

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

OGGETTO: Proced. R.G. N. **112/2012**

ATTORE PRINCIPALE: **BANCA PER LO SVILUPPO**

CONVENUTO: XXXXXXXXXX

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DATA:

18 MAR 2014

TAV.

1

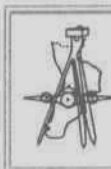
REV.

0 1250 2500

SCALA:



IL CONSULENTE TECNICO  
(ING. CARELLI CLAUDIO)



STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

ING. CARELLI CLAUDIO - VIA S. PERTINI, 15 TEL. E FAX 0984/413492

COD. FISC. CRL CLD 63P25 D086U P.IVA 01818110783

87040 ZUMPANO - pec: carelli.claudio@pec.giuffre.it / e - mail: carelli.claudio@virgilio.it

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(Tribunale Ordinario di Cosenza Sez. Esecuzione Immobiliari)

### Oggetto:

- Procedimento R.G. N.: 112/2012;
- Attore principale: Banca per lo Sviluppo  
della Cooperazione di Credito SPA;
- Convenuto:

### PREMESSE

Con verbale del 28/01/2014 l'ill.mo Giudice Relatore Dott. GRECO Giuseppe del Tribunale di Cosenza Sezione Esecuzioni Immobiliari, nominava lo scrivente ing. CARELLI Claudio con studio in Zumpano alla Via S. Pertini, 13, ingegnere iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 1882, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in oggetto.

Nel mandato affidatomi, il cui tempo concessomi per produrre la presente relazione è stato fissato in giorni sessanta, quindi, prendeva nozione del mandato in cui venivano formulati i seguenti quesiti ed in particolare:

#### 1. (Quesito 1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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

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

**2. (Quesito 2) CONFORMITÀ URBANISTICA**

*“Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e,ove possibile, precisare il costo dell’eventuale condono edilizio”;*

**3. (Quesito 3) VERIFICA IPOCATASTALE**

*“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 verificate la regolarità della documentazione di cui all’art. 567, comma 2 cod.proc.civ eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene)”;*

**4. (Quesito 4) VALUTAZIONE IMMOBILE**

*“Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell’ipotesi di bene indiviso, precisare se l’immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata”;*

**5. (Quesito 5) DIVISIONE IN LOTTI DEL BENE**

*“ Suggestire l’opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi”;*

**6. (Quesito 6) REGIME FISCALE DEL BENE**

*“Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l’eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall’esecutato”;*

**7. (Quesito 7) PROSPETTO RIASSUNTIVO DEL BENE**

*“redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:*

- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l’attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
- b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali*

*di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati”.*

All'atto dell'affidamento del mandato è stato consegnato allo scrivente copia del fascicolo, costituito da:

- fascicolo d'Ufficio N.R.G.E 112/2012, formato dai seguenti documenti:
  - 1 Verbale di pignoramento immobile;
  - 2 Istanza di vendita e versamenti;
  - 3 Deposito certificazione notarile del 29-06-2012;
  - 4 Fascicoli sotto elencati dello Studio avv.
  
- fascicolo dello studio legale Avv. datato 22-05-2012 costituito dai seguenti documenti:
  - 1 Copia Ricorso ex art. 567 c.p.c. ;
  - 2 Originale contratto di mutuo con annesso atto di precetto a firma dell'avv.
  
  - 3 Originale atto di precetto di pagamento;
  - 4 Originale nota di iscrizione d'ipoteca;
  - 5 Originale nota di trascrizione del pignoramento;
  - 6 Copia atto di pignoramento immobiliare;
  
- fascicolo dello studio legale Avv. datato 22-10-2012 costituito dai seguenti documenti:
  - 1 Copia atto di intervento;
  - 2 Originale ricorso per decreto ingiuntivo n. 391/12;
  - 3 Copia atto di cessione;
  - 4 Copia procura del 15.01.2004;
  - 5 Copia Delibere del CDA del 22-09.2008 e del 17.01.2011;
  - 6 Copia procura generale del 14.03.2011;

Per l'adempimento del mandato affidatomi successivamente alla nomina e precisamente in pari data presso lo studio dello scrivente si è proceduto in via preliminare all'esame degli atti consegnatimi al fine di poter rispondere in modo esaustivo ai quesiti postimi.

In data **01 febbraio 2014** è stata inviata alla parte per mezzo del servizio postale privato "QUI-POSTE", raccomandata A.R. con la quale veniva comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04.febbraio 2014 alle ore 15:00 (**allegato A1**).

In data **04 febbraio 2014** alle **ore 15.00** il sottoscritto insieme al collaboratore geom. si è recato presso lo stato dei luoghi e precisamente nel comune di Marano Marchesato alla Via Curcio, 42 dove alla presenza del sig. (parte esecutata), per come indicato nel verbale di sopralluogo si è proceduto ad effettuare un accurato rilievo di dettaglio dell'immobile oggetto di causa al fine di accertare oltre la situazione plano-volumetrica anche lo stato di manutenzione ed il degrado di alcune parti di esso, integrando il tutto di accurato rilievo fotografico. Alle 16,30 vengono chiuse le operazioni peritali (vedi verbale - **allegato A2** ).

Successivamente ad integrazione di quanto in atti e di quanto acquisito durante le operazioni di sopralluogo, al fine di rispondere in modo esaustivo a tutti i quesiti posti, presso i seguenti **Uffici Pubblici** è stata acquisita ulteriore documentazione di seguito elencata:

**AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio del Territorio Sportello provinciale di Cosenza Via Barrio-ViaPopilia:** documentazione IPO-CATASTALE riguardante l'immobile oggetto della stima; (Visure catastali, Estratto di mappa, Pianta Immobile, Visure Ispezioni Ipotecarie)

**COMUNE DI MARANO MARCHESATO - Ufficio Tecnico - Sezione Urbanistica:** elaborati tecnici e tutti i Titoli Edilizi e/o Provvedimenti emessi; (Concessioni edilizie, Concessioni in Sanatoria, Progetto, ecc.)

Acquisita la documentazione necessaria, esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sugli immobili e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

## Cap 1 - Identificazione e descrizione del bene (quesito 1)

### 1.1 -Ubicazione Immobile

Il bene oggetto della presente perizia è rappresentato da un appartamento posto al secondo piano di una piccola palazzina, ubicata in agro del comune di Marano Principato (CS), alla Via Curcio,42.

