storico e aree limitrofe

| TIPOLOGIA E ZONA | Valore € /mq | Valore € /mq |
|--|--------------|--------------|
| Abitazioni civili stato conservativo normale | 500 | 700 |



determinando quindi il più probabile valore di mercato pari a :

| | | Valore € /mq |
|-------------------------------------|--|--------------|
| Abitazioni civili economiche | <i>zona centrale - centro storico e aree limitrofe</i> | 600,00 |

VALUTAZIONE DEI BENI

Locale appartamento, sito nel Comune di Spezzano Piccolo, distinto al NCU al foglio n° 3 particella n° 510 sub 2;

Lotto unico

L'appartamento rispecchia la tipologia costruttiva della zona e rispecchia l'età di costruzione del Fabbricato realizzato nella zona limitrofa al centro storico.

Il valore dell'appartamento viene valutato secondo le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pertanto rispetto al più probabile valore di mercato di 600,00 €/mq lo riduciamo del 10%.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 211 mq di cui 181 mq di superficie coperta e 30 mq di balcone

$181 \text{ mq} * 540,00 \text{ €/mq} + (30 \text{ mq} * 0.30) * 540,00 \text{ €/mq}$.

Il valore commerciale dell'immobile è pari a:

$540,00 \text{ €/mq} * 190,00 \text{ mq} = \text{€ } 102.600,00$

Prezzo base € 102.600,00

(Euro centoeduemilaeseicento/00).



Locale appartamento, sito nel Comune di Spezzano Piccolo, distinto al NCU al foglio n° 3 particella n° 510 sub 3;

Lotto unico

L'appartamento rispecchia la tipologia costruttiva della zona e rispecchia l'età di costruzione del Fabbricato realizzato nella zona limitrofa al centro storico.

Il valore dell'appartamento viene valutato secondo le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pertanto rispetto al più probabile valore di mercato di 600,00 €/mq lo riduciamo del 20%.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 219 mq di cui 181 mq di superficie coperta e 38 mq di balcone

$181 \text{ mq} * 480,00 \text{ €/mq} + (38 \text{ mq} * 0.30) * 480,00 \text{ €/mq}$.

Il valore commerciale dell'immobile è pari a:

$480,00 \text{ €/mq} * 192,00 \text{ mq} = \text{€ } 92.160,00$

Prezzo base € 92.160,00

(Euro novantaduemilacentosessanta/00).

Quesito n° 5)

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono unità distinte, pertanto, si ritiene economicamente vantaggioso la vendita dei suddetti beni in lotti separati.

Lotto I = Immobile I - Locale Appartamento

Lotto II = Immobile II - Locale Appartamento

Quesito n°6)

Il regime fiscale, cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima, è del tipo "imposta di registro".



Quesito n° 7)

Descrizioni sintetica dei lotti, con i rispettivi dati catastali ed il prezzo base. Per ogni lotto viene indicata la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento.

Si precisa che la quota pignorata é del 50%.

Lotto I:

| | | |
|----------|--|---|
| I | <i>Locale appartamento, sito nel Comune di Spezzano Piccolo (CS) in Via A. Gramsci</i> | <i>Distinto al NCU al foglio n° 3 particella n° 510 sub 2 consistenza 8 vani</i> Proprietà: |
|----------|--|---|

Prezzo base € 102.600,00

(Euro centoeduemilaeseicento/00).

Lotto II:

| | | |
|-----------|--|---|
| II | <i>Locale appartamento, sito nel Comune di Spezzano Piccolo (CS) in Via A. Gramsci</i> | <i>Distinto al NCU al foglio n° 3 particella n° 510 sub 2 consistenza 8 vani</i> Proprietà: |
|-----------|--|---|

Prezzo base € 92.160,00

(Euro novantaduemilacentosessanta/00).

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

04 Aprile 2016

Il C.T.U.
Dott. Ing. Francesco Grimaldi



Alla relazione vengono inclusi:

- Allegato 1 – Documentazione catastale
- Allegato 2 – Lettera di convocazione alle parti e verbale
- Allegato 3 – Documentazione fotografica
- Allegato 4 – Planimetrie di rilievo dell'immobile
- Allegato 5 – licenza di costruzione
- Allegato 6 – Quotazioni immobiliari O.M.I. Agenzia delle Entrate

