

STUDIO TECNICO
arch. Francesco De Bartolo
Via G. Amendola n. 188
87041 Acri (CS)
Stud. 0984/941230
Cell. 338/8887528
E-mail: debartolo1@tiscali.it

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa F. Goggiamani

**OGGETTO : Consulenza Tecnica d'Ufficio, inerente la Causa iscritta al n. 251 del R. G.
2011 Esec. Imm., vertente tra**

ELABORATO : Relazione Tecnica di Stima .

Il C.T.U.
arch. Francesco De Bartolo

.....



The image shows a circular blue ink stamp of the Italian Association of Architects (Ordine degli Architetti). The text inside the stamp reads: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI", "ARCHITETTO", "FRANCESCO DE BARTOLO", "N. 730", and "PROV. DI COSENZA". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

Febbraio 2014

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Dott.ssa F. Goggiamani

**OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio, inerente la Causa iscritta al n. 251 del R. G. 2011
Esec. Imm., vertente tra**

ELABORATO: Relazione Tecnica di Stima .

Il G.E. Ill.ma Dott.ssa. F. Goggiamani, nell'Udienza del 19/03/2013 e dopo il giuramento di rito ha conferito l'incarico di C.T.U. nella causa in oggetto, al sottoscritto arch. Francesco De Bartolo nato a Cosenza il 22/12/1959 e residente in Via R. Capalbo n. 143, del Comune di Acri (CS), Cod. Fisc. DBR FNC 59T22 D086J, con Studio Tecnico in Via G. Amendola n.188, dello stesso Comune iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza dal 30/01/1995, al n. 780, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, del Tribunale di Cosenza dal 03/03/1998, al n. 2631. Lo stesso Giudice, ha disposto, che il sottoscritto, in adempimento all'incarico conferito, deve rispondere ai quesiti per come appresso riportati, pertanto, con la scorta di copia della documentazione in Atti e di quella acquisita presso le Amministrazioni Competenti ed a seguito di indagini, accertamenti, verifiche preliminari, di carattere tecnico/normativo, nonché dai sopralluoghi effettuati e dalle opportune misurazioni e valutazioni condotte, inerenti l'Immobile Pignorato oggetto di stima, ed in base a quanto e come chiesto dal Giudice, il sottoscritto, è in grado di redigere la presente Relazione Tecnica di Stima, per tanto, al fine di fornire una lettura immediata ed organica, in cui sia possibile cogliere gli elementi di analisi e valutazioni richieste, ha ritenuto opportuno riportare di seguito in modo analitico i quesiti posti dal Giudice, correlate dalle relative risposte, elaborate dal sottoscritto.

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 riguardanti solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Da indagine condotte dal sottoscritto, è emerso, che quanto riportato negli Atti di Causa sia in termini di documentazione allegata, nonché in merito alla corrispondenza dei dati riportati inerente l'Immobile Pignorato, risultano completi ed esaustivi ai fini della procedura in atti, così come prescritto dall' art. 567, comma 2 cod. proc. civ. , in particolare, esistono le trascrizioni dei titoli di provenienza in favore degli esecutati, nonché la corrispondenza tra il diritto di loro spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento. Inoltre, per quanto riguarda la risultanza delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari, si rimanda al Certificato Notarile, sostitutivo della Certificazione Ipotecaria e Catastale, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ed allegato agli Atti di Causa, nel quale si attestano le risultanze, le quali risultanze, ulteriormente verificate dal sottoscritto, attraverso l'esame del ventennio, degli atti, documenti visure ipotecarie, effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, a tutto il giorno 13/09/2011, data della trascrizione del Pignoramento degli Immobili oggetti di stima, effettuata presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Cosenza ai nn. 25.237 R.G. e 17.945 R.S., a favore di _____, con Sede Legale in S. Marco Argentano (CS) P. Iva _____ Piena Proprietà e contro la Sig.ra _____

risultano corrispondere a quanto riportato nel Certificato Notarile, sostitutivo della Certificazione Ipotecaria e Catastale, allegato agli Atti di Causa. Difatti dalle ulteriori verifiche effettuate dal sottoscritto, attraverso l'esame del ventennio, si evince che, l'Immobile Pignorato risulta, per come di seguito descritto.

Risultanze di proprietà.

L'Immobile Pignorato, risulta in Piena Proprietà per i Diritti di 1/1, all'esecutata Sig.ra _____

per esserle pervenuto in forza di Atto di Compravendita, redatto dal Notaio Anna Calvelli, in data 29/01/2003, trascritto a Cosenza in data 05/02/2003, ai nn. 3.462 R.G. e 2.911 R.S. , dalla Società _____ con sede in Montalto Uffugo (CS).

Risultanze Catastali.

L'Immobile Pignorato, in Piena Proprietà per i Diritti di 1/1, all'esecutata Sig.ra _____

risulta riportato in N.C.E.U., al Foglio n. 40, del Comune di Montalto Uffugo (CS), in Via Madonna delle Grazie -Attuale Via Cristofaro Colombo n. 20-, Particella n. 556, Sub.1, P.T-1, Zona Censuaria 2 Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 7 Vani, Rendita € 560,36 e Sub. 2 P.S.1°, Zona Censuaria 2 Categoria C/6, Classe U, Consistenza mq 50, Rendita € 173,01. Lo stesso Immobile Pignorato, è stato edificato su area già riportata nel N.C.T., alla Particella n. 440 (Originaria Particella n. 200) del Foglio n. 40.

Risultanze di appartenenza nel ventennio in esame.

