

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE n. R.G. 134/2014

G.E. dott. Giuseppe Greco

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

La sottoscritta arch. Rosina Ciotti, nata a Cosenza il 28/01/1969, iscritta dal 1996 all'Ordine degli Architetti P.P.C- di Cosenza al n. 854, con studio in Cosenza via T. Arnoni 7, in data 9 giugno 2015 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti formulati dal G.E.

IDENTIFICAZIONE BENI E PROPRIETA'

1. Appartamento ubicato nel territorio del comune di Mendicino (CS), di categoria A/ 2, piano secondo composto da 7 vani catastali, censito in Catasto al Foglio 8, Particella 913, Sub 13

L'attuale proprietario, nonché esecutato, è:

- ***** *****, nato in *****(*****) il *****, per i diritti di piena proprietà;



RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n.1

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

- a) ubicazione;*
- b) caratteri generali e tipologici;*
- c) estensione;*
- d) identificazione catastale;*
- e) confini;*
- f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
- g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ ai debitore/ i ovvero terzi;*
- h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc;*

a) ubicazione

L'immobile oggetto di questa relazione, è come già accennato nel paragrafo precedente, ubicato nel comune di Mendicino (CS), in contrada Pasquali, precisamente in via Federico Fellini 11 . L'appartamento è ubicato in un fabbricato di civile abitazione, catalogato, nell'intervento progettuale approvato dall'Ufficio Tecnico del comune, come "Fabbricato A2" , a tre piani fuori terra, oggetto di un progetto di completamento edilizio che ha interessato a suo tempo l'area e quindi con fabbricati vicini simili nella tipologia.

b) caratteri generali e tipologici

Sono fabbricati interamente a vocazione residenziale, con tipologia architettonica mista linea-schiera, con un'unica scala centrale che serve le singole unità immobiliari, con altezze moderate ai tre piani fuori terra; la struttura (ossatura di pilastri e travi in calcestruzzo) è in c.a. confezionato in opera e muri di tamponamento esterni costituiti da doppia parete in laterizi forati con interposta intercapedine d'aria, ricoperta da intonaco per esterni.. L'appartamento in esame è mansardato, ma con altezze utili medie tali da poterlo annoverare agli appartamenti tradizionali. Le rifiniture dell'immobile sono



di carattere medio, con pavimentazione unica per tutti i vani (escluso bagni), costituita da piastrelle in monocottura.

Funzionalmente è dotato di una buona distribuzione degli ambienti con ingresso-soggiorno, cucina abitabile, due stanze da letto e due bagni in cui sono presenti una pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti in monocottura con pezzi igienici dalla linea ancora attuale; zona giorno e notte sono abbastanza delineate e ben suddivise; uno dei due bagni è accessibile direttamente da una stanza da letto; in cucina è presente una parete piastrellata con una monocottura, laddove sono posizionati i mobili componibili.

Le pareti sono imbiancate con una pittura lavabile dal colore chiaro.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri dotati di camera d'aria e persiane esterne con lamelle del tipo "veneziana"; gli infissi interni sono anch'essi in legno con portoncino caposcala del tipo blindato.

Tutti gli ambienti sono inoltre dotati di accesso a due ampi balconi e due loggette semicircolari, oltre la presenza di ampie finestre; questo fa sì che siano molto luminosi e con ricambio d'aria superiore alla media.

L'impianto termico è costituito da una caldaia a pellets del tipo idro, cioè capace di generare acqua calda che, collegati ai collettori, può riscaldare gli ambienti, tramite dei terminali; nel nostro caso, la caldaia, della potenza di 18 Kw, è collegata a radiatori in alluminio, presenti nei vari ambienti.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico rientrano nelle normative in vigore.

c) estensione

Come si può evincere dall'allegata pianta delle destinazioni d'uso, l'estensione dell'appartamento, consistente nella sua superficie calpestabile (al netto di muri esterni, divisori e balconi) ammonta a circa mq 107, così suddivisi:

