

**RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.
RELATIVA AI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
NEL PROCEDIMENTO [REDACTED] PENDENTE
PRESSO L'UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEL TRIBUNALE DI COSENZA**

1. PREMESSA

La sottoscritta [REDACTED] iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza al n° [REDACTED] con decreto emesso dal G.E. Dott. Giuseppe Sicilia in data 14/12/2020 (**All. n. 1**), veniva nominata C.T.U. del compendio pignorato nella procedura in epigrafe.

La sottoscritta prestava giuramento (**All. n. 2**), e veniva a conoscenza dell'oggetto della consulenza richiesta, riguardante la stima di un compendio immobiliare ubicato in via Sardegna, nel Comune di Carolei di proprietà di [REDACTED] oggetto dell'atto di pignoramento e della conseguente procedura esecutiva.

Nel decreto venivano formulati alla sottoscritta i quesiti della consulenza che sono parte integrante della presente relazione.

Dai fascicoli processuali la sottoscritta apprende che l'oggetto di pignoramento è composto da una porzione di villa bifamiliare e da un garage censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Carolei al foglio [REDACTED]

2. INDAGINI PRELIMINARI

Preliminarmente, la sottoscritta ha proceduto alla consultazione ed acquisizione del fascicolo processuale, inerente il procedimento in oggetto. Ha quindi proceduto ad acquisire la necessaria documentazione catastale ed urbanistica sia utilizzando il portale dell'agenzia del territorio (Sister) che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carolei.

In particolare attraverso il portale dell'Agenzia delle Entrate sono stati acquisiti l'estratto di mappa catastale dei beni, gli elaborati planimetrici, la visura catastale per soggetto, le Visure Storica del [REDACTED]

Presso gli Uffici del Comune di Carolei sono state svolte le indagini relative alle regolarità urbanistiche degli immobili, facendo richiesta scritta di rilascio della relativa documentazione.



3. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo per l'esame dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato fissato dalla sottoscritta in data 16/02/2021 alle ore 9:30 previo avviso notificato alle parti eseguite con racc. A.R. del 02/02/2021 all'indirizzo di residenza presente nei fascicoli processuali **(All. n. 3)**.

A causa di problemi di consegna della raccomandata poichè i destinatari risultavano trasferiti, la raccomandata per il sopralluogo è tornata al mittente dopo il periodo consono di giacenza con nota da parte di Poste Italiane con il nuovo indirizzo fornito dai Sig.ri [REDACTED] per il recapito della posta. **(All. n. 4)**.

La sottoscritta ha rinviato raccomandata in data 10/02/2021 **(All. n. 5)** al nuovo indirizzo fornito per confermare data e orario del sopralluogo.

Anche la seconda raccomandata è stata restituita al mittente dopo il periodo consono di giacenza. **(All. n. 6)**

La sottoscritta, intanto, ha cercato di contattare l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Notifiche del Comune per prendere un appuntamento al fine di avere informazioni relative al nuovo domicilio dei soggetti riportati in oggetto, ma non ha avuto mai nessuna risposta.

A quel punto è stata inviata una pec agli uffici predetti **(All. n. 7)** , in data 22/02/2021 chiedendo informazioni sul nuovo domicilio dei soggetti debitori, oltre che il certificato di matrimonio degli stessi.

La sottoscritta ha richiesto un appuntamento alla cancelleria preposta alle esecuzioni immobiliari per comunicare le proprie difficoltà nell'eseguire un sopralluogo e per comunicare che dopo essere riuscita a contattare il custode nominato per il procedimento in oggetto, Sig. [REDACTED] costui ha riferito alla stessa che non esercitava più la professione di avvocato e non era a conoscenza di questa nomina.

La sottoscritta ha ritenuto informare l'Ill.mo G.E. delle proprie difficoltà e del fatto che non era stato possibile eseguire un sopralluogo. **(All. n. 8)**

Arrivata risposta alla pec con indicazione del nuovo indirizzo di residenza del Sig. [REDACTED] **(All. n. 9)**, con la comunicazione che la sig.ra [REDACTED] è stata cancellata dall'Anagrafe della popolazione residente **(All. n. 10)** , e con certificato di matrimonio dei soggetti debitori **(All. n. 11)**.



La sottoscritta ha rinviato una terza raccomandata in data 17/03/2021 (**All. n. 12**) al nuovo indirizzo fornito fissando la nuova data del sopralluogo al 25/03/2021 alle ore 9:30.

