



Studio di ingegneria e consulenza
Ing. Mariano BRUNO

Via Dalmazia, 11 - 87100 Cosenza CS
Telefono e fax 0984.22655 - Fax 1782270131 - Personal 347.4901319
mariano.bruno@pec.it - ing.mariano.bruno@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. **107/2011** R.G.E.

Ad istanza di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Creditore procedente rappresentato dall'Avv. XXXXXXXXXXXX)

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE di STIMA

Il C.T.U.
Ing. Mariano BRUNO

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

PROCEDURA 107/2011 R.G.E.

ad istanza della XXXXXXXXXXXXX
in danno di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il sottoscritto Ing. Mariano Bruno, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, sezione *Ingegneri*, al n. 3221, con studio tecnico a Cosenza in via Dalmazia n.11, telefono e fax 0984.22655, ha ricevuto l'incarico in data 17/01/2012 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani, di redigere relazione tecnica estimativa degli immobili oggetto di pignoramento.

Come preventivamente comunicato alle parti a mezzo raccomandate A.R. spedite in data 02/02/2012 (cfr. all. A), il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali, e relativo sopralluogo per prendere visione dei beni pignorati, per il 15/02/2012 alle ore 15:45. Tale sopralluogo, regolarmente espletato, veniva completato con il successivo avvenuto in data 22/02/2012. In tali occasioni si prendeva visione degli immobili pignorati e, alla presenza dell'esecutato, si eseguiva il rilievo fotografico e planimetrico delle unità immobiliari, redigendo appositi verbali (cfr. all. B).

Veniva rilevata l'assenza di accatastamento di quattro appartamenti e, giusta approvazione del G.E., il C.T.U. otteneva una proroga di giorni 30 e l'autorizzazione per l'espletamento dei necessari adempimenti ma, previe comunicazioni ed accordi intercorsi, il debitore esecutato provvedeva autonomamente alla definizione delle carenze catastali riscontrate.

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

- Agenzia del Territorio di Cosenza - Ufficio del Catasto (cfr. all. C);
- Agenzia del Territorio di Cosenza - Servizio Pubblicità Immobiliare - ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (cfr. all. D);
- Agenzia delle Entrate di Cosenza (cfr. all. E);
- Ufficio Tecnico del Comune di Lattarico (cfr. all. F).

Risposte ai quesiti

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

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

Nello specifico, per come enumerati nell'atto di pignoramento, sono soggetti ad esecuzione forzata gli immobili indicati nella seguente **tabella A**, la cui elencazione sarà ripresa nella redazione della consulenza di stima.

<i>Immobile</i>	<i>Rif. Catastali</i>	<i>Descrizione sommaria</i>
<i>I</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 3</i>	<i>Appartamento piano seminterrato</i>
<i>II</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 4</i>	<i>Magazzino piano seminterrato</i>
<i>III</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 5</i>	<i>Locale per attività commerciale piano terra</i>
<i>IV</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 6</i>	<i>Locale per attività lavorativa piano terra</i>
<i>V</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 7</i>	<i>Appartamento piano primo – lato Ovest</i>
<i>VI</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 8</i>	<i>Appartamento piano primo – lato Est</i>
<i>VII</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 9</i>	<i>Appartamento piano secondo – lato Ovest</i>
<i>VIII</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 10</i>	<i>Appartamento piano secondo – lato Est</i>
<i>IX</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 1</i>	<i>Bene comune non censibile (corte esterna)</i>
<i>X</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 2</i>	<i>Bene comune non censibile (vano scala edificio)</i>

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

Gli immobili oggetto di pignoramento, secondo quanto riportato nella "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale" in atti della procedura ed in relazione a quanto verificato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (cfr. all. D), sono gravati dalle formalità riportate nel seguente prospetto riassuntivo.

Formalità	Immobili									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Sub. 3	Sub. 4	Sub. 5	Sub. 6	Sub. 7	Sub. 8	Sub. 9	Sub. 10	Sub. 1	Sub. 2
a)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
b)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
c)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
d)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
e)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
f)	---	X	---	---	X	X	X	X	---	---
g)	---	---	X	---	---	---	---	---	---	---
h)	X	X	X	X	X	X	X	X	---	---

(*) formalità relative al terreno censito al foglio 44, mappale 181.

Dove:

- iscrizione del 22/04/1993 (R.P. 658 e R.G. 9413) relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- iscrizione del 25/11/1994 (R.P. 2737 e R.G. 27302) relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- iscrizione del 20/03/1998 (R.P. 584 e R.G. 5811) relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- iscrizione del 05/06/2006 (R.P. 3401 e R.G. 18373) relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- iscrizione del 28/11/2007 (R.P. 9895 e R.G. 41656) relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- iscrizione del 24/06/2009 (R.P. 3446 e R.G. 18459) relativa a ipoteca legale a carico di XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari ad ½ di piena proprietà;
- iscrizione del 15/12/2010 (R.P. 7317 e R.G. 40065) relativa a ipoteca legale a carico di XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari ad ½ di piena proprietà;
- trascrizione del 10/05/2011 (R.P. 9228 e R.G. 13468) relativa ad atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

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

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

Quesito n.4 – *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in*

mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Caratteristiche comuni a tutte le unità immobiliari

Il fabbricato, nel quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è sito in una zona residenziale periferica del Comune di Lattarico denominata contrada "Contessa", ovvero "Contessa Sottana" (S.S. 19 delle Calabrie), con omonima toponomastica, civico 9. Le unità immobiliari sono così disposte:

<i>Immobile</i>	<i>Rif. Catastali</i>	<i>Descrizione sommaria</i>
<i>I</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 3</i>	<i>Appartamento piano seminterrato</i>
<i>II</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 4</i>	<i>Magazzino piano seminterrato</i>
<i>III</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 5</i>	<i>Locale per attività commerciale piano terra</i>
<i>IV</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 6</i>	<i>Locale per attività lavorativa piano terra</i>
<i>V</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 7</i>	<i>Appartamento piano primo – lato Ovest</i>
<i>VI</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 8</i>	<i>Appartamento piano primo – lato Est</i>
<i>VII</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 9</i>	<i>Appartamento piano secondo – lato Ovest</i>
<i>VIII</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 10</i>	<i>Appartamento piano secondo – lato Est</i>
<i>IX</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 1</i>	<i>Bene comune non censibile (corte esterna)</i>
<i>X</i>	<i>Foglio 44 – p.lla 251 – sub. 2</i>	<i>Bene comune non censibile (vano scala edificio)</i>

Il fabbricato di recente realizzazione (anno 1990 circa), strutturalmente realizzato con intelaiatura portante di travi e pilastri in cemento armato e con solai laterocementizi, si presenta, nel suo complesso, in buono stato di manutenzione. Si sviluppa su quattro livelli (seminterrato, piano terra, piano primo e secondo) e presenta un unico vano scala senza ascensore. L'esterno è rifinito con intonaco civile tinteggiato, la copertura a falde presenta manto in laterizi. L'accesso all'area di pertinenza del fabbricato, interamente recintata, è garantito da cancelli (due carrabili ed uno pedonale).