	Destinazione d'uso	Sup. pavimento mq
1	Cucina	25.70
2	Soggiorno	28.20
3	Corridoio	6.90
4	Ripostiglio	4.30



5	Letto	11.10
6	Bagno	5.10
7	Bagno	3.80
8	Letto	22.30
	TOT SUP CALPESTABILE	107.40

d) identificazione catastale

Catastalmente è individuato dalla particella n. 913 sub 13 al foglio n. 8 del comune di Mendicino, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 7, Rendita € 542.28

e) confini

Come accennato precedentemente, l'appartamento fa parte di un fabbricato isolato, ubicato al secondo piano; la scala al piano serve due appartamenti a piano, per un totale di sei unità; il fabbricato confina a nord a sud e ad est con pertinenze private (giardini degli alloggi al piano terra), ad ovest con via Federico Fellini.

L'appartamento confina a nord con il corpo scala e l'altra unità immobiliare, appartenente ad altra ditta, presente al piano, a sud, est ed ovest ha i lati liberi.

f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;

Per quello che si evince sia dagli atti già in fascicolo, sia dalle indagini effettuate dalla sottoscritta, l'immobile è di proprietà di ***** *****, nato il *****, giusto atto di compravendita del 13.11.2008, trascritto il 24.11.2008, Rep. n. 68174.

Al signor ***** (in regime di separazione dei beni) l'immobile era pervenuto con atto descritto poc'anzi da potere di ***** con sede in Cosenza; alla società ***** , il terreno (fgl 8 part.832 ex 118/B) sul quale insiste attualmente il fabbricato oggetto della presente, era pervenuto giusto atto di vendita del 08.04.2004 (rogante notaio De Santis), trascritto il 27.04.2004 n. Rep11926/9047, da potere ***** *****, nato a ***** il *****.

Al sig. ***** ***** il terreno era pervenuto giusto atto di vendita del 11.11.1971 (rogante notaio Zupi) trascritto il 26.11.1971 n. Rep. 20721/18617, da comproprietà con ***** ***** , nato a ***** il *****.



g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al debitore ovvero terzi;

non esistono vincoli locativi in capo al cespite; attualmente l'immobile è occupato dallo stesso esecutato e la sua famiglia composta da coniuge e due figli minori. Il signor ***** , in regime di separazione legale, ha i diritti di piena proprietà.

h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc;

L'immobile oggetto della procedura, si trova in Zona di Completamento B₂₀ (vedi stralcio PRG allegato) precisando che lo strumento urbanistico attualmente in vigore presso il comune di Mendicino è il P.R.G.. Esso proviene dalla costruzione di un complesso edilizio di 5 fabbricati per complessive 22 unità immobiliari. La tabella seguente è lo stralcio della "Tabella Dei Tipi Edilizi" in vigore nell'attuale PRG (vedi allegato)

Destinazione ammessa	Abitazione, uffici, negozi, accessori, autorimesse, garages
Destinazione esclusa	Stalle, industrie, officine, laboratori molesti
Indice di fabbricabilità Territoriale (It)	0.56 mc/mq
Indice di Fabbricabilità Fondiario (If)	0.80 mc/mq
Numero max piani fuori terra	5
H massima fabbricato	16.00 ml
Rapporto di copertura	0.25 (25% della Sup. Totale)

Per come visionato nel fascicolo depositato presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Mendicino, riguardante la costruzione del complesso edilizio citato, si precisa che, per ciò che concerne l'unità immobiliare oggetto di questa procedura::

1. Sono esclusi tutti i tipi di ampliamento e/o possibilità di edificazione, e tutti quegli interventi che comportano un aumento di volumetria o aumento di superficie coperta.