## 1.2 - Caratteri generali e tipologici

L'appartamento fa parte di un fabbricato multipiano realizzato con struttura portante in cemento armato, compagnatura esterna a cassetta in mattoni alveolari dello spessore di cm. 30 e pareti interne divisorie in mattoni forati dello spessore complessivo di cm. 10.

La tipologia del fabbricato e del tipo "Palazzina Plurifamiliare" è rappresentata un condominio libero da quattro lati, costruito su area piuttosto ristretta, con un numero di due appartamenti per piano.

La tipologia dell'appartamento è quella classica diffusa nel periodo che va dagli anni 70 agli anni 80, infatti la distribuzione interna degli ambienti e quella tipica usata in quei periodi, dove troviamo in prossimità dell'ingresso il corridoio, che attraversa l'intero appartamento e permette di raggiungere, distribuite lungo l'intero perimetro, i vari ambienti (cucina, soggiorno, camere e bagni).

## 1.3 - Estensione

Come anticipato in precedenza il bene oggetto della presente perizia rappresenta un appartamento:

- appartamento posto al secondo piano, interno 3 distinto con i seguenti identificativi:

*Foglio 4 P.lla 199 sub 6*

l'immobile risulta composto da:

- un ingresso-corridoio, da tre camere, da una cucina-soggiorno, da due bagni e un ripostiglio, inoltre abbiamo due balconi di cui uno piccolo ed uno lungo che si sviluppa su due lati dell'appartamento ( principale di via curcio e laterale verso sud) a servizio sia della cucina-soggiorno che di una camera.
- **La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq. 129,57**
- **La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq. 108,45**
- **La superficie non residenziale dei tre balconi è di mq. 40,07**
- con altezza utile interna di mt 3,00

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (allegato D1.a.b.c.d.).

## 1.4 - Identificazione catastale

I quesiti posti al sottoscritto riguardano immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente in atti.

Alla data di notifica dell'atto di ingiunzione, risultava proprietario degli immobili indicati:

il Sig.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato (CS) con seguenti riferimenti catastali indicati:

**DITTA CATASTALE:**

### DATI IDENTIFICATIVI:

- **L'Unità Immobiliare** sita nel Comune di Marano Marchesato (CS) in Via Curcio,42 piano 2, int. 3, foglio 4, particella 199, **sub 6**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 309,87. - (Vedi allegato B)

I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

C'è da premettere che i riferimenti catastali dell'immobile sono perfettamente collegati in maniera univoca fra di loro, sin dall'atto di provenienza del 1993, infatti sullo stesso troviamo indicato l'Unità immobiliare con il numero di subalterno e precisamente:

- l'UIU distinta con la planimetria redatta il 29-10-1985 e registrata il 21-07-1986, corrisponde esattamente all'immobile identificato con il **sub 6, Foglio 4 p.lla 199**.
- Il tutto lo si può riscontrare dalla planimetria catastale presente nel fascicolo allegato sotto la lettera **(Allegato B)**,

## 1.5 - Confini

L'appartamento oggetto della presente perizia è inserito all'interno di una piccola palazzina, formata da quattro livelli, (un Piano Seminterrato, un Piano Terra, un Piano Primo, un Piano Secondo, ed un Piano Terzo sottotetto).

L'ingresso principale che da accesso agli appartamenti è posto al piano terra, alla stessa quota della strada comunale.

L'appartamenti oggetto della presente perizia è ubicato al piano secondo, della su indicata palazzina.

L'immobile distinto con il sub 6 posto al piano secondo, interno 3, confina a nord-est con il vano scala condominiale e l'unità immobiliare distinta con il sub 5, int.4, Nord-ovest con strada comunale Via Curcio, a sud e sud-ovest con area privata a servizio dell'intero immobile

## 1.6 - Natura del diritto in capo al debitore e provenienza

Il signor

risulta essere **proprietario per la quota di 1000/1000** (Piena Proprietà), per come risulta dalla verifica Ipo-Catastale fatta presso gli uffici competenti, e da come riportato sull'atto di Donazione Accettata, ( Vedi allegato G), redatto in data 02 dicembre 1993, presso il Notaio Falsetti Francesco, con Repertorio n° 11616, trascritto a Cosenza il 21 dicembre 1993 al R.P. n° 26023 e al R.G. n° 30281.

## 1.7 - Vincoli locativi e situazione di possesso

Durante la visita di sopralluogo, oltre a verificare lo stato di manutenzione dell'immobile, si è verificato che l'appartamento posto al secondo piano, **interno 3**, distinto al Catasto Fabbricato al *Foglio 4 P.lla 199 sub 6*, veniva occupato ed utilizzato dal signor

(esecutato).

## 1.8 - Situazione urbanistica



L'edificio nel quale si trova ubicato l'immobile è stato costruito all'interno del tessuto urbano della località Curcio, del comune di Marano Marchesato nel pieno centro abitato prossimo alla casa comunale.

L'area in cui ricade il fabbricato interessato secondo il Programma di Fabbricazione (PdF), approvato dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica con D.G.R. n° 18080 del 17/12/2002, ricade in zona B1, per come riportato nel PdF, in queste zone ricadono tutte le parti del territorio comunale interessate da fenomeni di agglomerati urbani consolidati, i parametri urbanistici adottati sono:

- Df = minimo ml. 10,00
- Dc = minimo ml. 5,00
- Ds = per le distanze dalle strade vedere quanto indicato all'art. 32 delle presenti norme.

Quanto sopra è stato interamente riprodotto ed inserito nell'allegato C.

## 1.9 - Descrizione dell'immobile

L'immobile si trova all'interno di una piccola palazzina composta da tre piani fuori terra, un quarto piano sottotetto ed un seminterrato, ubicata nel pieno centro abitato del comune di Marano Marchesato, in una zona con la presenza di numerosi fabbricati con destinazione ad uso residenziale.



L'edificio in cui si trova ubicato l'unità immobiliare, è costituito complessivamente da cinque appartamenti e da sei locali magazzini di cui uno al piano seminterrato.