Trattandosi di zona prevalentemente residenziale, nelle immediate vicinanze sono presenti alcune attività commerciali (ristorazione, bar, tabacchi) e pochi servizi pubblici (autotrasporti extraurbani). In riferimento alle opere di urbanizzazione, sono presenti, per ciò che riguarda quelle definite “primarie”:

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

Le opere di urbanizzazione “secondaria” sono presenti in un circondario più ampio, inscrivibile in un raggio di 2,50 Km. Tra queste si rilevano:

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

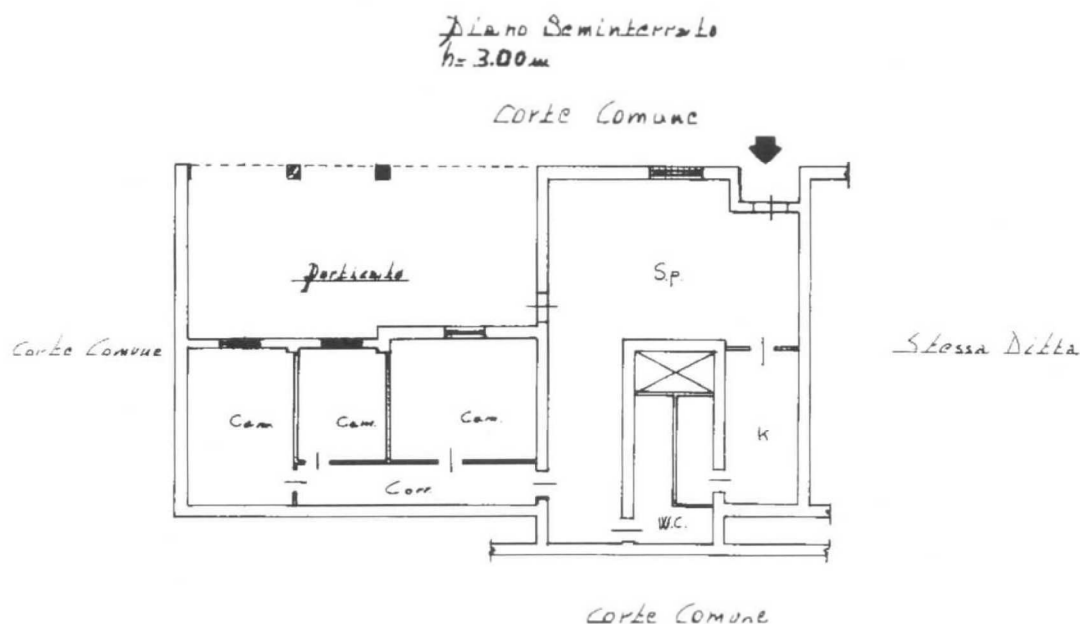
La zona dista circa 12 Km da centro storico di Lattarico, e circa 2,50 Km dalla località “Taverna” del comune di Montalto Uffugo cui trovano collocazione un ipermercato, numerose attività commerciali, negozi al dettaglio, farmacie, rifornimenti carburante, uffici pubblici (Poste) e privati (banche). La distanza dal centro della città di Cosenza è di circa 22 Km ed è percorribile, mediamente, in 20 minuti di automobile con percorrenza autostradale.

Immobile I

L'immobile in oggetto, posizionato al piano seminterrato, confina ad est con l'attiguo subalterno 4 mentre sui rimanenti lati con corte comune. Data la conformazione del piano seminterrato, l'unità immobiliare presenta affacci e vedute solo sul lato nord: tale caratteristica (seminterrato con unico affaccio) è, però, incompatibile con l'attuale destinazione d'uso, per come meglio specificato al successivo quesito n. 8. Catastralmente è identificato al foglio 44, particella 251, sub. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza pari a

6,5 vani e rendita di € 288,70. Risulta intestato al debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX in proprietà per 1000/1000.

L'unità presenta una superficie calpestabile complessiva rilevata di 130,80 mq circa, oltre a 62,80 mq di portico, altezza media pari a 3,45 m con controsoffitto in legno posto a quota inferiore, ed è composta da un ingresso da cui si accede alla cucina, sprovvista di aperture verso l'esterno, e ad un ampio salone dotato di caminetto. Da quest'ultimo si accede al servizio igienico, anch'esso privo di aperture e realizzato nel sottoscala e, tramite un corridoio, si ha accesso alle tre camere da letto che affacciano direttamente sul porticato adiacente.



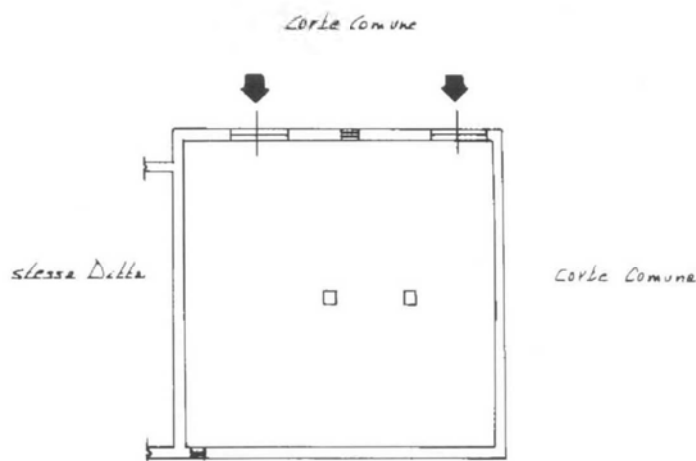
Gli infissi esterni sono in alluminio di colorazione avorio con vetrocamera ed oscuramenti esterni con persiane ad elementi orientabili. Quelli interni, in legno, sono di buona qualità. Tutto l'appartamento è pavimentato con elementi ceramici e parte della cucina e del servizio igienico sono parzialmente rivestiti con elementi anch'essi ceramici di media qualità. L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in alluminio. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione. Le pareti sono tinteggiate in pittura murale con colorazioni chiare.

Immobile II

L'immobile in oggetto, posizionato al piano seminterrato, confina ad ovest con l'attiguo subalterno 3 mentre sui rimanenti lati con corte comune. Data la conformazione del piano seminterrato, l'unità presenta affacci e vedute principali solo sul lato Nord e aperture poste a quota superiore (finestre tipo a vasistas per riciclo d'aria) sul lato est. Catastalmente è identificato al foglio 44, particella 251, sub. 4, categoria C/6, classe 1,

consistenza pari a 115 mq e rendita di € 243,51. Risulta intestato al debitore esecutato XXXXXXXXXXXX in proprietà per 1000/1000.

L'unità presenta una superficie calpestabile complessiva rilevata di 128,80 mq, altezza media pari a 3,45 m, circa ed è composta da due ingressi con serranda avvolgibile da cui si accede al vano interno adibito a magazzino e deposito attrezzature. All'interno di tale vano è ricavato un ulteriore ambiente, sempre adibito a deposito, separato da questo mediante pareti mobili in cartongesso.



Le aperture sono realizzate con serrande metalliche ed interposti infissi in alluminio di colorazione avorio con vetro singolo. Il locale è pavimentato con elementi ceramici di colorazione scura e di media qualità. Le pareti, non rifinite, sono tinteggiate in pittura murale con colorazioni chiare ed è presente l'impianto elettrico.

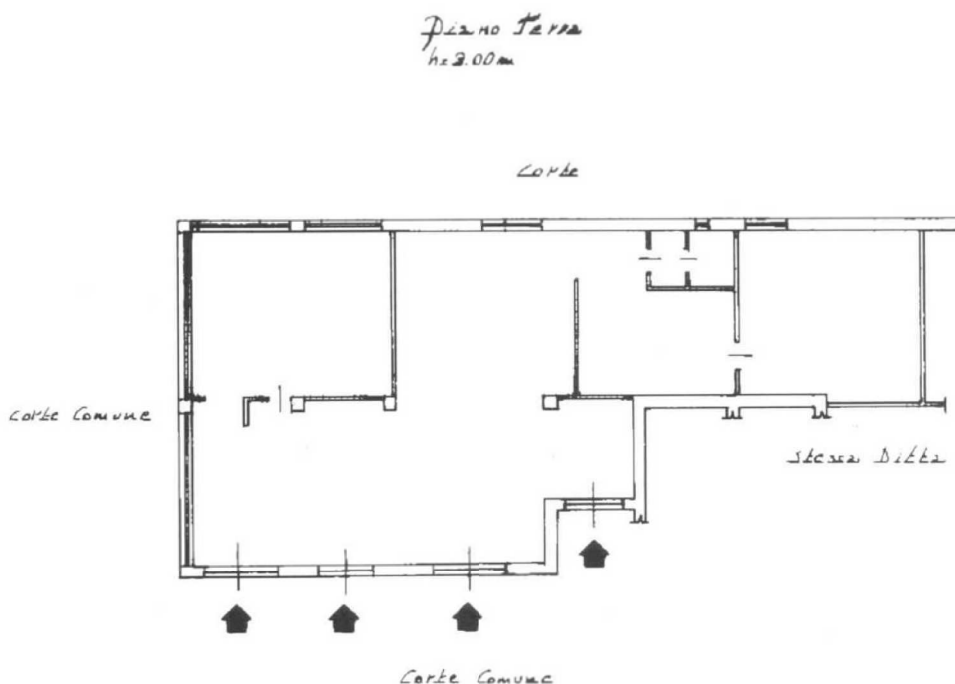
Immobilie III

L'immobile in oggetto, posizionato al piano terra, confina ad est con l'attiguo subalterno 6 mentre sui rimanenti lati con corte comune. Catastalmente è identificato al foglio 44, particella 251, sub. 5, categoria C/1, classe 1, consistenza pari a 162 mq e rendita di € 1.690,05. Risulta intestato al debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in proprietà per 1000/1000.