2. È possibile il cambio di destinazione d'uso, previa asseverazione da parte di tecnico abilitato e pagamento degli oneri previsti dal comune di Mendicino.
3. È possibile eventuale ristrutturazione degli ambienti interni, tramite C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) con l'asseverazione di un tecnico abilitato e pagamento dei diritti di segreteria.
4. Ogni tipo di trasformazione e/o cambiamento dei prospetti esterni (esempio: cambio di infissi con altri di forme, colori e materiali diversi dall'originale) devono essere autorizzati dall'assemblea condominiale e dall'Ufficio Urbanistica del comune tramite Permesso Per Costruire.

Quesito n. 2

Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e se possibile precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).

Il cespite, nello specifico l'appartamento identificato catastalmente al foglio 8 part. 913 sub 13, oggetto della Procedura, è conforme a tutti gli iter di legge dovuti; nello specifico:

- in data 27.01.2005, l'Area Tecnica del comune di Mendicino, nella persona del Responsabile geom. _____, concede Permesso a Costruire n.06/2005 alla società _____ impresa costruttrice (vedere allegato).
- in data 18.05.2007, l'Area Tecnica del comune di Mendicino, nella persona del Responsabile geom. _____ concede Permesso a Costruire n.21/2007 in Variante al precedente Permesso, alla medesima società (vedere allegato).
- In data 28.01.2008, il Servizio Urbanistico del Comune di Mendicino, nella persona del Responsabile dell'Area Tecnica, geom. _____, autorizza l'Agibilità (n. 5/2008) dei locali di cui all'oggetto (vedere allegato).
- In data 11.01.2007, l'ing. _____, progettista e Direttore dei Lavori dell'intervento di realizzazione dell'opera, aveva già provveduto a depositare presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, tipo di frazionamento e pianta del cespite. (vedere allegato).



- In data 03.07.2015, la sottoscritta CTU ha effettuato sopralluogo e verificato la perfetta rispondenza dell'immobile alla documentazione precedentemente descritta (vedere allegato)

Non è invece conforme agli strumenti urbanistici e alle leggi che regolano gli aspetti edificatori, la realizzazione di una parziale copertura, dalle dimensioni in pianta di mt 2,30x3,17, ad un balcone esistente, identificata nelle piante allegate, originariamente previsto completamente scoperto. Tale copertura, in legno lamellare e manto di copertura in laterizio, con la falda realizzata in continuo all'inclinazione del tetto esistente.

La sanatoria di questo manufatto è possibile solo se l'assemblea condominiale delibera la sua approvazione; qualora questo avvenga, tramite pagamento della sanzione prevista (circa € 1000) e l'asseverazione di tecnico abilitato. Se l'assemblea non delibera, allora il manufatto dovrà essere rimosso, con conseguenti spese per la demolizione e trasporto a discarica autorizzata.

Quesito n. 3

Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art.567, comma 2 del cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

L'ispezione effettuata dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ha evidenziato le seguenti formalità:

1. **Annotazione n.15229/1747 del 16.04.2007**, nascente da restrizione d'ipoteca effettuata da Notaio De Santis Luigi del 16.02.2007 – formalità di riferimento n.10244 del 2005: A FAVORE _____ con sede a _____ CF _____ ; CONTRO _____ con sede in _____ CF _____
- importo immobili liberati: € 644.000,00
2. **Trascrizione n.48728/38202 del 21.11.2008**, nascente da scrittura privata con sottoscrizione autenticata (atto tra vivi - compravendita) effettuata da Notaio



Lanzillotti Stefania del 13.11.2008 – A FAVORE: ***** *****, n. ***** il
CF ; CONTRO: con sede in
CF – importo: € 104.000,00

3. **Iscrizione n.48729/5556 del 21.11.2008**, nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, effettuato da Notaio Lanzillotti Stefania del 13.11.2008 – A FAVORE: Che Banca! SpA con sede in Milano, CF: 10359360152; CONTRO: ***** *****, n. ***** (***) il ***** – importo: 172.500,00 a fronte di mutuo di e 115.000,00
4. **Trascrizione n. 13904/11115 del 06.06.2014**, nascente da Atto Esecutivo scaturito da verbale di pignoramento immobile, effettuato dall'Uff. Giudiziario Tribunale CS del 06.03.2014 – A FAVORE: Che Banca! SpA con sede in Milano, CF: 10359360152; CONTRO: ***** *****, n. ***** (***) il ***** – importo: 114.935,73

Delle citate formalità, rappresentano note pregiudizievoli la terza e la quarta.