Complessivamente l'immobile si sviluppa su cinque livelli, quattro fuori terra ed uno seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da un'appartamenti posto al piano secondo identificata catastalmente

- *con il foglio 4 P.IIIa 199 sub 6*, - Piano Secondo, interno 3;

Il portone principale d'ingresso del vano scala condominiale, identificato con il **numero civico 42**, risulta prospiciente sulla corte comune, posto sullo stesso piano della strada comunale "CURCIO" collegata ad essa mediante un cancello in ferro; le superfici esterne dell'edificio sono rifinite con intonaco civile; i balconi sono delimitati da parapetti, anch'essi intonacati e con corrimano in scatolare di alluminio anodizzato; le finiture interne dell'appartamento allo stato possono essere definiti complessivamente mediocre e da come constatato direttamente al momento del sopralluogo, risulta occupato:

- **Sig.**

Il portoncino di ingresso principale è in legno tamburato-listellato, non blindato; le pareti interne ed i soffitti, sono rifinite con intonaco civile liscio.

Nel complesso lo stato d'uso delle pareti è da ritenersi soddisfacente.

Gli infissi interni sono in legno tamburato del tipo economico, il loro stato di manutenzione risulta soddisfacente; i pavimenti nelle camere e nel soggiorno sono in piastrelle di ceramica e monocottura, come anche il pavimento ed i rivestimenti che troviamo all'interno dei locali bagni, wc e della cucina.

All'interno del locale Bagno principale, troviamo presenti tutti i pezzi igienico-sanitari e precisamente: Vasca da bagno, Lavandino, Bidet e Water, mentre nel bagno di servizio troviamo solo il lavandino, il water e la doccia.

Le finestre esterne sono in legno tipo douglass con vetro semplice, il loro stato d'uso è da ritenersi soddisfacente, le persiane sono composte da tapparelle in plastica, le soglie che delimitano l'interno con l'esterno sono in marmo, come anche i davanzali delle finestre, ovviamente non vengono rispettati le attuali norme in materia di risparmio energetico, in quanto gli infissi sono stati installati all'epoca della costruzione, quindi oltre trenta anni fa.

La pavimentazione esterna ed i relativi battiscopa montati sui balconi, sono in marmo di forma regolare, usurati dal tempo, a causa di mancata manutenzione, non avvenuta negli anni precedenti (Vedi allegato "E").

La parte superiore dei parapetti dei balconi è ricoperto da copertine di marmo, della larghezza di cm 10 circa, con sovrapposto poggiamano in alluminio scatolare anodizzato.

L'intonaco esterno della palazzina è del tipo civile liscio e presenta in più punti delle macchie di

umidità soprattutto lungo i cornicioni esterni, ma sostanzialmente le intere facciate nel complesso sono in discrete condizioni, e con evidenti segni di degrado e fenomeni di obsolescenza generalizzati.

L'appartamento è fornito di impianto termico, collegato ad una caldaia esterna, ma che non risulta funzionante in quanto non sono presenti gli elementi scaldanti, infatti al momento del sopralluogo l'immobile era scaldato da una stufa a pellett ubicata nel soggiorno-cucina (Vedi allegato E).

L'appartamento, da una verifica accurata, risulta fornito da un adeguato numero di punti luce, e punti prese, con la presenza di regolare interruttore generale. L'impianto elettrico allo stato attuale, essendo stato realizzato negli anni '80, non è corrispondente alla normativa vigente, per cui necessita sicuramente di intervento di adeguamento.

La realizzazione degli impianti Idrico-Sanitari e Termici, risale sicuramente all'epoca della costruzione dello stabile (anni '80), e anche se sono perfettamente funzionanti, necessitano sicuramente di nuovi interventi, in modo da poter essere adeguati alla normativa vigente. L'appartamento risulta privo di impianto di climatizzazione.

Di seguito si riportano i dati metrici scaturiti dai rilievi interni di misurazione:

**L'appartamento** risulta così suddiviso:

- Ingresso - Corridoio                      Superficie utile = 17,82 m<sup>2</sup>
- Locale cucina-soggiorno,                Superficie utile = 34,92 m<sup>2</sup>
- Locale ripostiglio,                        Superficie utile = 4,15 m<sup>2</sup>
- Locale bagno,                              Superficie utile = 6,43 m<sup>2</sup>
- Locale wc                                    Superficie utile = 4,49 m<sup>2</sup>
- Camera 1                                    Superficie utile = 12,68 m<sup>2</sup>
- Camera 2                                    Superficie utile = 16,40 m<sup>2</sup>
- Camera 3                                    Superficie utile = 11,54 m<sup>2</sup>

- Superfici non residenziali ( Balconi):

1 - Superficie circa 5,80 m<sup>2</sup>

2 - Superficie circa 34,27 m<sup>2</sup>

**Superficie complessiva Balconi 40,07**

**La superficie utile dell'appartamento risulta pari a 108,45 m<sup>2</sup>.**

**La Superficie (Commerciale) lorda pari a 129,57 m<sup>2</sup>.**

I dati sopra citati sono riportate sulle planimetrie di rilievo (**allegato D1.b**)

Considerando lo stato al quale in cui trova l'immobile allo stato della verifica, il giudizio da dare sullo stato generale di manutenzione dell'appartamento è **MEDIOCRE**.

## Cap 2 - Conformita' urbanistica (Quesito 2)

### 2.1 - Concessioni e/o licenze edilizie

Fonti: Ufficio tecnico del Comune di Marano Marchesato (CS)

L'epoca di costruzione dell'immobile in epigrafe è avventua tra gli anni 1980-85, a seguito di **Concessione Edilizia n°25**, rilasciata dal comune di Marano Marchesato in data **12-08-1978**, **Prot.llo 1989**, chiesta con istanza del **30-01-1978**, dal signor \_\_\_\_\_ padre del signor \_\_\_\_\_

Successivamente in data **29-09-1978**, veniva presentato un progetto di variante, al quale fece seguito il rilascio di **Concessione Edilizia in Variante** in data **29-12-1978**.

In data **14-10-1988**, con **pro.llo 4439**, sempre al signor \_\_\_\_\_ veniva rilasciata una **Concessione in Sanatoria** per la sanatoria di alcuni abusi effettuati su altri immobili del fabbricato medesimo, ma che non riguardano assolutamente l'unità oggetto di perizia.

Tutta la documentazione sopra menzionata è riportata nell'allegato C.

Lo stato dei luoghi non corrisponde esattamente a quanto riportato dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi ed alle planimetrie catastali presenti presso gli archivi telematici dell'Ufficio del Territorio, infatti sono presenti delle **DIFFORMITA'** interne sia per quanto riguarda l'aspetto **catastale** che per quello **urbanistico**, il tutto lo troviamo ben evidenziato sulle Planimetrie "allegati D1.c - D1.d".