L'unità presenta una superficie calpestabile complessiva rilevata di 196,70 mq circa, altezza media pari a 3,40 m, adibita a bar/tabaccheria e sala giochi/ritrovo, è composta da tre ampi ingressi da cui si accede alla sala bar, con annesso locale per il deposito e preparazione di alimenti, e ad un ampio salone. Da quest'ultimo si ha accesso ai servizi igienici e ad una sala per giochi da tavolo e videogame.

Gli accessi principali esterni sono in alluminio di colore verde e vetrate con decorazioni a rilievo e dotati di serrande metalliche. Tutti gli altri infissi esterni sono in alluminio di colorazione avorio mentre, quelli interni, in legno, sono di media qualità. Tutta l'unità è pavimentata con elementi ceramici a doppia tonalità, verde e avorio, e presenta limitate composizioni con disegni geometrici bitonali a rombo. Sono presenti

impianti tecnologici cui aria condizionata con termoconvettori a parete, impianto elettrico e televisione. Le pareti, in relazione alla destinazione del vano, sono tinteggiate in pittura murale con colorazioni chiare mentre, quelle della sala bar e annesso salone, sono realizzate con pittura ad effetto semilucido spatolato con colorazioni tenui in verde e lilla. Parte del soffitto presenta elementi ribassati e cornici grecate in cartongesso con inseriti punti luce e diffusori audio.



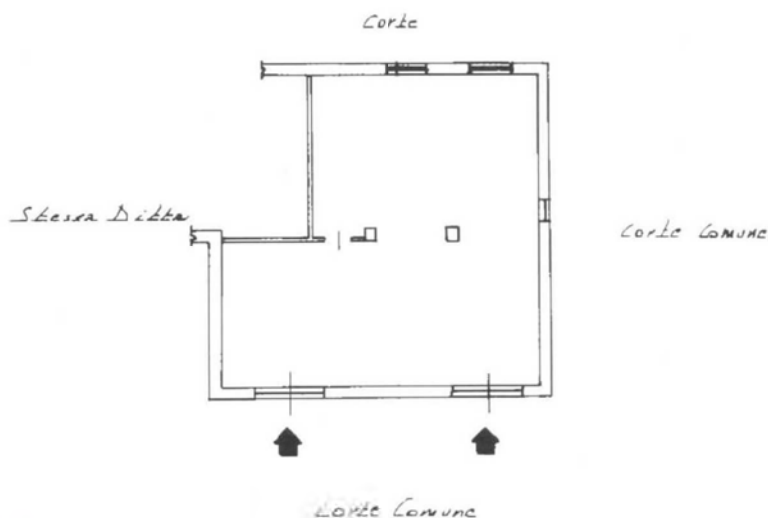
Immobile IV

L'immobile in oggetto, posizionato al piano terra, confina ad ovest con l'attiguo subalterno 5 mentre sui rimanenti lati con corte comune. Catastalmente è identificato al foglio 44, particella 251, sub. 6, categoria C/2, classe U, consistenza pari a 98 mq e rendita di € 253,06. Risulta intestato al debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in proprietà per 1000/1000.

L'unità presenta una superficie calpestabile complessiva rilevata di 97,00 mq circa adibita ad ufficio, altezza media pari a 3,40 m con controsoffitto in pannelli mobili in fibra minerale posto a quota inferiore, è composta da due ampi ingressi da cui si accede ai locali interni, con annesso locale di sgombero e archivio. Sono presenti servizi igienici e ambienti lavorativi (uffici) realizzati con tramezzature mobili in cartongesso.

Gli accessi principali esterni sono in alluminio di colore avorio con vetrate e dotati di serrande metalliche. Tutti gli altri infissi esterni sono in alluminio di colorazione avorio mentre, quelli interni, in legno, sono di media qualità. Tutta l'unità è pavimentata con elementi ceramici di colorazione scura. Sono presenti impianti tecnologici cui aria condizionata con termoconvettori a soffitto, impianto elettrico e telefonico. Le pareti sono tinteggiate in pittura murale con colorazioni chiare. Parte del soffitto presenta una

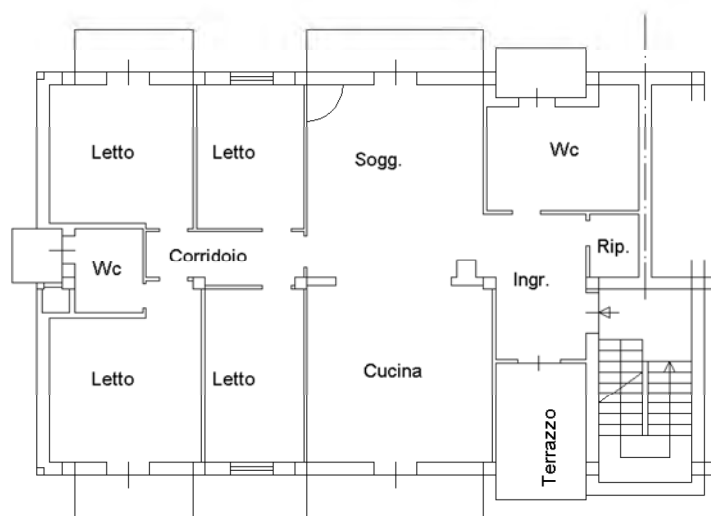
controsoffittatura in elementi mobili in fibra minerale con inserite plafoniere a neon e diffusori di aria. I servizi igienici sono parzialmente rivestiti con piastrelle ceramiche.



Immobile V

L'immobile in oggetto, posizionato al primo piano, lato ovest, confina ad est con l'attiguo subalterno 8 mentre sui rimanenti lati affaccia sulla corte comune. Catastalmente è identificato al foglio 44, particella 251, sub. 7, categoria A/3, classe 2, consistenza pari a 8,5 vani e rendita di € 377,53. Risulta intestato al debitore esecutato XXXXXXXXXXXXX in proprietà per 1000/1000.

L'unità presenta una superficie calpestabile complessiva rilevata di 150,70 mq circa, oltre a 36,30 mq di balconi, altezza media pari a 2,85 m, ed è composta da un ingresso da cui si accede ad un ampio vano adibito a cucina e soggiorno dotato di caminetto, ad un bagno e ad un ripostiglio. Quindi, attraverso un corridoio, si accede alla zona notte composta da quattro camere, di cui due dotate di balcone, e al servizio igienico.