Si allegano alla presente copia delle ispezioni ipotecarie effettuate.

L'indagine coincide perfettamente con la certificazione notarile depositata in atti di cui all'art.567, comma 2 del C.C.

Sull'atto di compravendita (vedere allegato) si cita all'art.3, comma 5 che *“resta inteso ed accettato dalla parte acquirente che la manutenzione della strada sarà a carico di tutti gli aventi diritto...”* si parla espressamente della via di penetrazione nel complesso edilizio, ora chiamata via F. Fellini, descritta e inequivocabilmente identificata nei precedenti commi; in base ai documenti consultati presso l'ufficio Urbanistica del comune di Mendicino, si può evincere che la strada è privata e quindi i costi della manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico anche della proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione.



Quesito n. 4

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

descrizione analitica del bene

unità immobiliare

- Appartamento ubicato nel territorio del comune di Mendicino (CS), di categoria A/ 2, piano secondo composto da 7 vani catastali, censito in Catasto al Foglio 8, Particella 913, Sub 13

consistenze

La consistenza dell'immobile è calcolata secondo la superficie commerciale, di cui la **norma UNI** detta i criteri di computo:

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;*
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:



- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”

TABELLA DELLE SUPERFICI CALPESTABILI		
	Destinazione d'uso	Sup. pavimento mq
1	Cucina	25.70
2	Soggiorno	28.20
3	Corridoio	6.90
4	Ripostiglio	4.30
5	Letto	11.10
6	Bagno	5.10
7	Bagno	3.80
8	Letto	22.30
	TOT SUP CALPESTABILE	107.40

Nel nostro caso, le superfici computate (estrapolate dalla “Tabella delle Superfici Calpestabili”) come commerciali sono le seguenti:

- Superfici coperte:
 - a) Superfici calpestabili abitabili mq 107.40 (tab. precedente)
 - b) Superfici pareti non portanti mq 3.05



c) Superfici pareti portanti o perimetrali	mq 11.04 (10% di a+b)
Totale computo superfici coperte	mq 121.49

– superfici scoperte:

a) balconi scoperti mq 32.40 x 25 % = mq 8.10

– pertinenze

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computato nella misura del:

- *50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;*
- *25% della superficie, qualora non comunicanti.*

Non ci sono pertinenze

Totale computo superficie commerciale:

– <u>superficie coperta</u>	mq 121.49
– <u>superficie scoperta</u>	mq 8.10
– <u>pertinenze</u>	mq 0
<u>Totale superficie commerciale</u>	<u>mq 129.59</u>

Criteria di Stima adottati

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame.

Molto spesso i prezzi che riusciamo a reperire sul mercato si riferiscono a beni che hanno analogie con quello da stimare, ma che per certi aspetti si presentano difforni.

Per poter quindi effettuare una valutazione è necessario assegnare un peso alle varie caratteristiche che compongono il valore di un immobile, al fine di quantificare l'influenza che hanno sul valore di stima.



Nel nostro caso, la stima viene effettuata attraverso il **metodo comparativo**, dove i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto. La fornitura di dati di mercato rilevanti è decisiva ai fini della qualità del risultato. Così i prezzi corrisposti vengono messi in relazione con i fattori che influenzano il valore dell'immobile.

Si ritiene pertanto opportuno ricercare dapprima il valore del fabbricato, seguendo la stima per via sintetica e applicando in seguito dei coefficienti di merito sulla base di prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi.