Anche la terza raccomandata non è stata consegnata, e risulta ancora in giacenza

In data 18/03/2021 è stato nominato il nuovo custode nella persona della dott.ssa [REDACTED] (**All. n. 13**)

A questo punto con l'aiuto dell'incaricato del custode, il sig. [REDACTED] si è riusciti a contattare il sig. [REDACTED] e in data 25/03/2021 la sottoscritta con un collaboratore, insieme all'incaricato del custode sopracitato e alla dipendente dell'[REDACTED] si è recata presso l'immobile pignorato per procedere al sopralluogo.

Poiché l'immobile pignorato è risultato occupato non dai soggetti esecutati ma dai parenti di questi ultimi, zii e cugina, non si è potuto procedere al sopralluogo, rimandandolo al fine di informare coloro che occupavano l'immobile affinché si predisponesse quanto necessario per consentire l'accesso ai beni pignorati.

In data 31/03/2021 previo accordo tra le parti si è proceduto al sopralluogo. Di detto sopralluogo è stato redatto apposito verbale che si allega alla presente (**All. n. 14**)

Nel corso del sopralluogo si è proceduto ai rilevamenti, misurazioni, riprese fotografiche e verifiche finalizzate all'acquisizione di tutto quanto necessario per la descrizione e stima del bene oggetto di pignoramento.

Sempre in data 31/03/2021 la sottoscritta si è recata all'Ufficio Tecnico del Comune di Carolei per prendere visione del fascicolo riguardante l'immobile al fine di constatare la regolarità urbanistica ma a causa delle misure covid non è stato possibile prenderne visione e si è fatta richiesta di accesso agli atti, sempre in stessa data, attraverso PEC. (**All. n. 15**)

In data 03/05/2021 è pervenuta risposta da parte dell' Ufficio Tecnico del Comune di Carolei (**All. n. 16**) e relativa documentazione richiesta.



Controllo Documentazione di cui art. 567 comma 2 C.P.C.

Dopo la consultazione ed acquisizione del fascicolo processuale, inerente il procedimento in oggetto la sottoscritta precisa che il creditore ha optato per il deposito della “Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale”

Nella Suddetta Certificazione sono indicati dati catastali degli immobili pignorati e dichiarata la proprietà degli stessi.

Predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Nella suddetta certificazioni sono elencate le trascrizioni e iscrizioni riguardanti gli immobili pignorati:

- Ipoteca volontaria iscritta il 21/10/2004 a favore di [REDACTED]
- La stessa ipoteca iscritta nuovamente in data 20/01/2005 in quanto la precedente era stata iscritta prima del decreto del trasferimento del bene in favore dei debitori.
- Ipoteca volontaria iscritta il 09/07/2015 a favore di [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare trascritto il 13/12/2016 a favore di [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare trascritto il 29/07/2020 a favore di [REDACTED]

Quadro sinottico della provenienza nel ventennio

- Il terreno su cui insistono gli immobili era di proprietà di [REDACTED] che, con atto notarile, hanno venduto a [REDACTED] per la piena proprietà di $\frac{1}{4}$ ciascuno
- Gli immobili in oggetto, con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Cosenza il 29/11/2004 e trascritto il 07/01/2005, sono stati attribuiti a [REDACTED] 19/04/1978 in regime di comunione legale dei beni.



Acquisizione mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica.

La sottoscritta ha proceduto ad acquisire la necessaria documentazione catastale ed urbanistica sia utilizzando il portale dell’Agenzia del Territorio (Sister) che il Geoportale comunale

Attraverso il portale dell’Agenzia delle Entrate sono stati acquisiti:

- l’estratto di mappa catastale del foglio ■ (All. n.17)
- gli elaborati planimetrici della particella ■ (All. n. 18)
- una visura catastale per soggetto (All. n. 19)
- una visura Storica del Foglio ■ (All. n.20)
- una visura Storica del Foglio ■ (All. n.21)
- una visura Storica del Foglio ■ (All. n.22)
- una visura Storica del Foglio ■ (All. n.23)
- elaborato planimetrico del Foglio ■ (All. n.24)
- elaborato planimetrico del Foglio ■ (All. n.25)

Attraverso il Geoportale Comunale sono stati acquisiti:

- Stralcio del Piano di Fabbricazione (All. n.26),
- Sovrapposizione tra Ortofoto Regione e Catastale (All. n.27).

Acquisizione documentazione anagrafica.