Nel dettaglio abbiamo che le **difformità** sono sia del tipo **planimetrico**, che **prospettico**, infatti riguardano variazione non solo modifiche interne, ma anche modifica di alcune aperture esterne, che sono state realizzate in posizione diverse da quelle previste in progetto. (vedi allegato D1.c).

Dall'analisi della documentazione tecnica presente, si può tranquillamente affermare che, le difformità planimetriche e prospettiche sopra citate, si possono sanare presentando un regolare Permesso a Costruire in Sanatoria, rilasciabile tranquillamente senza problemi, in quanto gli abusi commessi non riguardano aumenti di volumetria e non vanno in contrasto alle norme previste dal PdF vigente.

Inoltre si **dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale**, in quanto anch'essa presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevati (vedi alleato D1.d).

Tale aggiornamento può avvenire tramite la presentazione di una semplice pratica DOGFA di variazione planimetrica da presentare e registrare presso l'Ufficio Provinciale del Territorio.

**Quindi lo stato dei luoghi dell'appartamento, NON RISULTA CONFORME a quanto risulta riportato sulle piante catastali e di progetto.**

**Comunque le difformità urbanistiche SONO SANABILE PRESENTANDO UNA SEMPLICE ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA**

## **2.2 - Provvedimento di abitabilità**

Relativamente al fabbricato sito in Via Curcio, 42 in agro del Comune di Marano Marchesato (CS), in data 08 aprile 1983, veniva rilasciata con **prot.llo n. 1218 l'Autorizzazione di Abitabilità, relativa ai quattro appartamenti del piano primo e secondo.**

Mentre a seguito della concessione in sanatoria 81/1988, del 20-12-1995, veniva rilasciata una seconda **Autorizzazione di Abitabilità**, solo per le unità immobiliari interessati dalla sanatoria 81/1988. (vedi alleato C).

### **Cap 3 - Verifica Ipo-Catastale Immobile (Quesito 3)**

Sull'immobile è stata effettuata la verifica sull'esistenza di eventuali Oneri o Vincoli, riscontando quanto segue:

**Non risultano Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.**

**Non risulta Esistenza di diritti demaniali o di usi civici.**

**Non risultano Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.**

Da come risulta dalla visura Ipotecastle **allegata sotto la lettera "B"**, le trascrizioni presenti a capo dell'immobile sono:

**Trascrizione del 21/12/1993** - Registro Particolare 26023 Registro Generale 30281 - Pubblico Ufficiale FALSETTI FRANCESCO Repertorio 11616 del 02/12/1993 - ATTO TRA VIVI -

**DONAZIONE ACCETTATA**

**Mentre gli Oneri e i vincoli sotto descritti, saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:**

**Iscrizioni del 19/07/2002** - Reg. Part. 1925 - Reg. Gen. 15924 - ipoteca volontaria a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA S.C. A R.L., con sede in San Vincenzo La Costa, Via Vittorio Emanuele II, n.7-9 codice fiscale 00112890785, a garanzia della somma complessiva di € 80.000,00, **PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** sottoscritto con Contratto di mutuo fondiario stipulato presso il notaio Leucio Gissona, in data 17-07-2002 con rep. N° 248744 e racc. N° 43117, debitamente registrato.

**Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :**

Verbale di pignoramento immobiliare- Ufficiale Giudiziario di Cosenza, emesso in data 27 marzo 2012, rep. N° 469, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del territorio di Cosenza - serv. Di Pubblicità immobiliare, in data 12 aprile 2012 al n° 8399 del Registro Particolare, ed al n° 9930 del Registro Generale.

**Difformità catastali:**

E' presente la seguente difformità catastale:

Dall'analisi della documentazione di cui sopra si è riscontrato che alcune pareti divisorie interne, differiscono da quelle presenti sulla pianta di rilievo dello stato dei luoghi;

Quindi per la presenza di queste diversità planimetriche interne, ci troviamo ad avere una **DIFFORMITA' CATASTALE, sanabile subito, presentando presso l'Ufficio del Territorio una semplice pratica DOCFA di VARIAZIONE PLANIMETRICA.**

## Cap 4 - Determinazione del valore di mercato (Quesito 4)

### 4.1 - Criteri di stima

Il valore di un immobile si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente perizia, si è utilizzata la seguente metodologia:

1. **Stima secondo le indicazioni di mercato:** sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo, facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza tenendo conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato. Per la stima secondo le indicazioni di mercato è necessario che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per l'attuale periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame.

Nel caso di specie è stata effettuata una:

2. **Stima effettuata da un'agenzia immobiliare.** Si è provveduto a chiedere ad un'agenzia immobiliare, la valutazione dell'immobile secondo i dati in loro possesso.
3. **Stima effettuata secondo i Valori OMI,** Si sono consultati i valori presenti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, presenti sul sito dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, e direttamente consultabile via Web.

### 4.2 - Fonti di informazione

Le informazioni, sono state acquisite, da un'indagine di mercato effettuata direttamente in loco e basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, da operatori del settore (Agenzia immobiliare) e dalla consultazione dei dati presenti presso la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari.



#### 4.3 - Stima dell'immobile - Sub 6

##### Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Superficie lorda commerciale m <sup>2</sup>	Coefficiente di ragguglio
appartamento	129,57	129,57	100 %
balconi	40,07	20,035	50 %
<b>Totale</b>		<b>149,605</b>	

Per comodità di calcolo la superficie commerciale sarà approssimata a

**Mq 150,00**

##### 4.3.a. - Stima secondo le indicazioni di Mercato (VM)

##### VM - Valore Immobile

##### Indagini e ricerche di mercato

Abitazioni nuove o ristrutturate	min € / m <sup>2</sup>	max € / m <sup>2</sup>
	600,00	700,00

##### Valutazione di mercato (VM)

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore massimo pari ad € 700,00 in quanto, oltre alle discrete condizioni in cui è mantenuto l'immobile, è da ritenersi centrale la posizione dello stabile in cui si trova, infatti è ubicato nel centro urbano e dista pochi centinaia di metri dalla casa comunale.

Al valore preso come riferimento si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi al fine di poter dare un valore corretto all'effettivo stato d'uso dell'immobile.