L'Immobile Pignorato, risulta in Piena Proprietà per i Diritti di 1/1, all'esecutata Sig.ra _____

gli è pervenuta in forza di Atto di Compravendita, redatto dal Notaio Anna Calvelli, in data 29/01/2003, trascritto a Cosenza in data 05/02/2003, ai nn. 3.462 R.G. e 2.911 R.S. , dalla Società _____ con sede in Montalto Uffugo (CS).

L'area su cui sorge l'Immobile Pignorato, era pervenuta alla predetta società con Atto di compravendita, redatto dal Notaio Fabio Posteraro, in data 08/08/1996 e trascritto a Cosenza in data 13/08/1996, ai nn. 17.590 R.G. e 14.380 R.S., dai Sig.ri: _____

_____ ai quali era pervenuto per Successione in morte di _____

_____ deceduto in data _____ con Accettazione Tacita di Eredità, trascritta a Cosenza in data 01/08/2007, ai nn. 29.456 R.G. e 18.659 R.S. . Al de cuius Sig _____ quanto in oggetto, era pervenuto con Atto di compravendita redatto dal Notaio Pietro Pantano, in data 06/12/1970 e trascritto a Cosenza in data 08/01/1971, ai nn. 348 R.G. e 308 R.S. , dalla Sig.ra _____

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);

Sulla base dei Documenti in Atti, nonché sulla base delle Indagini e delle Ispezione Ipotecaria effettuate si stabilisce che l'Immobile Pignorato, in Piena Proprietà per i Diritti di 1/1, all'esecutata Sig. ra _____

_____ nel ventennio in esame è stata oggetto delle seguenti formalità:

Ipoteca Giudiziale di € 13.000,00 iscritta in data 25/01/2006, ai nn. 2.840 R.G. e 378 R.S., a favore di _____ con a carico della Sig.ra _____ i virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 16/11/2005;

Ipoteca Volontaria di € 400.000,00 iscritta in data 11/07/2006, ai nn. 23.341 R.G. e 4.367 R.S., a favore di Banca di Credito Coop. di San Vincenzo La Costa, ed a carico di _____ i garanzia di un mutuo di € 200.000,00;

Ipoteca Volontaria di £ 600.000.000 iscritta in data 28/03/2001, ai nn. 7.065 R.G. e 768 R.S., a favore di Banca di Credito Coop. di San Vincenzo La Costa, ed a carico

a garanzia di un mutuo di £ 270.000.000 (Ricadente sulla Particella n. 440 del Foglio n 40 su cui insiste l'Immobile Pignorato in oggetto).

3) Acquisisca, ove non depositate, 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, 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

In coda alla medesima Relazione di Stima, si allegano il Foglio di Mappa e la Visure Catastali, che identificano l'Immobile Pignorato, in Ditta all'esecutata Sig.ra _____ mentre per quanto riguarda il Certificato Urbanistico, visto che trattasi di Fabbricati, si ritiene superfluo allegarlo alla presente.

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 città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro città;

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'Immobile Pignorato, oggetto di stima eseguito in data 25/06/2013 nonché sulla base della documentazione acquisita e quella in atti, il sottoscritto è in grado di descrivere quanto richiesto nel quesito che precede, per come di seguito viene riportato.

- Trattasi di una Porzione di Villa Bifamiliare, adibita a Civile Abitazione, disposta su tre livelli circondata su tre lati da Corte/Giardino, recintato, con muretti in cls a vista e sovrapposta e intelaiata ringhiera in ferro verniciato, allo stesso, si accede tramite cancelli metallici sia carrabile che pedonale. La stessa recinzione della Corte/Giardino, risulta per il lato principale di ingresso posto su fronte strada comunale in piena proprietà all'esecutata, mentre per gli altri lati risulta in comune al 50%, con i rispettivi altri confinanti. L'Immobile Pignorato, ha una prevalenza espositiva a Nord e fa parte di un Complesso Residenziale, della stessa tipologia abitativa, realizzato tra gli anni 1998-03, costituito da Undici Tipologie Edilizie, per complessive Diciotto Residenze, di Due Piani fuori terra, oltre ad un Piano Seminterrato, tutto costruito con struttura portante in c.a. formata da telai di travi e pilastri in fondazione ed elevazione e solai dei piani in latero cemento. Lo stesso Complesso Residenziale, della quale fa parte l'Immobile Pignorato, è ubicato nell'immediata periferia, del centro abitato, del Comune di Montalto Uffugo (CS). L'Immobile Pignorato, facente parte del Complesso Residenziale, prima descritto, risulta ubicato in Via Madonna delle Grazie - Attuale Via Cristofaro Colombo n. 20, nonché confinante Strada Comunale, con la Particella 562 con la Particella 555, e in aderenza strutturale con la Particella 557, costituita da 7 Vani Catastali oltre al Garage, così distribuiti: -Soggiorno/Pranzo, Cucina e Bagno, posti al P.T. ; - Tre Camere da Letto e Bagno, posti al P.1°;-Lavanderia , Cantina e Garage, posti al P.S.1°, il tutto con annessi Due Terrazzi Coperti e Corte/Giardino. La Superficie Calpestabile, in base al rilievo effettuato risulta essere quella del P.T. di 57 mq, quella del P.1° di 49 mq, quella del P.S.1° di 64 mq, quella dei Due Terrazzi di 24 mq e quella della Corte/Giardino di 140 mq, inoltre gli stessi piani misurano un'altezza netta di 2,75 m il P.T., di 2,80 m il P.1° e di 2,65 m il P.S.1°. L'Immobile Pignorato, allo stato di rilievo, risulta completamente ultimato, nonché abitato dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare, completo di tutta l'impiantistica necessaria inerente la parte elettrica, idraulica, termica e del gas, la stessa impiantistica, risulta tutta eseguita, per come da normativa vigente in materia