La sottoscritta ha richiesto all’ Ufficio Anagrafe e Notifiche del Comune di Cosenza e del Comune di Carolei la documentazione allegata:

- Certificato di residenza di ■ (All. n.10).
- Certificato di residenza di ■ (All. n.28)
- Certificato di matrimonio (All. n.12)



4. RISPOSTA AI QUESITI

L'esame degli atti processuali, i sopralluoghi eseguiti, le indagini cartografiche, le documentazioni e le informazioni acquisite presso gli Uffici Tecnici del Catasto, consentono alla sottoscritta CTU di rispondere ai quesiti posti dal G.E. con le seguenti argomentazioni .

4.1 – Quesito 1: Identificazione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è composto da una porzione di villa bifamiliare e da un garage ubicati in via Sardegna, nel Comune di Carolei nella frazione di Vadue.

Gli immobili sono di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

Catastalmente gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Carolei al [REDACTED]

L'immobile identificato con il sub [REDACTED] corrisponde alla porzione di villa bifamiliare, categoria A/7 , consistenza 14 vani , costituita da tre piani fuori terra.

L'immobile identificato con il sub [REDACTED] corrisponde al garage-deposito, categoria C/6 , consistenza 98 mq , che occupa il seminterrato e una porzione di interrato.

Gli immobili in oggetto confinano con gli immobili identificati catastalmente al foglio [REDACTED]
[REDACTED] di proprietà di [REDACTED]

4.2 – Quesito 2: Descrizione del bene e possibilità di esercizio dell'opzione IVA

Il bene oggetto di pignoramento è composto da una porzione di villa bifamiliare e da un garage ubicati in via Sardegna, nel Comune di Carolei di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE

La porzione di villa bifamiliare si sviluppa su tre piani e si presenta in buone condizioni di manutenzione all'interno e medie all'esterno.

Al piano terra si accede da un ingresso posto sotto un piccolo portico ed all'interno è presente uno studio, un salotto con camino, una cucina-pranzo con annessa dispensa, due ripostigli, un lavanderia ed un bagno. Il piano presenta pavimento in cotto, porte in legno e buone rifiniture.



Attraverso una scala in legno si arriva al primo piano dove sono presenti un salotto con camino , una cucina-pranzo con terrazzo, uno studio e un bagno. La pavimentazione è in parquet, le porte sono in legno e le rifiniture sono buone

Al primo piano si trova l'ingresso principale all'immobile al quale si accede dall'esterno attraverso una corte di vaste dimensioni .

Sempre attraverso la scala in legno si arriva al piano secondo piano, che presenta tre stanze da letto e un bagno. La pavimentazione è sempre in parquet, le porte sono in legno e le rifiniture sono buone

GARAGE- DEPOSITO

Il garage a corredo dell'unità immobiliare è di vaste dimensioni. Presenta un accesso esterno attraverso una saracinesca ed è collegato anche al piano terra della casa.

E' utilizzato come garage, deposito ma è attrezzato anche come taverna perché provvisto di camino e di bagno.

La corte presente al piano terra e una porzione di giardino fanno parte del sub. ■■■ identificato come corte bene comune non censibile, da come si evince da elaborato planimetrico (All. n. 18)

La restante porzione di giardino occupa una parte della ■■■■■ di proprietà di ■■■■■■ fino al 2006 ed ora di proprietà di terzi da come si evince da visura storica della particella ■■■■ (All. n. 29) e da stralcio sovrapposto tra ortofoto e catastale (All. n. 30)

Il bene in oggetto, in caso di vendita non è soggetto ad IVA, ma solo ad imposta di registro.

4.3 – Quesito 3: indicare la data di costruzione anche presunta per gli immobili edificati prima del 2 settembre del 1967

Gli immobili in oggetto sono stati edificati dopo il 1967

4.4 - Quesito 8: Verifica regolarità edilizia

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Carolei sono state svolte anche le indagini relative alle regolarità urbanistiche degli immobili, facendo richiesta, tramite PEC, di accesso agli atti in data 31/03/2021 per poter produrne copia (All. n. 15), (concessione edilizia, elaborati di progetto, variante in sanatoria, agibilità del fabbricato, ecc.).



L'ufficio tecnico del Comune ha risposto alla pec comunicazione prot. N 2982 del 03/05/2021(**All. n. 16**), rilasciando alla sottoscritta in data la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di pignoramento:

- Concessione Edilizia del 1984 (**All. n. 31**)
- Autorizzazione di variante alla concessione Edilizia (**All. n. 32**) richiesta in data 03/02/1986 e concessa in data 24/02/1986 e relativi elaborati (**All. n. 33**)
- Domanda per l'Abitabilità con prot. 90 del 28/04/1992 (**All. n. 34**)

Dalla consultazione degli atti rilasciati si evince che l'immobile è conforme al progetto depositato e non presenta opere abusive.