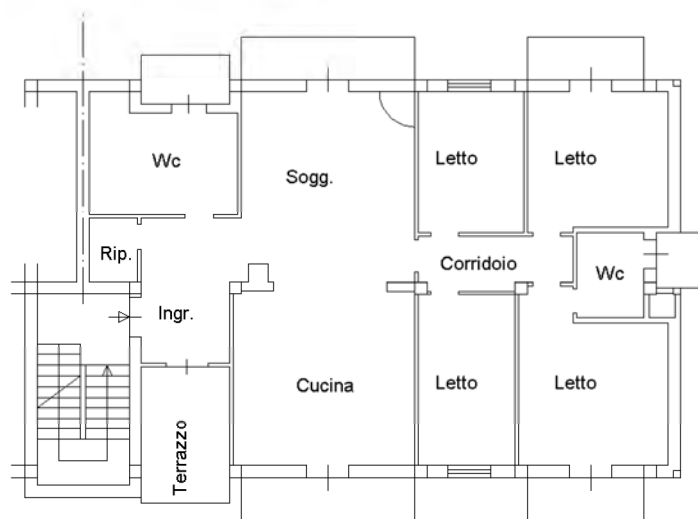


Gli infissi esterni sono in alluminio in doppia colorazione, legno all'interno e verde all'esterno, con vetrocamera ed oscuramenti con persiane ad elementi orientabili. Quelli interni, in legno, sono di buona qualità. Tutto l'appartamento è pavimentato con elementi ceramici e parte della cucina e dei servizi igienici sono rivestiti con elementi anch'essi ceramici, greche e decorazioni di buona qualità. L'impianto di riscaldamento è dotato di termoconvettori ad aria e sono anche presenti condizionatori d'aria monosplit. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione. Le pareti sono tinteggiate in pittura murale con colorazioni chiare.

Immobile VI

L'immobile in oggetto, posizionato al primo piano, lato est, confina ad ovest con l'attiguo subalterno 7 mentre sui rimanenti lati affaccia sulla corte comune. Catastalmente è identificato al foglio 44, particella 251, sub. 8, categoria A/3, classe 2, consistenza pari a 8,5 vani e rendita di € 377,53. Risulta intestato al debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXX in proprietà per 1000/1000.

Simmetrica rispetto all'unità immobiliare di cui al punto precedente, presenta una superficie calpestabile complessiva rilevata di 150,70 mq circa, oltre a 36,30 mq di balconi, altezza media pari a 2,85 m, ed è composta da un ingresso da cui si accede ad un ampio vano adibito a cucina e soggiorno dotato di caminetto, ad un bagno e ad un ripostiglio. Quindi, attraverso un corridoio, si accede alla zona notte composta da quattro camere, di cui due dotate di balcone, e al servizio igienico.



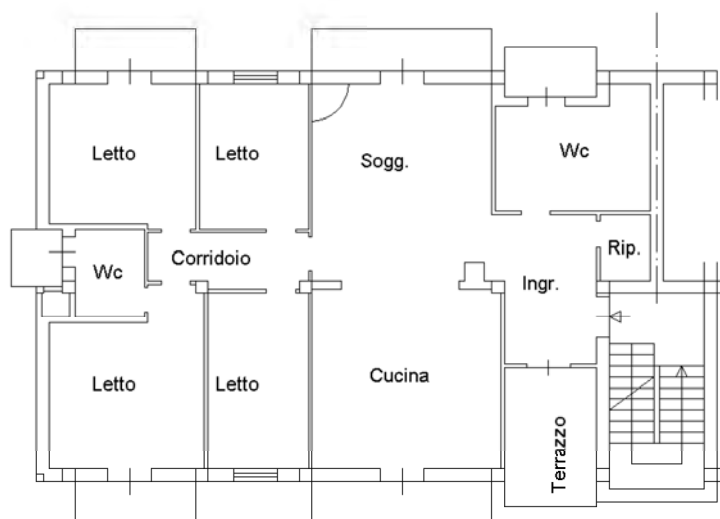
Gli infissi esterni sono in alluminio in doppia colorazione, legno all'interno e verde all'esterno, con vetrocamera ed oscuramenti con persiane ad elementi orientabili. Quelli interni, in legno, sono di buona qualità. Tutto l'appartamento è pavimentato con elementi ceramici e parte della cucina e dei servizi igienici sono rivestiti con elementi anch'essi ceramici, greche e decorazioni di buona qualità. L'impianto di riscaldamento è dotato di termoconvettori ad aria e sono anche presenti condizionatori d'aria monosplit.

Sono presenti altri impianti cui elettrico, citofono e televisione. Le pareti sono tinteggiate in pittura murale con colorazioni chiare ed in tinte variabili in relazione all'ambiente.

Immobile VII

L'immobile in oggetto, posizionato al secondo piano, lato ovest, confina ad est con l'attiguo subalterno 10 mentre sui rimanenti lati affaccia sulla corte comune. Catastalmente è identificato al foglio 44, particella 251, sub. 9, categoria A/3, classe 2, consistenza pari a 8,5 vani e rendita di € 377,53. Risulta intestato al debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX in proprietà per 1000/1000.

Come le altre unità immobiliari, presenta una superficie calpestabile complessiva rilevata di 150,70 mq circa, oltre a 36,30 mq di balconi, altezza media pari a 2,85 m, ed è composta da un ingresso da cui si accede ad un ampio vano adibito a cucina e soggiorno dotato di caminetto, ad un bagno e ad un ripostiglio. Quindi, attraverso un corridoio, si accede alla zona notte composta da quattro camere, di cui due dotate di balcone, e al servizio igienico.

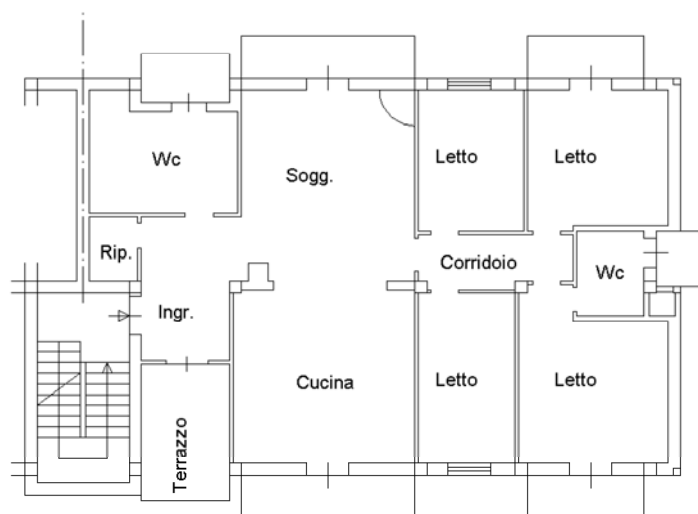


Gli infissi esterni sono in alluminio in doppia colorazione, legno all'interno e verde all'esterno, con vetrocamera ed oscuramenti con persiane ad elementi orientabili. Quelli interni, in legno, sono di buona qualità. Tutto l'appartamento è pavimentato con elementi ceramici di diverse dimensioni formanti disegni geometrici e parte della cucina e dei servizi igienici sono rivestiti con elementi anch'essi ceramici, greche e decorazioni di buona qualità. L'impianto di riscaldamento è dotato di termoconvettori ad aria e sono anche presenti condizionatori d'aria monosplit. Sono presenti altri impianti tecnologici cui elettrico, telefono e televisione. Le pareti sono tinteggiate in pittura ad effetto semilucido spatolato con colorazioni tenui differenti per ambienti.

Immobile VIII

L'immobile in oggetto, posizionato al secondo piano, lato est, confina ad ovest con l'attiguo subalterno 9 mentre sui rimanenti lati affaccia sulla corte comune. Catastalmente è identificato al foglio 44, particella 251, sub. 10, categoria A/3, classe 2, consistenza pari a 8,5 vani e rendita di € 377,53. Risulta intestato al debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX in proprietà per 1000/1000.

Simmetrica rispetto all'unità immobiliare di cui al punto precedente, presenta una superficie calpestabile complessiva rilevata di 150,70 mq circa, oltre a 36,30 mq di balconi, altezza media pari a 2,85 m, ed è composta da un ingresso da cui si accede ad un ampio vano adibito a cucina e soggiorno dotato di caminetto, ad un bagno e ad un ripostiglio. Quindi, attraverso un corridoio, si accede alla zona notte composta da quattro camere, di cui due dotate di balcone, e al servizio igienico.