Una volta applicati i coefficienti di differenziazioni, avremo il valore finale del bene.

stima per via sintetica

il primo valore su cui poter iniziare una valutazione dell'immobile è la quotazione media di mercato per le aree ritenute omogenee; nel nostro caso, l'area di interesse è l'area di contrada Pasquali, che l'Agenzia del Territorio (www.agenziadelterritorio.it), nella sua "banca dati delle quotazioni immobiliari" (ultimo aggiornamento II semestre 2014), lo considera come zona periferica. Il link dell'interrogazione è:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

come si può vedere dall'allegato, il prezzo di mercato previsto per la zona dove è ubicato il fabbricato è di € 800/1150 al mq per le civili abitazioni

Per completezza, rileviamo anche i valori medi di mercato, ricavati da schede di annunci immobiliari, di abitazioni in vendita a Mendicino, dove in media l'usato è venduto a € 860 al mq secondo il dettaglio della tabella seguente:

Scheda 1	Mq 204	€ 190.000	€/mq 931
Scheda 2	Mq 130.8	€ 110.000	€/mq 841
Scheda 3	Mq 185.18	€ 110.000	€/mq 594
Scheda 4	Mq 136	€ 145.000	€/mq 1066
Scheda 5	Mq 232	€ 240.000	€/mq 1034
Scheda 6	Mq 110	€ 73.000	€/mq 663
Scheda 7	Mq 130	€ 116.000	€/mq 892



Media dei valori	€/mq 860
------------------	----------

Assumiamo quindi, come nostro valore di riferimento, la media dei valori precedentemente illustrati e cioè **€ 917.5 al mq** $[(800+1150/2) + 860/2]$.

Da questo valore dobbiamo dedurre i coefficienti di differenziazione.

Utilizzeremo quelli richiamati dal Min. LL.PP. circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993; a tali coefficienti non è corretto aggiungere arbitrariamente altri, la cui applicazione farebbe correre il rischio di risultati aberranti; infatti l'aggiunta altererebbe in più o in meno il valore di tutti gli altri coefficienti.

(in grassetto i coefficienti applicati)

I. Immobile con ascensore

<i>piano seminterrato:</i>	0.75
<i>piano terra:</i>	0.85
<i>piano terra con giardino:</i>	0.90
<i>primo piano:</i>	0.95
<i>secondo piano:</i>	1.00

II. Coefficienti di luminosità e orientamento

<i>Sud/ Est, Est, Sud:</i>	1.00
<i>Sud/ Ovest, Ovest:</i>	0.95
<i>Nord/ Est:</i>	0.90
<i>Nord:</i>	0.85

III. Coefficienti di esposizione

<i>Su via a basso traffico</i>	0.95
<i>su via rumorosa:</i>	0.90
<i>su via silenziosa:</i>	1.05
<i>su piazza storica:</i>	1..20



<i>su via principale, parco, giardino</i>	1.10
<i>su distacco:</i>	0.90
<i>su cortile interno:</i>	0.80

IV. Disponibilità di balconi e terrazzi

<i>abitazione senza balconi:</i>	0.90
<i>abitazione con un balcone:</i>	1.00
<i>abitazione con due balconi:</i>	1.05
<i>abitazione con terrazzo:</i>	1.10

V. Complessità di servizi nell'abitazione

abitazione di taglio medio con un solo bagno:	0.90
<i>abitazione di taglio medio con più bagni:</i>	1.05

VI. Tipologia di riscaldamento abitazione

<i>Provvista di riscaldamento autonomo:</i>	1.05
<i>Provvista di riscaldamento centralizzato:</i>	1.00
<i>Sprovvista di riscaldamento:</i>	0.95

VII. Vetustà e ambiente stabile

<i>stabile d'epoca:</i>	1.05
<i>in zona degradata:</i>	0.80
in zona residenziale e/o commerciale	1.00

VIII. Disponibilità di parcheggi

con difficoltà di parcheggio:	0.90
con facilità di parcheggio:	1.10

IX. Disponibilità di trasporti nelle vicinanze



<i>Mezzi pubblici molto vicini:</i>	1.05
Mezzi pubblici vicini	1.00
<i>Mezzi pubblici lontani</i>	0.95