4.5 – Quesito 5: Allegare certificato di destinazione urbanistica per i terreni

I beni pignorati sono degli immobili, quindi non si allega certificato di destinazione urbanistica

4.6 - Quesito 6: Verifica regolarità catastale

Catastalmente gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Carolei al foglio [REDACTED],

La sottoscritta ha riscontrato l'esatta corrispondenza dei dati catastali nell'atto di pignoramento e l'esatta corrispondenza delle planimetrie catastali con lo stato di fatto.

4.7 - Quesito 7: Verifica proprietà dell'immobile all'atto della notifica del pignoramento.

Consultando la documentazione dell'Agenzia delle Entrate si evince che all'Atto della notifica del pignoramento, i sig.ri [REDACTED] erano proprietari degli immobili pignorati ognuno per la quota di 500/1000 in regime di comunione dei beni.

Gli immobili in oggetto, sono stati attribuiti a [REDACTED] con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Cosenza il 29/11/2004, prot. [REDACTED] repertorio n. [REDACTED]



4.8 - Quesito 8: Verifica della provenienza dei beni

- Nota di Trascrizione n. [REDACTED] del 26/10/1983 (All. n. 35)

La particella [REDACTED] su cui insistono gli immobili, di proprietà di [REDACTED] viene trasferita con atto di vendita a [REDACTED] per la piena proprietà di ¼ ciascuno

- Nota di Trascrizione n. [REDACTED] del 26/10/1988 (All. n. 36)

La particella [REDACTED] su cui insistono gli immobili, di proprietà di [REDACTED] viene trasferita con atto di vendita a [REDACTED] per la piena proprietà di ¼ ciascuno

L'acquisto della particella [REDACTED], limitrofa alla [REDACTED] è avvenuto esclusivamente per acquisizione di volumetria aggiuntiva. A seguito dell'acquisto di questa particella è stato presentato una variante al progetto.

- Nota di Trascrizione n. [REDACTED] del 02/10/1995 (All. n. 37)

Verbale di pignoramento immobiliare per gli immobili identificati catastalmente al foglio [REDACTED] di proprietà di [REDACTED]

- Nota di Trascrizione n. [REDACTED] del 07/01/2005 (All. n. 38)

Decreto di trasferimento immobili, con atto giudiziario del [REDACTED] identificati catastalmente al foglio [REDACTED] favore di [REDACTED] e [REDACTED]

4.9 - Quesito 9: Determinazione del valore commerciale dell'immobile

Il criterio che si adotta per la stima del valore dell'unità immobiliare in oggetto è quello del **Metodo comparativo**: il valore è determinato in base al valore di mercato, derivante dalle recenti compravendite avvenute per immobili con caratteristiche di posizione comparabili con quelle dell'immobile in oggetto.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato sono l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, lo stato locativo, la consistenza metrica, la situazione del mercato (rapporto domanda-offerta).

I valori unitari scelti a base della valutazione tengono conto dell'andamento del mercato immobiliare di riferimento, delle caratteristiche edilizio/impianistiche del bene in esame, dell'ubicazione dell'immobile ed in particolar modo, ai fini della scelta del valore, vengono analizzati anche alcuni aspetti di apprezzamento e di deprezzamento descritti in seguito



Fattori di deprezzamento:

- Ubicazione dell'immobile lontano dal centro urbano

Per quanto concerne l'ubicazione, per come descritto in precedenza, il fabbricato è ubicato in una zona un po' periferica del Comune di Carolei, nella frazione di Vadue.

- Ubicazione dell'immobile in località con poca richiesta di immobili

Il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una vera e propria stasi delle transazioni, in particolare in quelle zone più periferiche che non offrono servizi.

La situazione del mercato immobiliare nel Comune di Carolei difatti non presenta molta domanda.

Fattori di apprezzamento:

- Buone condizioni manutentive del fabbricato

Le caratteristiche costruttive sono buone, lo stato di conservazione dell'immobile è buono e non sono visibili zone di degrado dell'intonaco o lesioni alle strutture murarie.

-Buone rifiniture interne dell'immobile.