Gli infissi esterni sono in alluminio in doppia colorazione, legno all'interno e verde all'esterno, con vetrocamera ed oscuramenti con persiane ad elementi orientabili. Quelli interni, in legno, sono di buona qualità. Tutto l'appartamento è pavimentato con elementi ceramici e parte della cucina e dei servizi igienici sono rivestiti con elementi anch'essi ceramici, greche e decorazioni di buona qualità. L'impianto di riscaldamento è dotato di termoconvettori ad aria e sono anche presenti condizionatori d'aria monosplit. Sono presenti altri impianti cui elettrico, citofono e televisione. Le pareti sono tinteggiate in pittura ad effetto semilucido spatolato con colorazioni tenui differenti per ambienti

Immobili IX e X

Questi rappresentano "*beni comuni non censibili*" e, di fatto, sono identificati come corte esterna (sub. 1) di circa 1910 mq, al netto dell'impronta dell'edificio, e vano scala fabbricato (sub. 2), rispettivamente.

Quesito n.5 – Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono 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.

Le descrizioni attuali dei beni sono parzialmente conformi a quelle contenute nel pignoramento. Le discordanze rilevate si limitano ai soli subb. 7, 8, 9 e 10 definiti “in corso di costruzione” ma, con le recenti medicazioni catastali intervenute, formano categoria abitativa A/3. I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno individuato in precedenza l'immobile rappresentando, pertanto, la storia catastale del compendio pignorato.

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

Dalla documentazione acquisita presso la sezione catastale dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, rispetto a quanto rilevato, si evidenzia quanto segue.

<i>Immobilabile</i>	<i>Rif.</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Irregolarità catastale riscontrata</i>
<i>I</i>	<i>sub. 3</i>	<i>Appartamento piano seminterrato</i>	<i>Nessuna</i>
<i>II</i>	<i>sub. 4</i>	<i>Magazzino piano seminterrato</i>	<i>Diffformità marginali nel distributivo interno realizzato con pareti in cartongesso</i>
<i>III</i>	<i>sub. 5</i>	<i>Locale commerciale piano terra</i>	<i>Diffformità marginali nel distributivo interno con chiusura di un vano ad accesso indipendente</i>
<i>IV</i>	<i>sub. 6</i>	<i>Locale ufficio piano terra</i>	<i>Diffformità marginali nel distributivo interno realizzato con pareti in cartongesso</i>
<i>V</i>	<i>sub. 7</i>	<i>App. piano primo – lato Ovest</i>	<i>Assenza di planimetria</i>
<i>VI</i>	<i>sub. 8</i>	<i>App. primo – lato Est</i>	<i>Assenza di planimetria</i>
<i>VII</i>	<i>sub. 9</i>	<i>App. piano secondo – lato Ovest</i>	<i>Assenza di planimetria</i>
<i>VIII</i>	<i>sub. 10</i>	<i>App. piano secondo – lato Est</i>	<i>Assenza di planimetria</i>
<i>IX</i>	<i>sub. 1</i>	<i>Corte esterna</i>	<i>Nessuna</i>
<i>X</i>	<i>sub. 2</i>	<i>Vano scala edificio</i>	<i>Nessuna</i>

Si precisa che per gli immobili II, III e IV le difformità riscontrate, anche in relazione alle modalità costruttive con cui sono state attuate (pareti amovibili in cartongesso), possono essere definite marginali e non influenti sull'identificazione e valutazione complessiva dell'unità immobiliare. Le difformità, pertanto, non pregiudicano e non impediscono l'esecuzione delle normali operazioni di stima e non si ritiene opportuno provvedere alla modifica della planimetria già depositata presso l'Agenzia del Territorio – ufficio del Catasto.

Diversamente, per gli immobili V, VI, VII e VIII, è stata riscontrata la completa assenza delle planimetrie. Rispetto a quanto rilevato, le quattro unità immobiliari definite catastalmente “*in corso di costruzione*”, risultavano regolarmente abitate. All’atto del sopralluogo avvenuto il 15/02/2012, il debitore esecutato comunicava che per le suddette unità, al fine della regolarizzazione catastale, aveva incaricato un tecnico di fiducia e che i relativi adempimenti sarebbero stati espletati entro breve termine. In virtù di ciò, il C.T.U. chiedeva una “*proroga condizionata*” sollecitando il debitore esecutato all’espletamento di quanto necessario comunicando allo stesso che, in difetto, avrebbe provveduto su autorizzazione del G.E. alla definizione delle variazioni catastali. Nelle more, il debitore provvedeva alla presentazione della documentazione relativa alla succitata regolarizzazione con deposito delle planimetrie degli immobili.

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

L’edificio cui è inserita l’unità immobiliare in oggetto, adibito a residenza e ad uso commerciale/ufficio a piano terra, ricade in zona “C16 – zona di espansione residenziale” dove, per come desunto dalle norme tecniche dello strumento urbanistico del Comune di Lattarico, tale zona comprende le parti del territorio destinato a nuovi complessi insediativi favorendo l’allargamento dei vecchi nuclei urbani con nuovi insediamenti opportunamente sistemati ovvero la creazione di nuovi centri residenziali. Per la definizione degli indici di fabbricabilità e per le caratteristiche edilizie delle costruzioni, si rimanda all’allegato F.

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

Il fabbricato cui sono inserite le unità immobiliari pignorate è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 58/1987 richiesta dai debitori esecutati.

Agli atti del Comune è presente solo l’autorizzazione di agibilità e abitabilità del piano terra relativamente al locale adibito a “Bar Alimentari e Tabacchi” (immobile III – sub. 5) rilasciata in data 03/05/1999 – prot. n. 2428. Ulteriore pratica edilizia (D.I.A.) è stata presentata in data 11/03/2002 – Reg. Gen. N. 9 del Comune di Lattarico ed è relativa alla realizzazione di opere di divisione interne (immobile IV – sub. 6).

All’atto dei sopralluoghi, rispetto all’opera di cui alle summenzionate concessione edilizia e denuncia di inizio attività, sono emerse alcune irregolarità per come evidenziate nella seguente tabella riassuntiva.

<i>Immobile</i>	<i>Rif.</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Irregolarità urbanistica riscontrata</i>
<i>I</i>	<i>sub. 3</i>	<i>Appartamento piano seminterrato</i>	<i>Diversa destinazione d'uso, differente distribuzione degli spazi interni, modifica dei prospetti</i>
<i>II</i>	<i>sub. 4</i>	<i>Magazzino piano seminterrato</i>	<i>Differente distribuzione degli spazi interni</i>
<i>III</i>	<i>sub. 5</i>	<i>Locale commerciale piano terra</i>	<i>Nessuna (differente distribuzione degli spazi interni rispetto alla C.E. 58/1987 ma conforme alla planimetria allegata alla richiesta di agibilità)</i>
<i>IV</i>	<i>sub. 6</i>	<i>Locale ufficio piano terra</i>	<i>Nessuna (differente distribuzione degli spazi interni rispetto alla C.E. 58/1987 ma conforme alla D.I.A. n. 9/2002)</i>
<i>V</i>	<i>sub. 7</i>	<i>App. piano primo – lato Ovest</i>	<i>Differente distribuzione degli spazi interni con modifica dei prospetti</i>
<i>VI</i>	<i>sub. 8</i>	<i>App. primo – lato Est</i>	<i>Differente distribuzione degli spazi interni con modifica dei prospetti</i>
<i>VII</i>	<i>sub. 9</i>	<i>App. piano secondo – lato Ovest</i>	<i>Differente distribuzione degli spazi interni con modifica dei prospetti</i>
<i>VIII</i>	<i>sub. 10</i>	<i>App. piano secondo – lato Est</i>	<i>Differente distribuzione degli spazi interni con modifica dei prospetti</i>
<i>IX</i>	<i>sub. 1</i>	<i>Corte esterna</i>	<i>n.p.</i>
<i>X</i>	<i>sub. 2</i>	<i>Vano scala edificio</i>	<i>n.p.</i>

In merito alla sanabilità dell'immobile I (sub 3 – app.to al piano seminterrato) si evidenzia che l'art. 81 "Locali seminterrati" del Regolamento Edilizio del Comune di Lattarico (cfr. all. F) prescrive che "non può essere adibito ... per abitazione permanente, qualsiasi locale che, per tutta o parte della sua altezza, sia entro terra". Ne discende la non conformità alle norme urbanistiche sulla destinazione d'uso "abitazione" e che lo stesso deve essere ripristinato nel suo stato originario di "garage" come da progetto autorizzato.