impiantistica, all'epoca della costruzione dello stesso Immobile. L'impianto del gas, risulta predisposto in modo autonomo, con alimentazione da cisterna interrata ubicata all'interno della Giardino, dello stesso Immobile. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, avviene sempre in modo autonomo, mediante Termo Camino e/o Caldaia a parete alimentata a gas GPL, ed inoltre, tutti gli ambienti, ad esclusione dei Bagni posti al P.T. e P.1° nonché tutto il P.S.1° risultano serviti di impianto di climatizzazione. Nel Piano Seminterrato risultano installate due cisterne in metallo a norma igienico sanitarie, con impianto di pompaggio (Autoclave) per la riserva di acqua sanitaria. Tutti gli ambienti, risultano completi di pavimenti eseguiti in gres porcellanato, i Bagni risultano rivestiti in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2,40 m, per quanto riguarda la Zona Cucina, una parte delle parti della stessa, risulta rivestita in piastrelle solo nella zona a vista tra la base della stessa, realizzata in muratura, ed i pensili, le pareti di tutto l'Immobile risultano tinteggiati e i vari ambienti forniti di porte in legno del tipo tamburato, il portone di ingresso a due battenti, risulta del tipo in legno, non blindato, gli infissi interni ed esterni, risultano in legno di abete con vetro camera e persiane all'esterno. Complessivamente, le finiture interne dell'Immobile Pignorato, risultano essere qualitativamente medie ed eseguite a regola d'arte, lo stesso vale per le finiture esterne. La zona nella quale è ubicato l'Immobile Pignorato, essendo una zona periferica rispetto al centro abitato del Comune di Montalto Uffugo (CS), risulta dal punto di vista urbanistico servita dalle sole opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per quanto riguarda i servizi tipo attività commerciali e artigianali, farmacie uffici postali, banche, spazi diversi tipo villette e parchi Chiesa di quartiere e negozi al dettaglio bisogna raggiungere il centro abitato del Comune di Montalto Uffugo (CS), che dista circa 2,3 km. Inoltre l'Immobile Pignorato, dista dall'imbocco dello svincolo dell'Autostrada A3, nonché dall'Università della Calabria circa 15,3 km e dalla Città Cosenza circa 30 km.

(Vedi allegati: Foto, Foglio di Mappa Catastale, Visure Catastali, Planimetrie Catastali Planimetrie per come rilevate dal C.T.U., dell'Immobile Pignorato, in Ditta all'esecutata Sig.ra allegati tutti in coda alla medesima Relazione di Stima).

5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quelle 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, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dal controllo effettuato attraverso la documentazione acquisita, nonché dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto, ha potuto accertare che i dati contenuti nell'Atto di Pignoramento, inerenti l'Immobile Pignorato, sostanzialmente, corrispondono alla descrizione attuale del bene. In particolare si è riscontrato che:

L'Immobile Pignorato, ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), in N.C.E.U. viene riportato in Via Madonna delle Grazie snc -Attuale Via Cristofaro Colombo n. 20-, in ogni caso, tale variazione di toponomastica, non pregiudica l'immissione sul mercato, né gli eventuali passaggi in Atti di alienazione, dell'Immobile Pignorato.

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;

Dal rilievo planimetrico eseguito, inerente l'Immobile Pignorato, il sottoscritto, ha potuto accertare che non sussistono difformità sostanziali, tra quanto rilevato e l'elaborato planimetrico riportato in Catasto.

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dalla consultazioni del (P.R.G.) Piano Regolatore Generale, vigente presso il Comune di Montalto Uffugo (CS), l'Immobile Pignorato, ricade interamente in Zona Classificata C1 (Espansione

Residenziale), tale area è stata oggetto di Piano di Lottizzazione, di iniziativa privata in Ditta regolarmente approvato dagli Uffici competenti.

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 costruzioni realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizio, 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;

Dalla consultazione della Pratica Edilizia, giacente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS), è emerso, che il Complesso Residenziale della quale fa parte l'Immobile Pignorato, risulta regolarmente autorizzato in base al rilascio da parte del Comune di Montalto Uffugo (CS), di regolare Concessione Edilizia n. 35 del 03/06/1998, successiva Concessione Edilizia di Variante n. 20 del 10/04/2002 e Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. n. 9945 del 30/05/2002, il tutto per come dettato dalle prescrizioni urbanistiche per questa zona e di cui alle (N.T.A.) Norme Tecniche di Attuazione del (P.R.G.) Piano Regolatore Generale, vigente nel Comune di Montalto Uffugo (CS). Per lo stesso Immobile Pignorato, risulta rilasciato il relativo **Certificato di Agibilità**. Inoltre, dall'analisi degli Elaborati allegati alla Pratica Edilizia e della comparazione di questi, con il rilievo scaturito dal sopralluogo, non è emersa alcuna sostanziale difformità costruttiva rispetto al Progetto approvato, dagli Uffici competenti.