L'immobile come già descritto risulta essere in buone condizioni, i bagni sono interamente rivestiti, gli impianti sono in buono stato, i pavimenti sono di buona qualità, le porte e la scala sono in legno e sono presenti tre caminetti funzionanti.

-Buone le dimensioni dell'immobile.

L'immobile è molto grande, spazioso e ben organizzato.

In considerazione di quanto prima evidenziato e tenuto conto della posizione dell'immobile, della sua collocazione urbanistica nell'ambito comunale, della sua età e dell'attuale stato di manutenzione, i valori scelti alla base della valutazione si collocano in una fascia di mercato media. Si può ritenere che il valore unitario di mercato per l'immobile oggetto della presente stima, possa ragionevolmente essere valutato in **620,00 Euro /mq.**

Pertanto il valore degli immobili verranno calcolati considerando la superficie commerciale degli stessi

Precisiamo che, così come stabilito nel **dpr 138/1998** il **calcolo della superficie commerciale** per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- 1) **Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni della unità principale** (comunemente chiamata "superficie coperta lorda");
- 2) **Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini** (comunemente chiamate "superfici scoperte");
- 3) **Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti.**



Nello specifico:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari , locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"):

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile.

In linea di massima:



- cantina 25%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- locali interrati abitabili 60%

Il bene pignorato non può essere venduto in due lotti e quindi la sottoscritta può valutare esclusivamente l'ipotesi di vendita dell'immobile in un UNICO LOTTO

Calcolo della superficie commerciale

- Piano terra	114,50 mq
- Portico al piano terra (35% di 9,50 mq)	3,32 mq
- Piano primo	104,53 mq
- Corte con scala (25% di 136,30 mq)	34,07 mq
- Terrazzo coperto (35% di 13,93 mq)	4,87 mq
-Piano secondo	67,91 mq
-Garage (50% di 128,00 mq)	64,00 mq

Superficie commerciale totale 393,20 mq

Si vuole precisare che la superficie della scala è stata computata una sola volta e che il garage è stato calcolato con una percentuale del 50% perché è collegato all'immobile.

Quindi:

- Superficie commerciale = 393,20 mq
- Valore dell'immobile 393,20 mq x 620,00 €/mq = 243.784,00 €

4.10- Quesito 10: Verifica vendibilità del bene pignorato in più lotti

I beni immobili in oggetto non possono essere vendibili in più lotti perché trattasi di una porzione di villa bifamiliare difficilmente divisibile e del garage/ deposito di pertinenza



4.11 - Quesito 11: Verifica dello stato di possesso del bene

All'atto del sopralluogo gli immobili pignorati, sub [REDACTED] della part. [REDACTED] risultavano occupati dai sig.ri [REDACTED]. Quest'ultima, cugina di [REDACTED], dichiara di essere ad oggi la proprietaria degli immobili. I sig.ri [REDACTED] dichiarano di essere stati in passato loro i detentori e proprietari degli immobili identificati con i sub [REDACTED].

Da visura storica dei sub [REDACTED] risulta che erano intestati fino al 2004 ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] ognuno di loro per la quota di ¼.

In seguito

- i sub [REDACTED] sono stati trasferiti a [REDACTED] con atto giudiziario di Decreto di trasferimento immobili (n. [REDACTED]), con a seguire Rettifica di intestazione all'attualità e Decreto di trasferimento (n. [REDACTED])

Nel 2015 sono stati trasferiti a [REDACTED] a seguito di atto di compravendita (n. [REDACTED])

Queste informazioni si apprendono da visure storiche dei sub. (All. n. 20-21)

- i sub [REDACTED] sono stati trasferiti a [REDACTED] con atto giudiziario di Decreto di trasferimento immobili (n. [REDACTED]) con a seguire Voltura in atti dal [REDACTED]

Queste informazioni si apprendono da visure storiche dei sub. (All. n. 22-23)

Quindi ad oggi gli immobili sono occupati dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] ma non ne risultano proprietari.

Inoltre da documento rilasciato dall'Ufficio Tecnico comunale (All. n. 16), si constata che per i sub [REDACTED] fino al 2005 le utenze acqua e Tari erano intestate a [REDACTED], dal 2005 ad oggi sono intestate al padre, [REDACTED].