Gli illeciti riscontrati sugli immobili II, V, VI, VII e VIII (subb. 4, 7, 8, 9 e 10 rispettivamente) sono classificabili come "Tipologie di abuso n. 2 – Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici".

Il comma 6 dell'articolo 40 della Legge 47/85, letto alla luce della normativa sul condono, rende possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del D.L. 269/2003 fissata al 01/10/2003. Pertanto si può affermare che l'illecito edilizio commesso non è stato sanato, in quanto non risultano provvedimenti autorizzativi comunali in merito, e non è sanabile in base alle disposizioni dell'articolo 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 ed in base all'articolo 40, comma 6, della Legge 47/85, in quanto le ragioni del credito sono successive al 1° ottobre 2003.

Risulta però sanabile attraverso la “sanatoria” prevista dal Testo Unico dell’Edilizia (artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) in quanto l’intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell’opera, sia allo stato attuale. In tal caso il responsabile dell’abuso, ovvero il proprietario dell’immobile, può ottenere la “sanatoria” dell’intervento versando la somma minima pari 516,00 euro per ogni unità immobiliare.

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

I beni pignorati, trattandosi di unità immobiliari autonome ed indipendenti, possono convenientemente essere venduti in lotti separati.

<i>Lotto</i>	<i>Immobile</i>	<i>Rif.</i>	<i>Descrizione sintetica</i>
<i>A</i>	<i>I</i>	<i>sub. 3</i>	<i>Locale magazzino/deposito/garage posto al piano seminterrato (ex appartamento piano seminterrato) e quota parte corte comune</i>
<i>B</i>	<i>II</i>	<i>sub. 4</i>	<i>Magazzino piano seminterrato e quota parte corte comune</i>
<i>C</i>	<i>III</i>	<i>sub. 5</i>	<i>Locale commerciale piano terra e quota parte corte comune</i>
<i>D</i>	<i>IV</i>	<i>sub. 6</i>	<i>Locale ufficio piano terra e quota parte corte comune</i>
<i>E</i>	<i>V</i>	<i>sub. 7</i>	<i>App.to piano primo – lato Ovest, quota parte corte comune e vano scala</i>
<i>F</i>	<i>VI</i>	<i>sub. 8</i>	<i>App.to piano primo – lato Est, quota parte corte comune e vano scala</i>
<i>G</i>	<i>VII</i>	<i>sub. 9</i>	<i>App.to piano secondo – lato Ovest, quota parte corte comune e vano scala</i>
<i>H</i>	<i>VIII</i>	<i>sub. 10</i>	<i>App.to piano secondo – lato Est, quota parte corte comune e vano scala</i>

Quesito n.10 – *Dica, nel caso in cui l’immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l’esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 cod. proc. civ., dall’att. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.*

Esaminata la documentazione ipocatastale in atti ed effettuate le opportune visure presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio Pubblicità Immobiliare (cfr. all. D), l’intero compendio staggito risulta essere di proprietà dei debitori esecutati per la quota di 1000/1000 e non risultano presenti quote immobiliari indivise.

Quesito n.11 – *Accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione*

opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.

Gli immobili pignorati sono occupati ed utilizzati prevalentemente dai debitori esecutati secondo quanto riportato in tabella.

<i>Immobilabile</i>	<i>Rif.</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Stato locativo e/o d'uso</i>
<i>I</i>	<i>sub. 3</i>	<i>Appartamento piano seminterrato</i>	<i>Utilizzato dai debitori esecutati</i>
<i>II</i>	<i>sub. 4</i>	<i>Magazzino piano seminterrato</i>	<i>Utilizzato dai debitori esecutati</i>
<i>III</i>	<i>sub. 5</i>	<i>Locale commerciale piano terra</i>	<i>Utilizzato dai debitori esecutati</i>
<i>IV</i>	<i>sub. 6</i>	<i>Locale ufficio piano terra</i>	<i>Utilizzato dai debitori esecutati</i>
<i>V</i>	<i>sub. 7</i>	<i>App. piano primo – lato Ovest</i>	<i>Utilizzato dai debitori esecutati – residenza primaria</i>
<i>VI</i>	<i>sub. 8</i>	<i>App. primo – lato Est</i>	<i>Utilizzato dai figli dei debitori esecutati</i>
<i>VII</i>	<i>sub. 9</i>	<i>App. piano secondo – lato Ovest</i>	<i>Utilizzato dai figli dei debitori esecutati</i>
<i>VIII</i>	<i>sub. 10</i>	<i>App. piano secondo – lato Est</i>	<i>Utilizzato dai figli dei debitori esecutati</i>
<i>IX</i>	<i>sub. 1</i>	<i>Corte esterna</i>	<i>Utilizzato dai debitori esecutati</i>
<i>X</i>	<i>sub. 2</i>	<i>Vano scala edificio</i>	<i>Utilizzato dai debitori esecutati</i>

Esaminata la documentazione ipocatastale e la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale presente in atti, ed effettuate le opportune visure presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio di Cosenza, Servizio Pubblicità Immobiliare (cfr. all. D), il compendio staggito risulta essere di proprietà del debitore esecutato con data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Da ulteriori verifiche condotte presso gli Uffici dell'Agencia delle Entrate di Cosenza, non risultano essere registrati contratti di locazione per i suddetti beni immobili (cfr. all. E).

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

Per come dichiarato in sede di sopralluogo (cfr. all. B), non sussistono condizioni di separazione ovvero divorzio dal proprio coniuge e che, pertanto, l'immobile è occupato e fruito dal nucleo familiare.

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

Per come attestato dall'Amministrazione Comunale di Lattarico (cfr. all. F) e per come dichiarato dal debitore esecutato in merito agli eventuali oneri di natura condominiale (cfr. all. B), non sussistono vincoli ovvero oneri di cui al presente quesito.

Quesito n.14 – *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo basato sul raffronto tra il bene in questione ed una serie di beni simili nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari ovvero osservatori immobiliari (cfr. all. I). Con l'esecuzione dei necessari sopralluoghi, dell'analisi del mercato immobiliare locale, della consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il periodo in cui viene eseguita la stima (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. 2° semestre, anno 2011), applicando al valore medio di mercato un coefficiente correttivo è possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Determinazione del valore di mercato

Il valore medio unitario per abitazioni, magazzini, negozi ed uffici di tipologia simile e stato di conservazione normale è, a valle delle indagini condotte relativamente al mercato immobiliare di zona e alla consultazione delle quotazioni pubblicate da agenzie immobiliari e dal O.M.I., ragionevolmente fissato in:

- Residenze = 800,00 €/mq;
- Magazzini/depositi = 350,00 €/mq;
- Negozi = 900,00 €/mq;
- Uffici = 700,00 €/mq.

Nelle pagine seguenti sono riportate, singolarmente per ogni unità immobiliare, le tabelle utilizzate per il calcolo dei coefficienti moltiplicativi e per la determinazione del valore di mercato.