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;

Considerato l'entità e la natura dell'Immobile Pignorato e la caratteristica intrinseca dello stesso (Porzione di Villa Bifamiliare) il sottoscritto, ritiene che non sia possibile procedere alla vendita in più lotti, in quanto, trattasi di un Immobile, con corpo di fabbrica e distribuzione architettonica, sia interna che esterna, funzionale per come da progetto, nonché da come allo stato attuale si trova. Intervenire con delle modifiche distributive significherebbe svalutare la stessa Unità Immobiliare non solo architettonicamente, ma anche in termini funzionali. Pertanto, si è proceduto alla formazione di un Lotto Unico, per come di seguito indicato :

Lotto Unico

Costituito, dall'Immobile Pignorato (**Porzione di Villa Bifamiliare**), in Piena Proprietà, per i Diritti di 1/1, in Ditta all'esecutata Sig.ra _____ ubicato in Via Madonna delle Grazie -Attuale Via Cristofaro Colombo n. 20 -, del Comune di Montalto Uffugo (CS), nonché riportato in N.C.E.U., al Foglio n. 40 dello stesso Comune, Particella n. 556, Sub.1, P.T.-1°, Zona Censuaria 2 Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 7 Vani, Rendita € 560,36 e Sub. 2, P.S.1°, Zona Censuaria 2 Categoria C/6, Classe U, Consistenza mq 50, Rendita € 173,01.

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

Dalla consultazioni degli Atti contenuti nel fascicolo di Causa, nonché dalle ulteriori verifiche effettuate, si evince che l'Immobile Pignorato, risulta essere in Piena Proprietà per i Diritti di 1/1, in

Ditta all'esecutata Sig.ra _____ e per lo stesso Immobile Pignorato, non risultano quote indivise pignorate.

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;

Dalle verifiche effettuate, nonché dal sopralluogo effettuato, è emerso, che l'Immobile Pignorato allo stato attuale, è occupato dall'esecutata Sig.ra _____ dal proprio nucleo familiare, i quali vi risiedono tutti stabilmente, inoltre, il possesso dello stesso Immobile Pignorato è legittimato dall'Atto di Compravendita, redatto dal Notaio Anna Calvelli, in data 29/01/2003 trascritto a Cosenza in data 05/02/2003, ai nn. 3.462 R.G. e 2.911 R.S., dalla Società _____

_____ con sede in Montalto Uffugo (CS), dallo stesso Atto, si evince che lo stesso possesso dell'Immobile Pignorato, ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Da verifiche effettuate, non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro, degli Atti privati di contratti di locazione o altro che riguardano lo stesso Immobile Pignorato.

12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Inerente l'Immobile Pignorato, non sussiste alcun provvedimento di assegnazione.

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;

Dalla consultazioni degli Atti contenuti nel fascicolo di Causa e dalle ulteriori verifiche effettuate presso gli Uffici delle Amministrazioni Competenti, nonché presso gli Uffici Comunali, si evince che l'Immobile Pignorato, non risulta coperto da vincoli artistici storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non risultano esserci vincoli o oneri di natura condominiale, non sono stati rilevati diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

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

Criterio di stima adottato, per la determinazione del più probabile valore/prezzo base di mercato, del bene oggetto di pignoramento.

Per determinare, il valore commerciale dell'Immobile Pignorato, il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto "criterio sintetico comparativo". La valutazione di un Immobile, per determinare il "più

probabile valore di mercato ”, in termini monetari, scaturisce dall’applicazione di una metodologia estimativa, la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il valore di stima. Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico, non assoluto, che rappresenta il più probabile valore di mercato di un bene. Esso rappresenta il valore che l’Immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato che rappresenta il valore, in unità monetarie con il quale un determinato Immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento. In ogni caso, occorre dire che il regime di libero mercato, esula da schemi e coefficienti tabellari, trovando il naturale riferimento nella libera contrattazione. La determinazione del più probabile valore di mercato è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito, che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell’Immobile. L’abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto. Il più probabile valore/prezzo base di mercato, dell’ immobile Pignorato in oggetto, è scaturito, come già detto, dalla valutazione frutto dell’applicazione del cosiddetto “criterio sintetico comparativo”. Il procedimento di stima comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti “prezzi noti” di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/mq - €/vano - €/mc), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l’inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene maggiori analogie.

Determinazione della Superficie Commerciale.

La Superficie Commerciale, di un Immobile, sia che si tratti di Fabbricati o di Terreni, dal punto di vista geometrico è data dall’area/superficie totale lorda, espressa in mq.

- Relativamente alla sola stima di Fabbricati, la **Superficie Commerciale**, è data dalla **Superficie dei vani principali**, quali Cucine, Soggiorni, Pranzi, Letti e dalla **Superficie degli accessori diretti**, quali Bagni, Ripostigli, Corridoi, ecc , comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, con la riduzione al 50% dello spessore dei muri perimetrali che dovessero risultare parti comuni Condominiali e con altre Ditte, a queste superfici, si aggiungono le **Superfici delle pertinenze di uso esclusivo**, composte dalle **Superfici di ornamento**, quali Portici, Patii, Terrazzi, Balconi, Corti, Giardini e dalle **Superfici di servizio** quali Cantine, Posti auto coperti e scoperti, Box, Garage, ecc. . Le **Superfici delle pertinenze di uso esclusivo**, devono essere **Omogeneizzate, con opportuni Coefficienti Correttivi**, che moltiplicati per le **Superfici reali**, ottenibili dalla misurazione di una Planimetria, di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un Rilievo diretto, delle varie superfici che compongono l’Immobile, si ottiene la **Superficie commerciale delle pertinenze di uso esclusivo** la quale superficie ottenuta, sommata alla **Superficie dei vani principali** e alla **Superficie degli accessori diretti**, determina una **Superficie Commerciale Complessiva**.
- Relativamente alla sola stima di Terreni, la **Superficie Commerciale**, come già detto, si determina, misurando l’area/superficie totale lorda espressa in mq, con la riduzione al 50% dello spessore di eventuali muri perimetrali di recinzione, che dovessero risultare Parti comuni con altre Ditte.