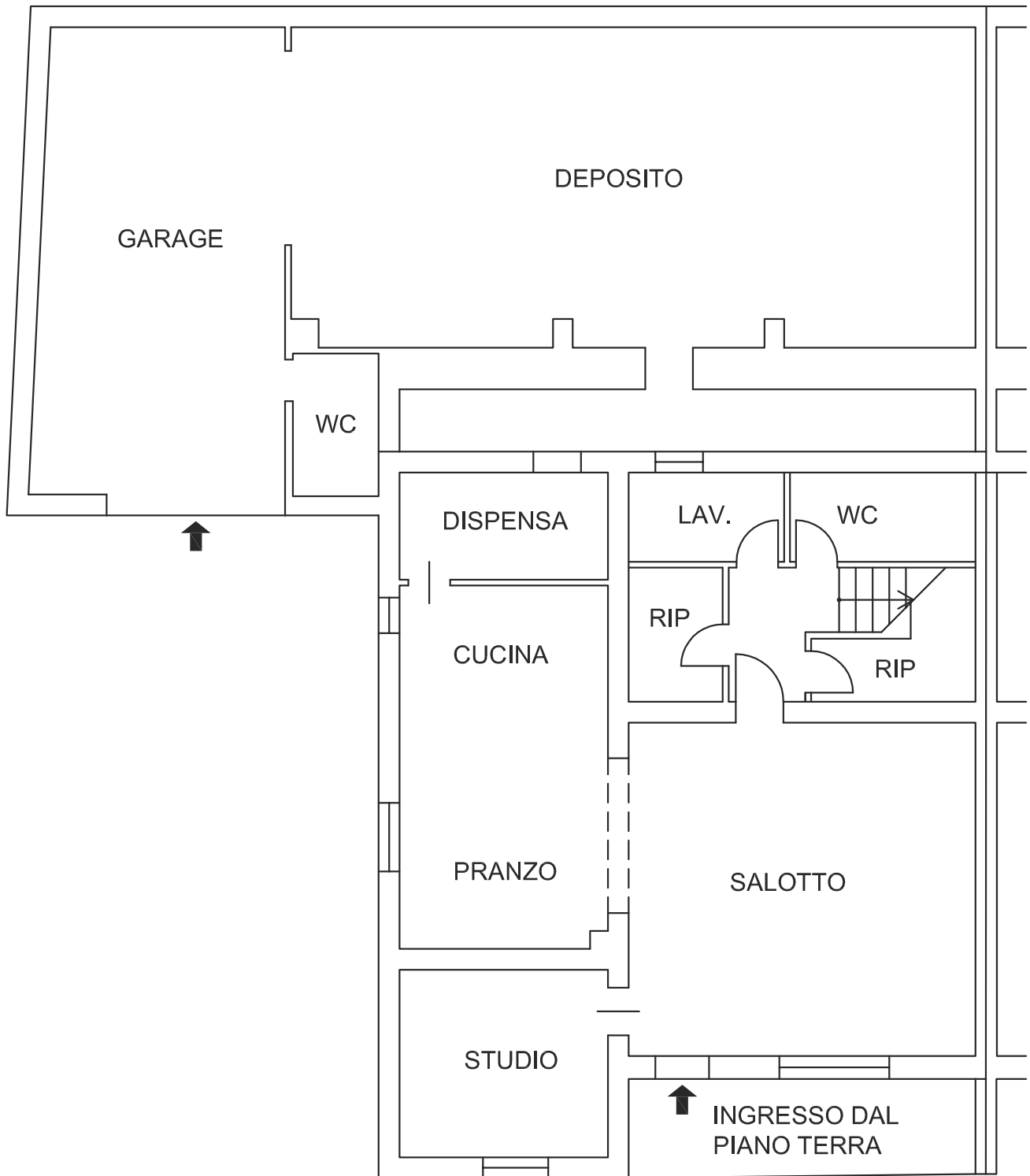
La sottoscritta non ha evidenziato nulla che possa dimostrare la proprietà dei sub [REDACTED] a soggetti differenti dai debitori, così come dichiarato in fase di sopralluogo.

4.12 - Quesito 12: Verifica se il bene sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

La sottoscritta ha verificato che il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