Valutazione Immobiliare

residenziale	€	800.00 €/mq
magazzini	€	350.00 €/mq
negozi	€	900.00 €/mq
uffici	€	700.00 €/mq

IMMOBILE I

Descrizione

Localizzazione - Posizione		Note
Posizione	1.000	normale
Collegamenti	0.980	scadenti
Coefficiente Complessivo	0.980	

Servizi - Infrastrutture		Note
Uffici postali	0.950	assenti
Ospedali - Cliniche	1.000	assenti
Parchi pubblici	1.000	assenti
Scuole	1.030	presenti
Banche	1.000	presenti
Coefficiente Complessivo	0.979	

Fabbricato		Note
Tipologia costruttiva	1.070	cem. arm.
Età della costruzione	0.980	15/50 anni
Qualità fabbr.	1.000	medio
Funzionalità	0.950	parcheggio
Coefficiente Complessivo	0.996	

Immobile oggetto di stima		Note
Livello di piano	0.850	seminterrato
Esposizione	0.900	nord
Vedute ed affacci	0.980	cortile
Servizi igienici	1.030	buono
Impianti tecnologici	1.020	buoni
Pavimentazioni	1.020	buone
Infissi	1.030	buoni/ottimi
Finiture	1.050	buone
Manutenzione	1.050	non necessaria
Coefficiente Complessivo	0.912	

Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento	0.871
---	-------

Valutazione

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	130.80	1.00	130.80
Balconi, terrazzi e verande	0.00	0.30	0.00
Portico	62.80	0.15	9.42
Corte comune (quota parte)	240.00	0.05	12.00
Superficie complessiva ragguagliata mq			152.22
Valore di mercato medio unitario residenziale rilevato per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ al metroquadrato)			€ 350.00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0.871
Valore di mercato medio unitario residenziale ponderato			€ 304.85
VALORE di MERCATO			€ 46 404.27

Si assume quale valore base di stima per l'immobile in oggetto la somma, in cifra tonda, pari a

€ 46 400.00

Valutazione Immobiliare

residenziale	€	800.00 €/mq
magazzini	€	350.00 €/mq
negozi	€	900.00 €/mq
uffici	€	700.00 €/mq

IMMOBILE II

Descrizione

Localizzazione - Posizione		Note
Posizione	1.000	normale
Collegamenti	0.980	scadenti
Coefficiente Complessivo	0.980	

Servizi - Infrastrutture		Note
Uffici postali	0.950	assenti
Ospedali - Cliniche	1.000	assenti
Parchi pubblici	1.000	assenti
Scuole	1.030	presenti
Banche	1.000	presenti
Coefficiente Complessivo	0.979	

Fabbricato		Note
Tipologia costruttiva	1.070	cem. arm.
Età della costruzione	0.980	15/50 anni
Qualità fabbr.	1.000	medio
Funzionalità	0.950	parcheggio
Coefficiente Complessivo	0.996	

Immobile oggetto di stima		Note
Livello di piano	0.850	seminterrato
Esposizione	0.900	nord
Vedute ed affacci	0.980	cortile
Servizi igienici	1.000	n.p.
Impianti tecnologici	1.000	normali
Pavimentazioni	1.000	normali
Infissi	1.000	normali
Finiture	1.000	normali
Manutenzione	1.050	non necessaria
Coefficiente Complessivo	0.787	

Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento	0.752
---	-------

Valutazione

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	128.80	1.00	128.80
Balconi, terrazzi e verande	0.00	0.30	0.00
Portico	0.00	0.15	0.00
Corte comune (quota parte)	240.00	0.05	12.00
Superficie complessiva ragguagliata mq			140.80
Valore di mercato medio unitario residenziale rilevato per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ al metroquadrato)			€ 350.00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0.752
Valore di mercato medio unitario residenziale ponderato			€ 263.20
VALORE di MERCATO			€ 37 058.56

Si assume quale valore base di stima per l'immobile in oggetto la somma, in cifra tonda, pari a

€ 37 000.00

Valutazione Immobiliare

residenziale	€	800.00 €/mq
magazzini	€	350.00 €/mq
negozi	€	900.00 €/mq
uffici	€	700.00 €/mq

IMMOBILE III

Descrizione

Localizzazione - Posizione		Note
Posizione	1.000	normale
Collegamenti	0.980	scadenti
Coefficiente Complessivo	0.980	

Servizi - Infrastrutture		Note
Uffici postali	0.950	assenti
Ospedali - Cliniche	1.000	assenti
Parchi pubblici	1.000	assenti
Scuole	1.030	presenti
Banche	1.000	presenti
Coefficiente Complessivo	0.979	

Fabbricato		Note
Tipologia costruttiva	1.070	cem. arm.
Età della costruzione	0.980	15/50 anni
Qualità fabbr.	1.000	medio
Funzionalità	0.950	parcheggio
Coefficiente Complessivo	0.996	

Immobile oggetto di stima		Note
Livello di piano	0.900	terra
Esposizione	1.000	sud
Vedute ed affacci	0.980	cortile
Servizi igienici	1.000	normali
Impianti tecnologici	1.020	buoni
Pavimentazioni	1.020	buone
Infissi	1.030	buoni/ottimi
Finiture	1.050	buone
Manutenzione	1.050	non necessaria
Coefficiente Complessivo	1.042	

Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento	0.996
---	-------

Valutazione

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	196.70	1.00	196.70
Balconi, terrazzi e verande	0.00	0.30	0.00
Portico	0.00	0.15	0.00
Corte comune (quota parte)	240.00	0.05	12.00
Superficie complessiva ragguagliata mq			208.70
Valore di mercato medio unitario residenziale rilevato per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ al metroquadrato)		€	900.00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0.996
Valore di mercato medio unitario residenziale ponderato		€	896.40
VALORE di MERCATO		€	187 078.68

Si assume quale valore base di stima per l'immobile in oggetto la somma, in cifra tonda, pari a

€ 187 000.00

Valutazione Immobiliare

residenziale	€	800.00 €/mq
magazzini	€	350.00 €/mq
negozi	€	900.00 €/mq
uffici	€	700.00 €/mq

IMMOBILE IV

Descrizione

Localizzazione - Posizione		Note
Posizione	1.000	normale
Collegamenti	0.980	scadenti
Coefficiente Complessivo	0.980	

Servizi - Infrastrutture		Note
Uffici postali	0.950	assenti
Ospedali - Cliniche	1.000	assenti
Parchi pubblici	1.000	assenti
Scuole	1.030	presenti
Banche	1.000	presenti
Coefficiente Complessivo	0.979	

Fabbricato		Note
Tipologia costruttiva	1.070	cem. arm.
Età della costruzione	0.980	15/50 anni
Qualità fabbr.	1.000	medio
Funzionalità	0.950	parcheeggio
Coefficiente Complessivo	0.996	

Immobile oggetto di stima		Note
Livello di piano	0.900	terra
Esposizione	1.000	sud
Vedute ed affacci	0.980	cortile
Servizi igienici	1.000	normali
Impianti tecnologici	1.020	buoni
Pavimentazioni	1.020	buone
Infissi	1.030	buoni/ottimi
Finiture	1.050	buone
Manutenzione	1.050	non necessaria
Coefficiente Complessivo	1.042	

Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento	0.996
---	-------

Valutazione

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	97.00	1.00	97.00
Balconi, terrazzi e verande	0.00	0.30	0.00
Portico	0.00	0.15	0.00
Corte comune (quota parte)	240.00	0.05	12.00
Superficie complessiva ragguagliata mq			109.00
Valore di mercato medio unitario residenziale rilevato per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ al metroquadrato)			€ 700.00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0.996
Valore di mercato medio unitario residenziale ponderato			€ 697.20
VALORE di MERCATO			€ 75 994.80

Si assume quale valore base di stima per l'immobile in oggetto la somma, in cifra tonda, pari a

€ 76 000.00

Valutazione Immobiliare

residenziale	€	800.00 €/mq
magazzini	€	350.00 €/mq
negozi	€	900.00 €/mq
uffici	€	700.00 €/mq

IMMOBILE V

Descrizione

Localizzazione - Posizione		Note
Posizione	1.000	normale
Collegamenti	0.980	scadenti
Coefficiente Complessivo	0.980	

Servizi - Infrastrutture		Note
Uffici postali	0.950	assenti
Ospedali - Cliniche	1.000	assenti
Parchi pubblici	1.000	assenti
Scuole	1.030	presenti
Banche	1.000	presenti
Coefficiente Complessivo	0.979	