Sintesi di determinazione del più probabile valore/prezzo base di mercato dell’ Immobile Pignorato.

La determinazione, del valore/prezzo base di mercato, dell’Immobile Pignorato, espresso in €/mq di Superficie Commerciale, è stato ricavato, conducendo una precisa indagine, per la ricerca dei prezzi di mercato del recente passato, praticati in zona di ubicazione dell’Immobile Pignorato, attraverso:

- Fonte (OMI) Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzia del Territorio, dati al 1° Semestre 2013;

- Ditte Costruttrici ed Agenzie Immobiliari che hanno operato, ovvero operano nella zona di ubicazione, dell'Immobile Pignorato;
- Comparazione con i prezzi praticati per altri simili compravendite effettuate nel recente passato nella stessa zona di ubicazione, dell'Immobile Pignorato;
- Significativa attuale flessione del mercato immobiliare .

Inoltre, si è tenuto conto ed analizzato, una serie di altri parametri che hanno contribuito all'apprezzamento/deprezzamento, dell'Immobile Pignorato, quali:

- Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative;
- Esistenza o meno del Certificato di Agibilità;
- Anno di costruzione;
- Tipologia e tecnica costruttiva;
- Finiture esterne ed interne;
- Stato di conservazione interna ed esterna;
- Distribuzione architettonica interna;
- Impiantistica;
- Zona di ubicazione ed esposizione;
- Stato di urbanizzazione primaria e secondaria della zona;
- Comune di ubicazione;
- Vicinanza ai servizi di quartiere, del territorio e della Città di Provincia;
- Fruibilità, Ecc..

Pertanto, sulla base di quanto già espresso e dall'analisi dei parametri precedenti, il sottoscritto è in grado di determinare il più probabile valore/prezzo base di mercato dell'Immobile Pignorato, considerato come Lotto Unico, in Ditta all'esecutata Sig.ra per come segue:

Lotto Unico				
Costituito, dall'Immobile Pignorato (Porzione di Villa Bifamiliare), in Piena Proprietà per i Diritti di 1/1, in Ditta alla stessa eseguita Sig.ra				
ubicato in Via Madonna delle Grazie				
- Attuale Via Cristofaro Colombo n. 20 -, del Comune di Montalto Uffugo (CS), nonché riportato in N.C.E.U., al Foglio n. 40 dello stesso Comune, Particella n. 556, Sub.1, P.T.-1°, Zona Censuaria 2 Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 7 Vani, Rendita € 560,36 e Sub. 2, P.S.1°, Zona Censuaria 2 Categoria C/6, Classe U, Consistenza mq 50, Rendita € 173,01.				
Immobile Pignorato (Porzione di Villa Bifamiliare)	Superfici Rilevate	Omogeneizzazione delle Superfici Rilevate	Superfici Commerciali	
Zona Giorno P.T.	73,00 mq	73,00 x 1 =	73,00 mq	
Zona Notte P.1°	64,00 mq	64,00 x 1 =	64,00 mq	
Garage, Lavanderia e Cantina P.S.1°	84,00 mq	84 x 0,70 =	58,80 mq	
Due Terrazzi Coperti	24,00 mq	24 x 0,30 =	7,20 mq	
Corte/Giardino	147,00 mq	84 x 0,10 + 63 x 0,02 =	9,66 mq	
Totale Superficie Commerciale =			212,66 mq	
Totale valore/prezzo base di mercato € 900,00 al mq x 212,66 mq = € 191.394,00				
Abbattimento Forfettario di cui al punto n.14 dei Quesiti posti dal Giudice, pari al 15 %				
Valore/prezzo base di mercato € 191.394,00 – 15 % Abbatt. Forfett. = € 162.684,90				
Valore/prezzo base di mercato arrotondato per eccesso € 162.684,90 + € 315,1 = € 163.000,00				
Totale definitivo probabile valore/prezzo base di mercato del Lotto Unico = € 163.000,00				

Si precisa altresì, che l'Immobile Pignorato, di proprietà esclusiva dell'esecutata Sig.ra rappresenta un bene personale, ad uso abitativo, non compreso in beni strumentali di qualsivoglia attività, gestita dagli eseguiti, pertanto gli stessi beni sono assoggettabile ad

Imposta di Registro (Vedi Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà, rilasciata e sottoscritta dall'esecutata, riportata nell'elenco cronologico degli allegati alla medesima Relazione).

15) Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni inoltre, evidenzi in via riassuntive eventuale problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

Foglio Riassuntivo (Vedi fascicolo riportato a parte, con apposita copertina).

Nel rassegnare la presente Relazione di Stima, con l'auspicio di aver compiutamente assolto all'incarico ricevuto, il sottoscritto, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli, restando a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento ed approfondimento.

Alla presente Relazione di Stima, che verrà depositata presso la Cancelleria Esec. Imm., in due copie Cartacee ed in Formato Elettronico, si allegano, costituendone parte integrante, N. 1 Elenco Allegati e rispettivi Allegati, disposti in ordine cronologico per come numerati nel rispettivo Elenco ed un CD-R, contenente in formato Pdf la Relazione Tecnica di Stima, completa di tutti gli allegati e Prospetto Riassuntivo, nonché in formato Pdf, la Relazione Tecnica di Stima, completa di tutti gli allegati e Prospetto Riassuntivo, destinata alla pubblicazione su Internet, con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di Stima.