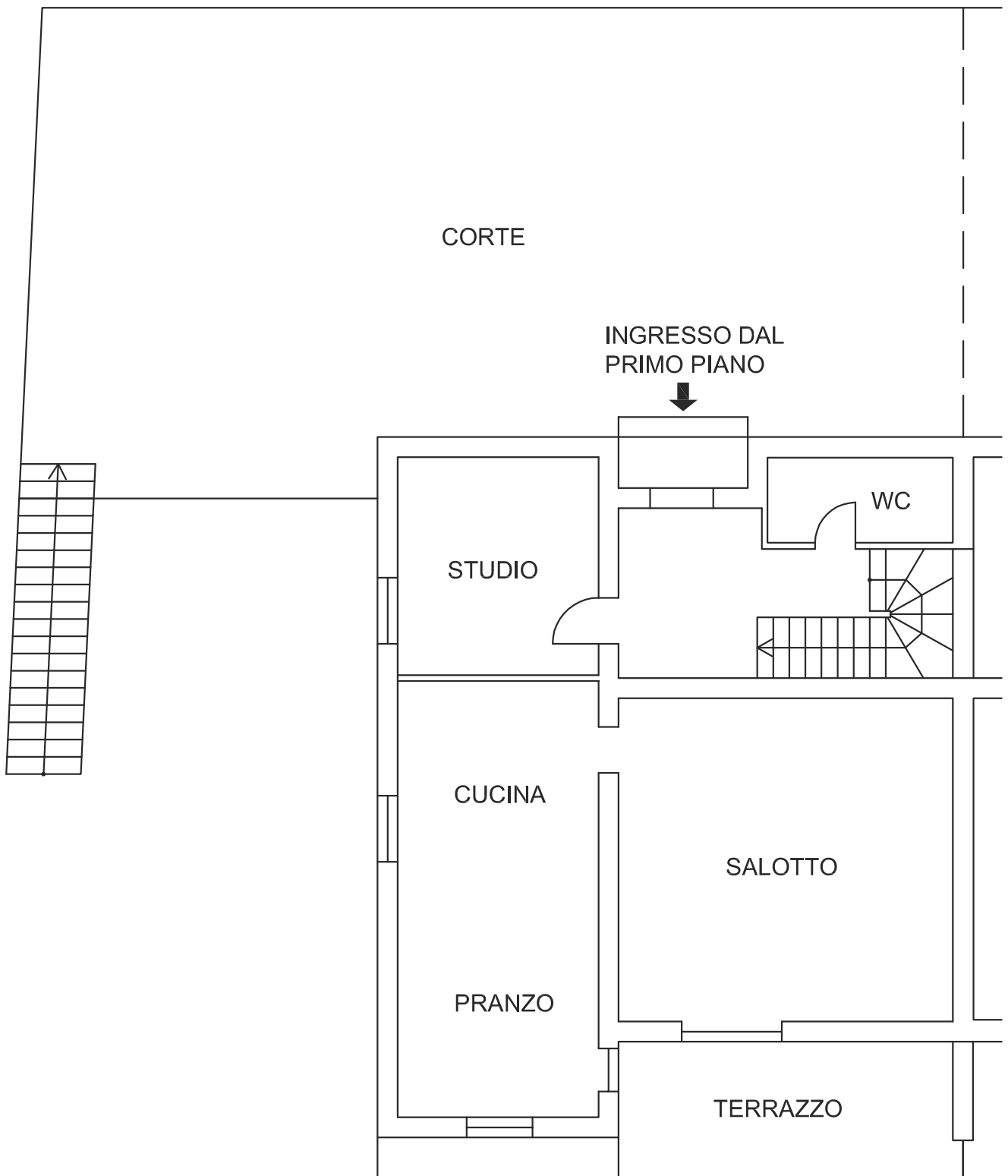
4.13 - Quesito 13: Allegare planimetrie degli immobili e documentazione fotografica.