Abitazione con intreventi alti di ristrutturazione: - 10 %

Abitazione con piccoli interventi di manutenzione: + 5 %

In definitiva, considerato lo stato d'uso dell'immobile si applicherà un coefficiente correttivo pari a + 5 % che modifica la quotazione in 735,00 € / m<sup>2</sup>

$150,00 \text{ m}^2 \times 735,00 \text{ € / m}^2 = 110.250,00 \text{ euro}$

**Valore VM = EURO 110.000,00 - (cifra tonda)**

#### **4.3.b - Stima secondo la Valutazione dell'Agenzia Immobiliare (VA)**

##### **VA - Valore Immobile**

**Indagini e ricerche di mercato derivante dalla valutazione dell'agenzia immobiliare:**

Abitazioni simili  $\text{€ / m}^2$  550,00

In definitiva, considerato la cifra desunta dalla valutazione (vedi allegato F1) abbiamo il seguente valore:

**Valore VA=Euro 83.000,00**

#### **4.3.c - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (VOM)**

##### **VOM - Valore Immobile**

**Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F1)**

Abitazioni simile	min € / m <sup>2</sup>	max € / m <sup>2</sup>
	530,00	780,00

##### **Valutazione con i dati OMI**

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad **€ 655,00**  $=((530 + 780) / 2)$  in quanto, dato lo stato di manutenzione dell'immobile è da ritenersi un valore congruo.

Al valore preso come riferimento si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi al fine di poter dare un valore corretto all'effettivo stato d'uso dell'immobile.

Abitazione con intreventi di ristrutturazione alti: - 10 %

Abitazione con piccoli interventi di manutenzione: + 5 %

In definitiva, consideraro lo stato d'uso dell'immobile si applicherà un coefficiente correttivo pari a + 5 % che modifica la quotazione in **687,75 € / m<sup>2</sup>**

$150,00 \text{ m}^2 \times 687,75 \text{ € / m}^2 = 103.162,50 \text{ euro}$

Valore VOM = EURO 103.000,00 (cifra tonda)

#### 4.4 - Valore di stima

Per quanto sopra esposto, all'unità immobiliare oggetto della seguente perizia, può essere attribuito il valore medio che fuoriesce dalla media dei tre valori sopra calcolati.

In sintesi per l'appartamento posto al secondo piano, interno 3 distinto con i seguenti identificativi: *Foglio 4 P.III 199 sub 6*

Ha un Valore medio di:

**98.666,66 euro**

*Diconsi euro Novantottomilaseicentosessantasei/66*

che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

$(VM = \text{Euro } 110.000,00) + (VA = \text{Euro } 83.000,00) + (VOM = \text{Euro } 103.000,00) / 3$

In conclusione il valore definitivo del Bene Pignorato, può essere considerato pari a:

**99.000,00 euro**

*Diconsi euro Novantanovemila/00*

#### 4.5 - Divisibilità del bene

Dato che il bene oggetto della presente perizia, è composto da un unico immobile individuato catastalmente con un unico subalterno, il bene costituito per l'appunto da un'unico appartamento, non è divisibile.

Infatti la divisione di un singolo appartamento in due unità distinte è sconsigliabile, in quanto l'ingresso principale prospiciente sul vano scala condominiale è unico, e per come è disposta l'unità immobiliare, non è possibile creare un doppio ingresso.

Pertanto è stato considerato **LOTTO UNICO**, ben descritti nel capitolo precedente.

## Cap 5 - Divisione in lotti del Bene (Quesito 5)

### 5.1 - Motivazione della formazione in lotti

Per come specificato in precedenza trattandosi di un unico immobile distinto catastalmente, con ingresso autonomo, è consigliabile considerarlo **LOTTO UNICO INDIVISIBILE**, quindi abbiamo che il

**LOTTO UNICO**: comprende l'appartamento posto al secondo piano, interno 3 distinto con i seguenti identificativi: *Foglio 4 P.IIa 199 sub 6*

## Cap 6 - Regime Fiscale del Bene (Quesito 6)

Essendo l'immobile oggetto della presente perizia intestato ad un **soggetto privato**, il regime fiscale a cui dovrà essere assoggettati l'immobili identificato nel **lotto unico** in caso di trasferimento è rappresentato solo dall'imposta di registro nella misura del 10% del valore di vendita.

## Cap 7 - Prospetto Riassuntivo del Bene (Quesito 6)

Il bene oggetto di pignoramento è composto da un singolo immobile e precisamente:

### 7.1-Prospetto Riassuntivo bene

**Appartamento** posto al **secondo piano**, interno 3 distinto con i seguenti identificativi:  
*Foglio 4 P.IIa 199 sub 6 , categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita Euro 309,87.*

L'unità immobiliare è occupato dell'esecutato, signor

che ne è anche proprietario.

L'immobile risulta composto da un corridoio-ingresso, da tre camere, da una cucina-soggiorno, da due bagni e da un ripostiglio, inoltre abbiamo due balconi di cui uno a servizio di una camera ed un'altro a servizio sia di una camera che della cucina-soggiorno.

La superficie lorda coperta compreso i muri perimetrali è di mq 129,57

La superficie utile interna escluso i muri è di mq 108,45

La superficie non residenziale dei tre balconi è di mq 40,07

**La superficie commerciale (lorda)**

compreso i muri perimetrali e il 50% dei balconi ammonta a mq 150,00  
(cifra tonda di 149.605)

Il tutto lo troviamo meglio riportato sulle planimetrie di rilievo (**allegati D1**)

Dato lo stato di mantenimento **discreto** dell'immobile, allo stesso è stato dato un valore medio di mercato pari a:

Foglio 4 P.lla 199 sub 6 **99.000,00 euro** ..... euro *Novantanovemila/00*



**ALLEGATI**

**A1** - Lettera del 31 gennaio 2014 per comunicazione inizio operazioni peritali,

**A2** - Verbale di sopralluogo N° 1 del 04 Febbraio 2014 di inizio e fine operazioni peritali,

**B - Documentazione Ipo-Catastale Bene**

- Ispezione Ipotecaria per immobile rilasciata dalla Conservatoria di Cosenza
- Estratto del foglio di mappa;
- Visura storica catastale per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza;
- Piantina Catastale dell'immobile e visura, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza;