Acri (CS) li, Febbraio 2014

Il C.T.U.
arch. Francesco De Bartolo



ELENCO CRONOLOGICO DEGLI ALLEGATI INERENTI L'IMMOBILE PIGNORATO (PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE), IN DITTA ALL'ESECUTATA : **Sig.ra**

- 1) Foto dell'Immobile Pignorato.
- 2) Visure Catastali dell'Immobile Pignorato.
- 3) Foglio di Mappa Catastale dell'Immobile Pignorato.
- 4) Planimetrie Catastali dell'Immobile Pignorato.
- 5) Planimetrie dell'Immobile Pignorato, per come Rilevate dal C.T.U. .
- 6) Copia Certificato di Agibilità.
- 7) Richiesta di Accesso agli Atti e di Rilascio Documentazione, effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS).
- 8) Verbali di Sopralluogo.
- 9) Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà.
- 10) Richieste di Proroga Deposito Relazione di Stima.
- 11) Prospetto Riassuntivo (Vedi fascicolo, riportato a parte, con apposita copertina).

Seguono allegati disposti in ordine cronologico per come numerati in questo Elenco.

Lotto Unico

Foto dell'Immobile Pignorato (Porzione di Villa Bifamiliare). riportato in N.C.E.U. in Ditta all'esecutata Sig.ra

al Foglio n. 40 del Comune di Montalto Uffugo (CS) in Via Madonna delle Grazie -Attuale Via Cristofaro Colombo n. 20 -, Particella n. 556, Sub.1, P.T.-1°, Zona Cens. 2, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 7 Vani, Rendita € 560,36 e Sub. 2, P.S.1°, Zona Cens. 2 Categoria C/6, Classe U, Consistenza mq 50, Rendita € 173,01.



Foto n. 1 e 2 -Prospetto principale, Ingresso Garage/Corte/Giardino/Fabbricato -Gradinata di ingresso al P.T..



Foto n. 3 e 4 -Particolare laterale e posteriore della Corte/Giardino .



Foto n. 5 e 6 -Particolare posteriore della Corte/ Giardino -Particolare Infissi esterni del P.T. e P.1°.



Foto n. 7 e 8 -Particolare interno Garage e Cantina al P.S.1°.



Foto n. 9 e 10 -Particolare interno garage e Cantina -Particolare Lavatoio al P.S.1°.

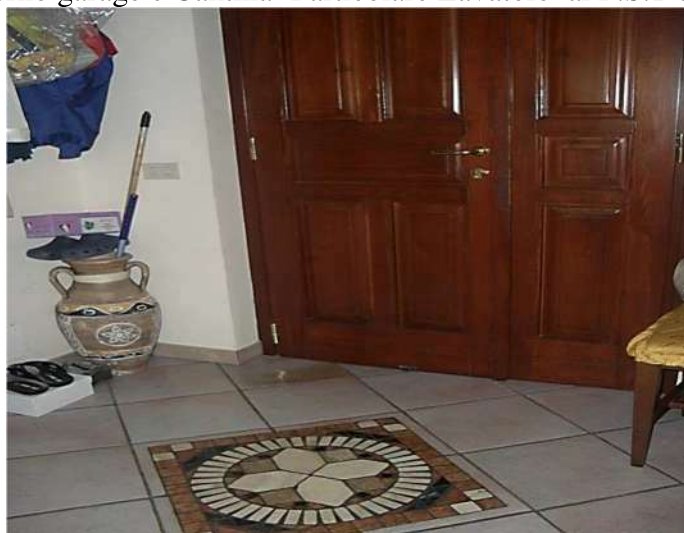


Foto n. 11 e 12 -Particolare Scala di collegamento Cantina con il P.T. -Particolare Ingresso al P.T. .



Foto n. 13 e 14 -Particolare Zona Cucina -Particolare Zona Soggiorno/Pranzo al P.T..



Foto n. 15 e 16 -Particolare Zona Soggiorno/Pranzo -Particolare Bagno al P.T..



Foto n. 17 e 18 -Particolare Porta Interna al P.T. -Particolare Infisso Interno al P.T. e P.1°.



Foto n. 19 e 20 -Particolare Scala di collegamento P.T. e P.1° -Particolare Camera Letto Matr.niale al P.1°



Foto n. 21 e 22 -Particolare Camera Letto Doppia -Particolare Camera Letto Singola al P.1°