Calcolo della stima

Mq 129.59 (sup. commerciale) x € 917.5 (prezzo al mq) = € 118.898,82

€ 118.898,82x 1.00 x 0.95 x 1.05 x 1.10 x 1.05 x 1.05 x 1.00 x 1.10 x 1.00 = **€158.217,46**

(risultato della stima per via sintetica)

QUADRO RIASSUNTIVO

Stima per via sintetica	€ 158.217,46
Abbattimento forfetario 15 % (<i>differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute; abbattimento per demolizione o sanatoria tettoia</i>)	- € 23732,62
Valore finale del bene	€ 134484,84
	in c.t. € 134500,00

Quesito n. 5

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

Essendo l'immobile ubicato in area periferica, rispetto la città di Cosenza, con vocazione alla residenza, il taglio più appetibile è quello da 100/150 mq per famiglie composte da 3-4 elementi; attualmente l'unità immobiliare rispetta questo taglio e questa vocazione; non è consigliabile pertanto trasformarlo in due miniappartamenti (40/50 mq) per single, in quanto questo genere di destinazione d'uso è più richiesta in un centro città.



Quesito n. 6

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

Essendo l'esecutato un privato, il regime fiscale più probabile e corretto è quello dell'imposta di registro; non è stato possibile allegare certificazione rilasciata dall'esecutato in quanto non rintracciabile.

Sperando di aver assolto nel migliore dei modi il mandato conferitomi ringrazio il Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata e resto a disposizioni per eventuali chiarimenti in merito.

Cosenza, 2 ottobre 2015

Il tecnico CTU
arch. Rosina Ciotti

**CIOTTI
ROSINA**

Firmato digitalmente da CIOTTI ROSINA
ND: c=IT, o=Ordine Architetti P.P.C. -
Provincia di Cosenza/98002000788,
cn=CIOTTI ROSINA,
serialNumber=IT:CTTRSN69A68D086B,
givenName=ROSINA, sn=CIOTTI,
dnQualifier=14830767, title=Architetto,
2.5.4.13=Ordine Architetti P.P.C. -Provincia
di Cosenza, Sezione: A, Settore: a, Numero
di iscrizione: 854, Data di iscrizione:
20/05/1996, -
Data: 2015.10.02 18:57:55 +02'00'



ALLEGATI:

- 1) Documentazione a corredo della ispezione ipotecaria effettuata;
- 2) Pianta catastale particella;
- 3) Planimetria catastale area interessata;
- 4) Elaborato planimetrico intervento depositato al catasto;
- 5) Visura immobile;
- 6) stralcio PRG comune di Mendicino;
- 7) Permesso a costruire n. 06/2005 e n.21/2007 rilasciato dall'Area Tecnica del comune di Mendicino;
- 8) Certificato di Agibilità n.5/2008 rilasciato dal Servizio Urbanistico del Comune di Mendicino;
- 9) N. 3 elaborati formato A4 con le piante quotate in scala 1:100 dell'immobile, destinazione d'uso dei vani e identificazione tettoia;
- 10) Relazione fotografica;
- 11) Titolo di proprietà del bene (compravendita);
- 12) risultato banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio;
- 13) n.7 schede vendita immobili agenzie immobiliari per comparazione;
- 14) verbale di sopralluogo
- 15) comunicazione di primo accesso con notifica fax;
- 16) istanza, parcella e relativi calcoli, redatti secondo modello precompilato, compenso onorario CTU ex art. 13;
- 17) Ricevute raccomandata RA esecutato, scontrino fiscale fotocopie fascicolo;
- 18) Quietanza n.3768/2841 del 03.07 servizio di pubblicità immobiliare;
- 19) Quietanza n.17935 del 24.06 servizi catastali;
- 20) Fattura Digamma Associati n. 06/15 del 02.10.2015 per grafica e digitalizzazioni;
- 21) Fattura notaio Lanzillotti n. 829 del 14.09.2015;

SOLO PER CANCELLERIA:

- foglio riassuntivo
- relazione con nomi oscurati