**C - Documentazione Tecnica Urbanistica del Bene**

- richiesta accesso atti presso il comune di Marano M. del 03/02/2014
- lettera di risposta comune di MARANO M.to del 24-02-2014
- 1° Concessione Edilizia n° 25 del 12-08-1978;
- 2° Concessione Edilizia in variante alla priedecente, rilasciata il 29-12-1978
- Tavola n° 2 - Piante, allegate alla Variante del 29-12-1978;
- Tavola n° 3 - Prospetti e Sezioni, allegate alla Variante del 29-12-1978;
- Concessione in Sanatoria n° 81 con Prot.llo n°4439 del 14-10-1988
- Autorizzazione di abitabilità pro.llo n. 1218 del 08-04-1983
- Autorizzazione di abitabilità pratica condono 81/88
- Stralcio Pdf della zona interessata;
- Stralcio PAI della zona interessata;

**D1.a - Planimetrie di rilievo del Bene  
con Destinazione d'Uso**

Planimetria immobile - Appartamento P.2° Int 3 - sub 6

**D1.b - Planimetrie di rilievo del Bene  
con Superfici e Misure Interne**

Planimetria immobile - Appartamento P.2° Int 3 - sub 6

**D1.c - Planimetrie di rilievo del Bene  
con indicate le difformità interne rispetto al PROGETTO**

Planimetria immobile - Appartamento P.2° Int 3 - sub 6

**D1.d - Planimetrie di rilievo del Bene  
con indicate le difformità interne rispetto alla pianta CATASTALE**

Planimetria immobile - Appartamento P.2° Int 3 - sub 6

**E - Documentazione Fotografica del Bene**

- Appartamento P.2° Int 3 - sub 6

**F - Documentazione per Valutazione Bene**

- Valutazione OMI - Valutazione Agenzia Immobiliare

**G - Copia Atto di provenienza**

- Atto di Donazione accettata, notaio Falsetti Francesco  
del 02-12-1993, Rep. 11616.



Il sottoscritto CTU ritiene con la presente relazione che si compone di n. 22 pagine dattiloscritte escluso degli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria in triplice copia.

Zumpano, li 18 Marzo 2014

Il C.T.U.  
(ing. CARELLI Claudio)

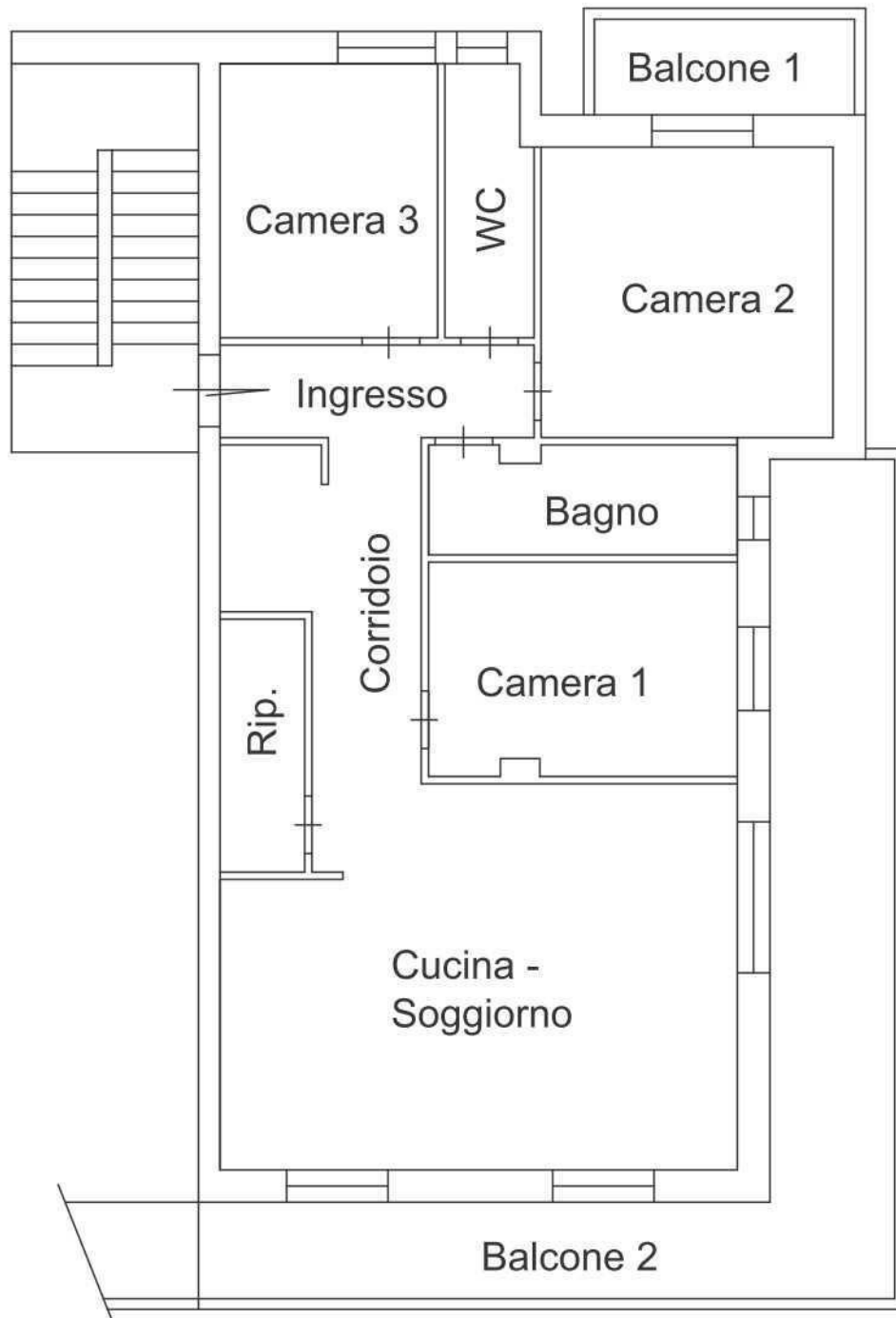
**PLANIMETRIA DI RILIEVO  
CON DESTINAZIONI D'USO**