PIANTA PIANO TERRA
E GARAGE SEMINTERRATO
SCALA 1:100

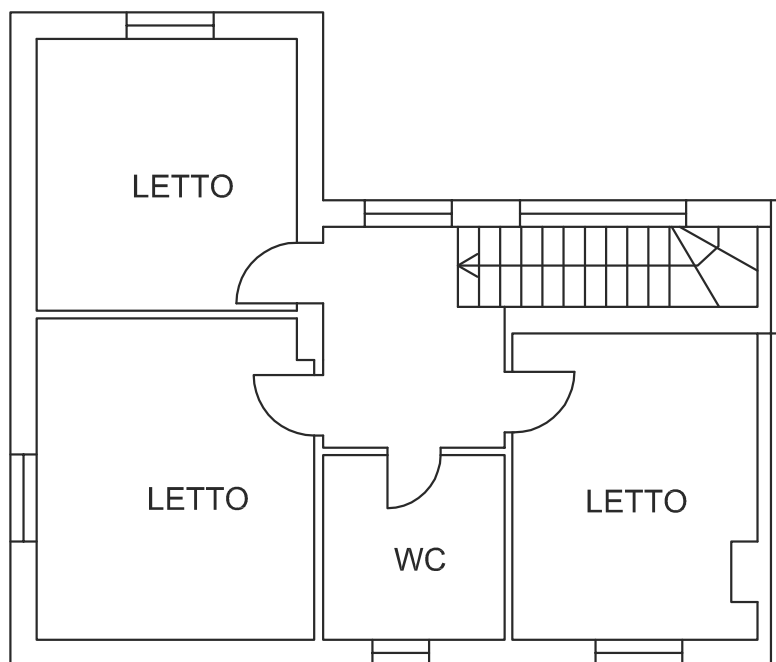




PIANTA PIANO PRIMO

SCALA 1:100





PIANTA PIANO SECONDO

SCALA 1:100



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

SUB 3



VILLA BIFAMILIARE



INGRESSO AL GARAGE E SCALE CHE COLLEGANO IL PIANO TERRA ALLA CORTE DEL PRIMO PIANO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO





PIANO SECONDO



GARAGE/DEPOSITO



GIARDINO



CORTE AL PRIMO PIANO



4.14 – Quesito 14 : Foglio riassuntivo

1. Descrizione dell'immobile con relativi dati catastali e prezzo base

Il bene oggetto di pignoramento è composto da una porzione di villa bifamiliare e da un garage ubicati in via Sardegna, nel Comune di Carolei nella frazione di Vadue.

Catastalmente gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Carolei al foglio [REDACTED]

L'immobile identificato con il [REDACTED] corrisponde alla porzione di villa bifamiliare, categoria A/7 , consistenza 14 vani , costituita da tre piani fuori terra.

L'immobile identificato con il [REDACTED] corrisponde al garage-deposito, categoria C/6 , consistenza 98 mq , che occupa il seminterrato e una porzione di interrato.

PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE

La porzione di villa bifamiliare si sviluppa su tre piani e si presenta in buone condizioni di manutenzione all'interno e medie all'esterno. Al piano terra si accede da un ingresso posto sotto un piccolo portico ed all'interno è presente uno studio, un salotto con camino, una cucina-pranzo con annessa dispensa, due ripostigli, un lavanderia ed un bagno. Il piano presenta pavimento in cotto, porte in legno e buone rifiniture. Attraverso una scala in legno si arriva al primo piano dove sono presenti un salotto con camino , una cucina-pranzo con terrazzo, uno studio e un bagno. La pavimentazione è in parquet, le porte sono in legno e le rifiniture sono buone Al primo piano si trova l'ingresso principale all'immobile al quale si accede dall'esterno attraverso una corte di vaste dimensioni .

Sempre attraverso la scala in legno si arriva al piano secondo piano, che presenta tre stanze da letto e un bagno. La pavimentazione è sempre in parquet, le porte sono in legno e le rifiniture sono buone

GARAGE- DEPOSITO

Il garage a corredo dell'unità immobiliare è di vaste dimensioni. Presenta un accesso esterno attraverso una saracinesca ed è collegato anche al piano terra della casa. E' utilizzato come garage e deposito ma è attrezzato anche come taverna perché provvisto di camino e di bagno.

2. Determinazione del prezzo base:

In considerazione di quanto prima evidenziato e tenuto conto della posizione dell'immobile, della sua collocazione urbanistica nell'ambito comunale, della sua età e dell'attuale stato di manutenzione, i valori scelti alla base della valutazione si collocano in una fascia di mercato media. Si può ritenere che il valore unitario di mercato per l'immobile oggetto della presente stima, possa ragionevolmente essere valutato in **620,00 Euro /mq.**



Calcolo della superficie commerciale

- Piano terra	114,50 mq
- Portico al piano terra (35% di 9,50 mq)	3,32 mq
- Piano primo	104,53 mq
- Corte con scala (25% di 136,30 mq)	34,07 mq
- Terrazzo coperto (35% di 13,93 mq)	4,87 mq
-Piano secondo	67,91 mq
-Garage (50% di 128,00 mq)	64,00 mq

Superficie commerciale totale

393,20 mq

Si vuole precisare che la superficie della scala è stata computata una sola volta e che il garage è stato calcolato con una percentuale del 50% perché è collegato all'immobile.

Quindi:

- Superficie commerciale = 393,20 mq

- Valore dell'immobile $393,20 \text{ mq} \times 620,00 \text{ €/mq} = \underline{243.784,00 \text{ €}}$

Cosenza, APRILE 2021

Il Tecnico