Foto n. 23 e 24 -Particolare Bagno al P.1°



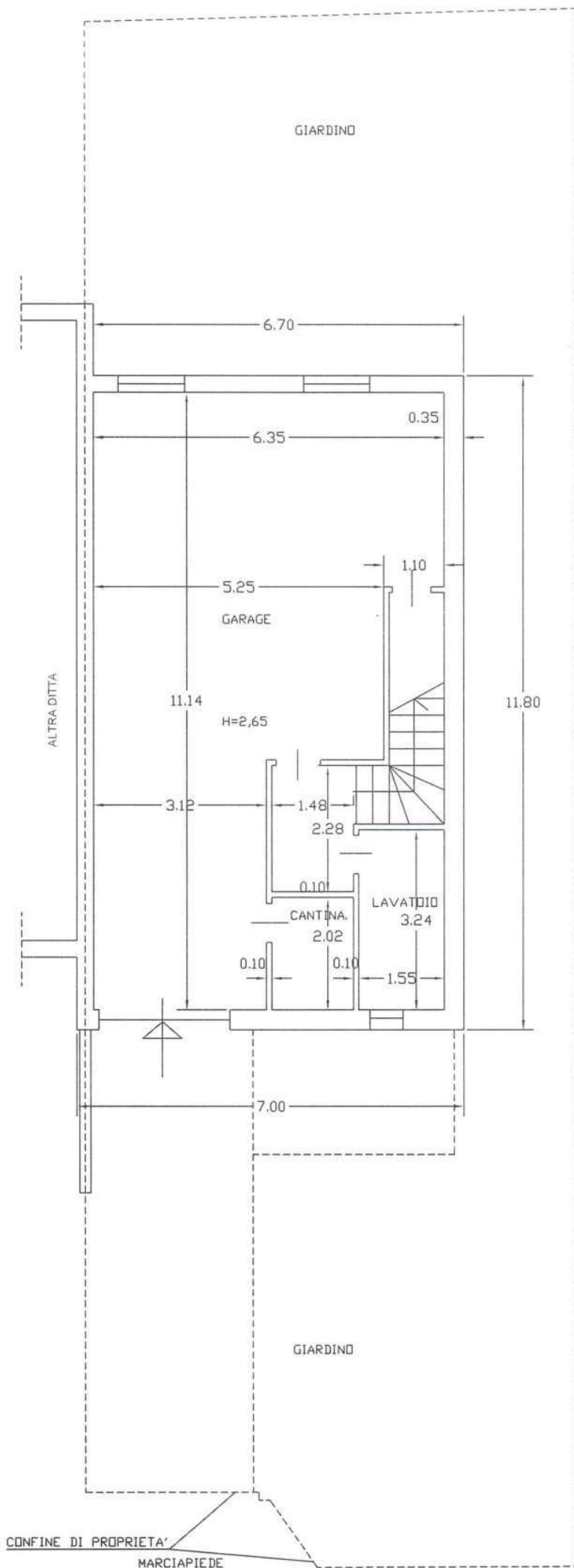
Foto n. 25 e 26 -Particolare Porta Interna al P.1° -Particolare Radiatore al P.S.1°- P.T.- P.1°.



Foto n. 27 e 28 -Particolare Climatizzatore al P.T.- P.1° -Particolare Pavimento del P.T.- P.1°.

Il C.T.U.
arch. Francesco De Bartolo





CONFINI DI PROPRIETA'



N

Immobile Pignorato, riportato in N.C.E.U., in Ditta all'esecutata al :
 - Foglio n. 40 del Comune di Montalto Uffugo (CS)
 - Particella n. 556 , Sub 1 - 2

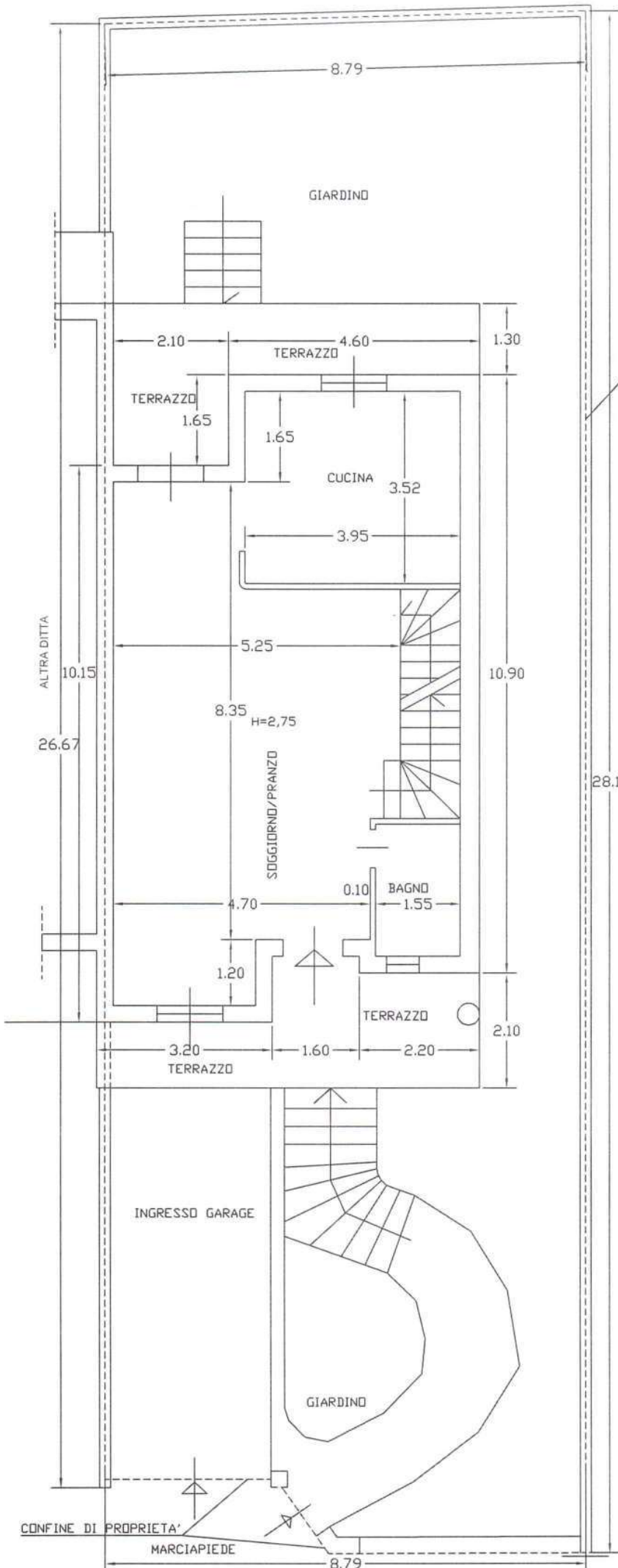
SUPERFICIE LORDA RILEVATA
 - Garage, Lavanderia e Cantina mq 84,00
 SUPERFICIE UTILE LORDA
 - Garage, Lavanderia e Cantina mq 69,00
 SUPERFICIE CALPESTABILE
 - Garage, Lavanderia e Cantina mq 64,00

PLANIMETRIA PER COME RILEVATA DAL C.T.U.