**Allegato "D1.a"**

**Foglio 4 P.IIa 199 sub 6**

Piano 2° - int 3

**PIANO SECONDO  
scala 1:100**



**VIA CURCIO**



**PLANIMETRIA DI RILIEVO  
CON SUPERFICI E MISURE INTERNE**

**Allegato "D1.b"**

**Foglio 4 P.IIa 199 sub 6**

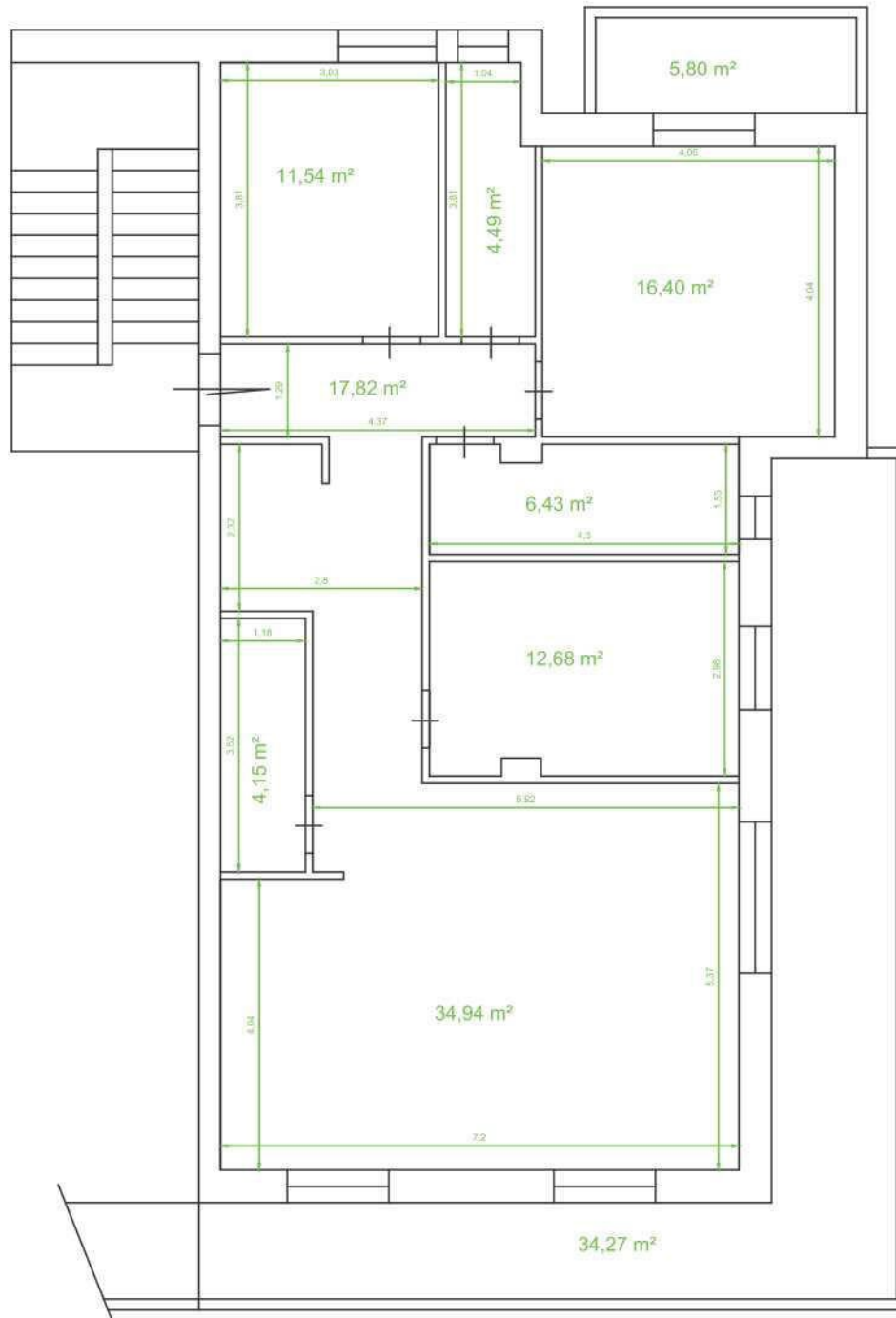
**PIANO SECONDO  
scala 1:100**

Piano 2° - int 3

Sup. lorda: mq 129,57

Sup. Utile: mq 108,45

Sup. balconi: mq 40,07



**VIA CURCIO**

**PLANIMETRIA DI CONFRONTO  
CON PIANTA DI PROGETTO**

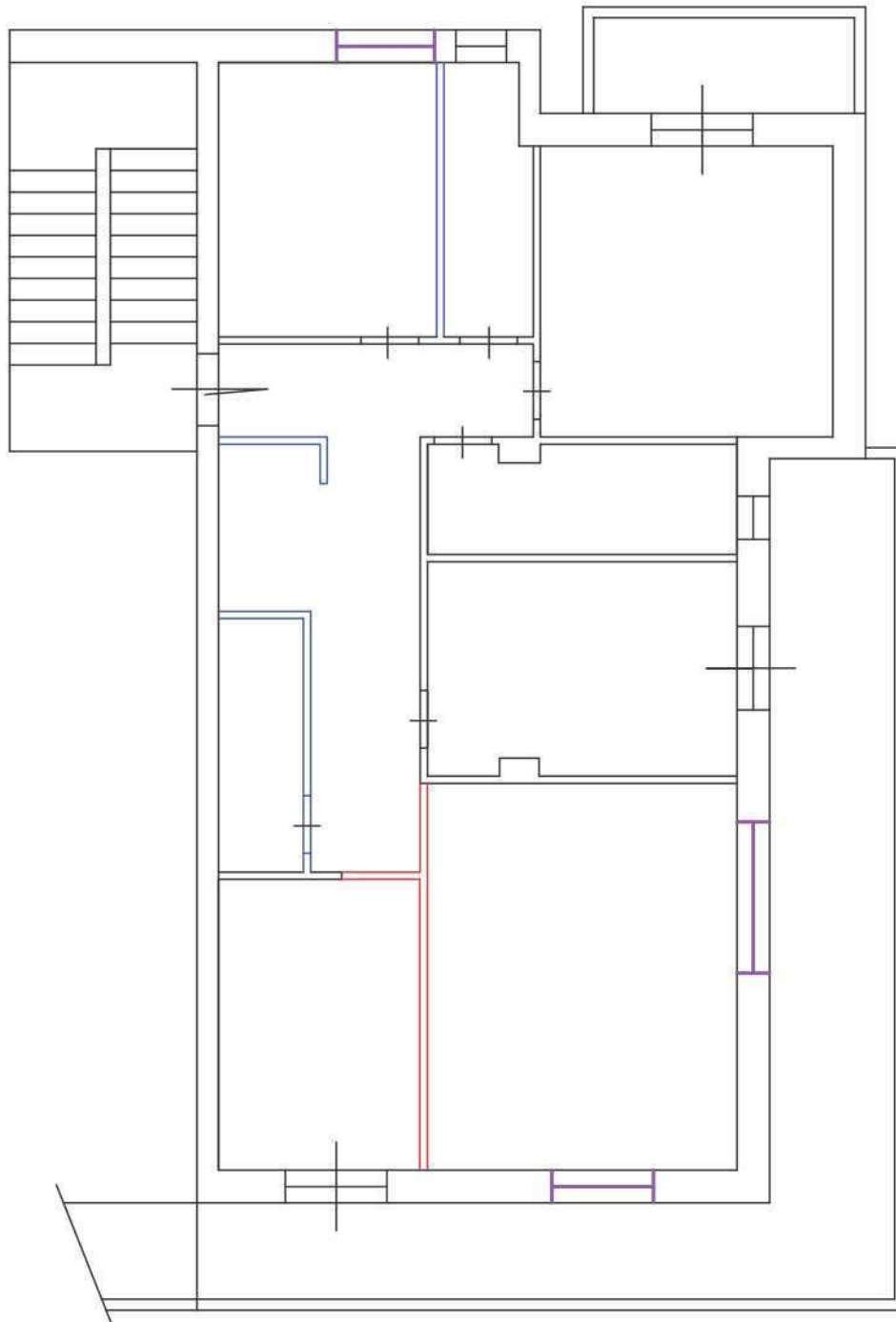
Foglio 4 P.IIa 199 sub 6

**Allegato "D1.c"**

**PIANO SECONDO  
scala 1:100**

**LEGENDA:**

- Pareti realizzate in difformità al PROGETTO