Fabbricato		Note
Tipologia costruttiva	1.070	cem. arm.
Età della costruzione	0.980	15/50 anni
Qualità fabbr.	1.000	medio
Funzionalità	0.950	parcheeggio
Coefficiente Complessivo	0.996	

Immobile oggetto di stima		Note
Livello di piano	0.920	primo no asc.
Esposizione	0.980	sud - ovest
Vedute ed affacci	1.000	strade/cortile
Servizi igienici	1.030	buoni
Impianti tecnologici	1.020	buoni
Pavimentazioni	1.020	buone
Infissi	1.030	buoni/ottimi
Finiture	1.050	buone
Manutenzione	1.050	non necessaria
Coefficiente Complessivo	1.097	

Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento	1.048
---	-------

Valutazione

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	150.70	1.00	150.70
Balconi, terrazzi e verande	36.30	0.30	10.89
Portico	0.00	0.15	0.00
Corte comune (quota parte)	240.00	0.05	12.00
Superficie complessiva ragguagliata mq			173.59
Valore di mercato medio unitario residenziale rilevato per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ al metroquadrato)			€ 800.00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			1.048
Valore di mercato medio unitario residenziale ponderato			€ 838.40
VALORE di MERCATO			€ 145 537.86

Si assume quale valore base di stima per l'immobile in oggetto la somma, in cifra tonda, pari a

€ 145 500.00

Valutazione Immobiliare

residenziale	€	800.00 €/mq
magazzini	€	350.00 €/mq
negozi	€	900.00 €/mq
uffici	€	700.00 €/mq

IMMOBILE VI

Descrizione

Localizzazione - Posizione		Note
Posizione	1.000	normale
Collegamenti	0.980	scadenti
Coefficiente Complessivo	0.980	

Servizi - Infrastrutture		Note
Uffici postali	0.950	assenti
Ospedali - Cliniche	1.000	assenti
Parchi pubblici	1.000	assenti
Scuole	1.030	presenti
Banche	1.000	presenti
Coefficiente Complessivo	0.979	

Fabbricato		Note
Tipologia costruttiva	1.070	cem. arm.
Età della costruzione	0.980	15/50 anni
Qualità fabbr.	1.000	medio
Funzionalità	0.950	parcheeggio
Coefficiente Complessivo	0.996	

Immobile oggetto di stima		Note
Livello di piano	0.920	primo no asc.
Esposizione	0.980	sud - est
Vedute ed affacci	1.000	strade/cortile
Servizi igienici	1.030	buoni
Impianti tecnologici	1.020	buoni
Pavimentazioni	1.020	buone
Infissi	1.030	buoni/ottimi
Finiture	1.050	buone
Manutenzione	1.050	non necessaria
Coefficiente Complessivo	1.097	

Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento	1.048
---	-------

Valutazione

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	150.70	1.00	150.70
Balconi, terrazzi e verande	36.30	0.30	10.89
Portico	0.00	0.15	0.00
Corte comune (quota parte)	240.00	0.05	12.00
Superficie complessiva ragguagliata mq			173.59
Valore di mercato medio unitario residenziale rilevato per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ al metroquadrato)			€ 800.00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			1.048
Valore di mercato medio unitario residenziale ponderato			€ 838.40
VALORE di MERCATO			€ 145 537.86

Si assume quale valore base di stima per l'immobile in oggetto la somma, in cifra tonda, pari a

€ 145 500.00

Valutazione Immobiliare

residenziale	€	800.00 €/mq
magazzini	€	350.00 €/mq
negozi	€	900.00 €/mq
uffici	€	700.00 €/mq

IMMOBILE VII

Descrizione

Localizzazione - Posizione		Note
Posizione	1.000	normale
Collegamenti	0.980	scadenti
Coefficiente Complessivo	0.980	

Servizi - Infrastrutture		Note
Uffici postali	0.950	assenti
Ospedali - Cliniche	1.000	assenti
Parchi pubblici	1.000	assenti
Scuole	1.030	presenti
Banche	1.000	presenti
Coefficiente Complessivo	0.979	

Fabbricato		Note
Tipologia costruttiva	1.070	cem. arm.
Età della costruzione	0.980	15/50 anni
Qualità fabbr.	1.000	medio
Funzionalità	0.950	parcheeggio
Coefficiente Complessivo	0.996	

Immobile oggetto di stima		Note
Livello di piano	0.900	secondo no asc.
Esposizione	0.980	sud - ovest
Vedute ed affacci	1.000	strade/cortile
Servizi igienici	1.030	buoni
Impianti tecnologici	1.020	buoni
Pavimentazioni	1.020	buone
Infissi	1.030	buoni/ottimi
Finiture	1.050	buone
Manutenzione	1.050	non necessaria
Coefficiente Complessivo	1.073	

Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento	1.025
---	-------

Valutazione

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	150.70	1.00	150.70
Balconi, terrazzi e verande	36.30	0.30	10.89
Portico	0.00	0.15	0.00
Corte comune (quota parte)	240.00	0.05	12.00
Superficie complessiva ragguagliata mq			173.59
Valore di mercato medio unitario residenziale rilevato per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ al metroquadrato)			€ 800.00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			1.025
Valore di mercato medio unitario residenziale ponderato			€ 820.00
VALORE di MERCATO			€ 142 343.80

Si assume quale valore base di stima per l'immobile in oggetto la somma, in cifra tonda, pari a

€ 142 300.00

Valutazione Immobiliare

residenziale	€	800.00 €/mq
magazzini	€	350.00 €/mq
negozi	€	900.00 €/mq
uffici	€	700.00 €/mq

IMMOBILE VIII

Descrizione

Localizzazione - Posizione		Note
Posizione	1.000	normale
Collegamenti	0.980	scadenti
Coefficiente Complessivo	0.980	

Servizi - Infrastrutture		Note
Uffici postali	0.950	assenti
Ospedali - Cliniche	1.000	assenti
Parchi pubblici	1.000	assenti
Scuole	1.030	presenti
Banche	1.000	presenti
Coefficiente Complessivo	0.979	

Fabbricato		Note
Tipologia costruttiva	1.070	cem. arm.
Età della costruzione	0.980	15/50 anni
Qualità fabbr.	1.000	medio
Funzionalità	0.950	parcheeggio
Coefficiente Complessivo	0.996	

Immobile oggetto di stima		Note
Livello di piano	0.900	secondo no asc.
Esposizione	0.980	sud - est
Vedute ed affacci	1.000	strade/cortile
Servizi igienici	1.030	buoni
Impianti tecnologici	1.020	buoni
Pavimentazioni	1.020	buone
Infissi	1.030	buoni/ottimi
Finiture	1.050	buone
Manutenzione	1.050	non necessaria
Coefficiente Complessivo	1.073	

Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento	1.025
---	-------

Valutazione

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	150.70	1.00	150.70
Balconi, terrazzi e verande	36.30	0.30	10.89
Portico	0.00	0.15	0.00
Corte comune (quota parte)	240.00	0.05	12.00
Superficie complessiva ragguagliata mq			173.59
Valore di mercato medio unitario residenziale rilevato per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ al metroquadrato)			€ 800.00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			1.025
Valore di mercato medio unitario residenziale ponderato			€ 820.00
VALORE di MERCATO			€ 142 343.80

Si assume quale valore base di stima per l'immobile in oggetto la somma, in cifra tonda, pari a

€ 142 300.00

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

Cosenza, 26/04/2012

Il C.T.U.
Ing. Mariano Bruno

Alla presente relazione vengono inclusi:

- *Allegato A - Comunicazioni alle parti*
- *Allegato B - Verbali delle operazioni peritali*
- *Allegato C - Documentazione catastale*
- *Allegato D - Ispezioni Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare*
- *Allegato E - Ispezione Agenzia delle Entrate*
- *Allegato F - Documentazione acquisita presso l'ente comunale*
- *Allegato G - Planimetrie di rilievo degli immobili*
- *Allegato H - Documentazione fotografica*
- *Allegato I - Quotazioni immobiliari*
- *CD Rom contenente, in forma digitale, la relazione e gli allegati*