PIANTA PIANO SEMINTERRATO 1°
 Scala 1:100

arch. Francesco De Bartolo





CONFINE DI PROPRIETA'



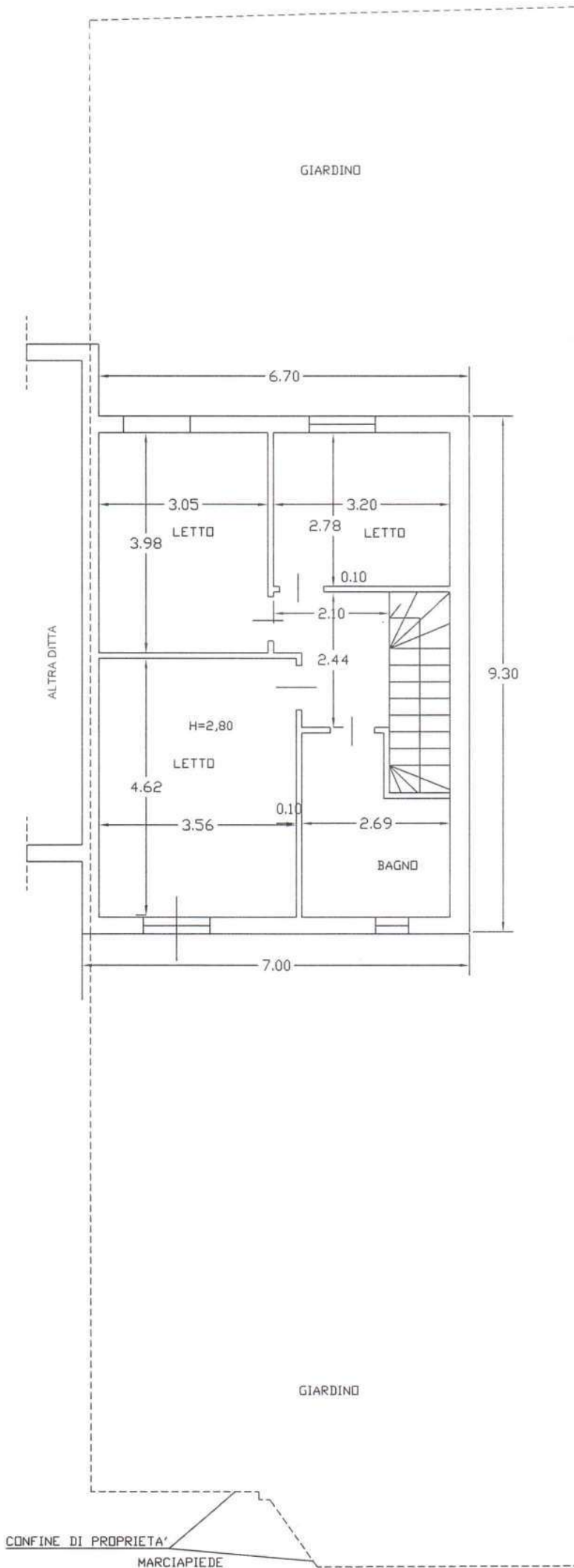
Immobile Pignorato, riportato in N.C.E.U., in Ditta all'esecutata al :
 - Foglio n. 40 del Comune di Montalto Uffugo (CS)
 - Particella n. 556 , Sub 1 - 2

SUPERFICIE LORDA RILEVATA	
- Zona Giorno	mq 73,00
- Terrazzi	mq 24,00
- Corte/Giardino	mq 147,00
SUPERFICIE UTILE LORDA	
- Zona Giorno	mq 63,00
- Terrazzi	mq 24,00
- Corte/Giardino	mq 140,00
SUPERFICIE CALPESTABILE	
- Zona Giorno.....	mq 57,00
- Terrazzi	mq 24,00
- Corte/Giardino	mq 140,00

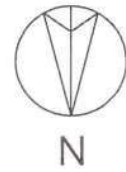
PLANIMETRIA PER COME RILEVATA DAL C.T.U.

PIANTA PIANO TERRA
 Scala 1:100





CONFINI DI PROPRIETA'



Immobile Pignorato, riportato in N.C.E.U., in Ditta all'esecutata al :
 - Foglio n. 40 del Comune di Montalto Uffugo (CS)
 - Particella n. 556 , Sub 1 - 2

SUPERFICIE LORDA RILEVATA
 - Zona Notte mq 64,00

SUPERFICIE UTILE LORDA
 - Zona Notte mq 55,00

SUPERFICIE CALPESTABILE
 - Zona Notte mq 49,00

PLANIMETRIA PER COME RILEVATA DAL C.T.U.

PIANTA PIANO PRIMO
 Scala 1:100