- Pareti demolite ma previste sul PROGETTO
- Aperture in difformità al PROGETTO



**VIA CURCIO**

**PLANIMETRIA DI CONFRONTO  
CON PIANTA CATASTALE**

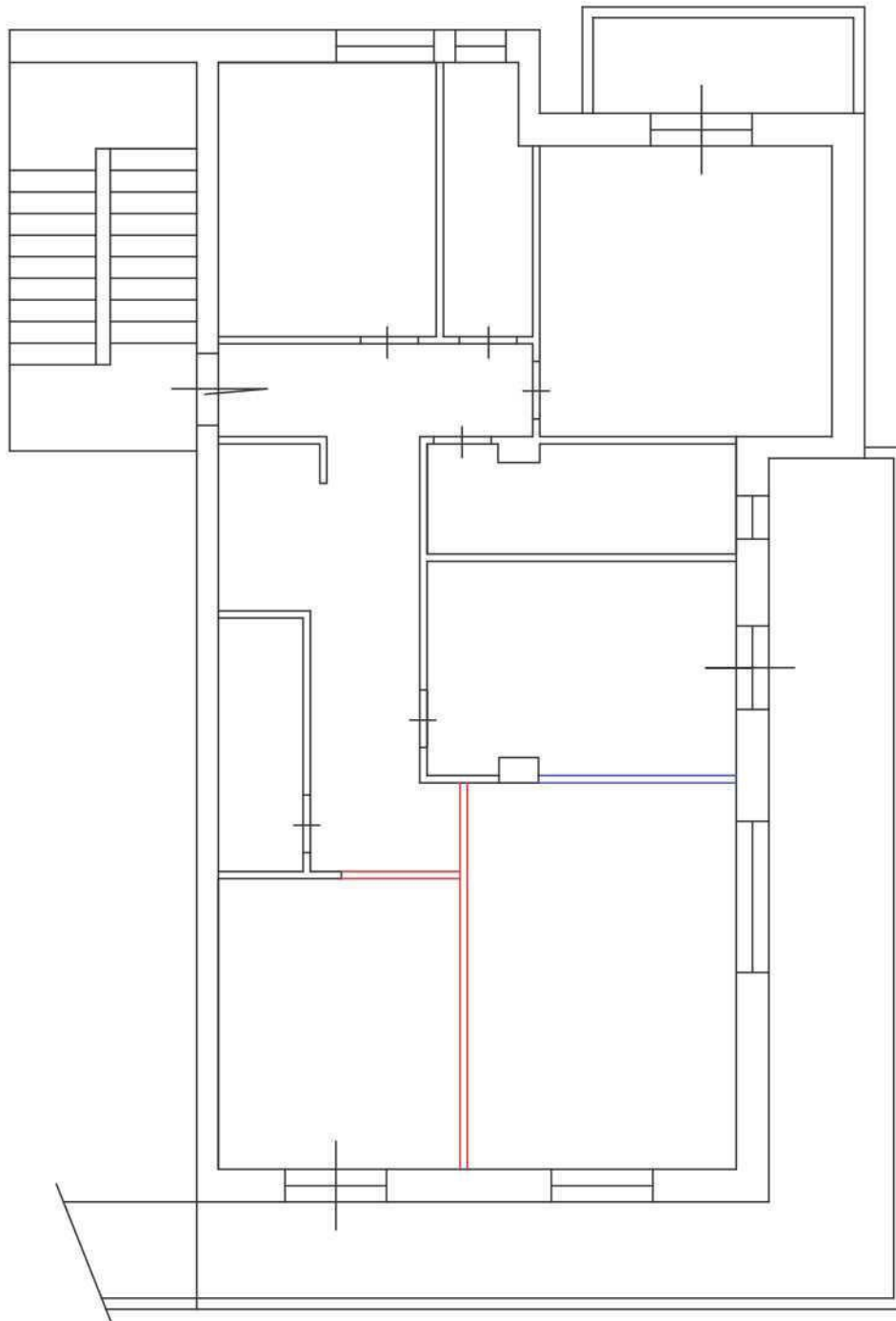
Foglio 4 P.IIa 199 sub 6

**Allegato "D1.d"**

**PIANO SECONDO  
scala 1:100**

**LEGENDA:**

- Pareti realizzate in difformità alla pianta CATASTALE
- Pareti demolite ma presenti sulla pianta CATASTALE



**VIA CURCIO**

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 – Vista Facciata esterna principale da Via Curcio



Foto n. 2 – Vista interna - Ingresso con Portoncino

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

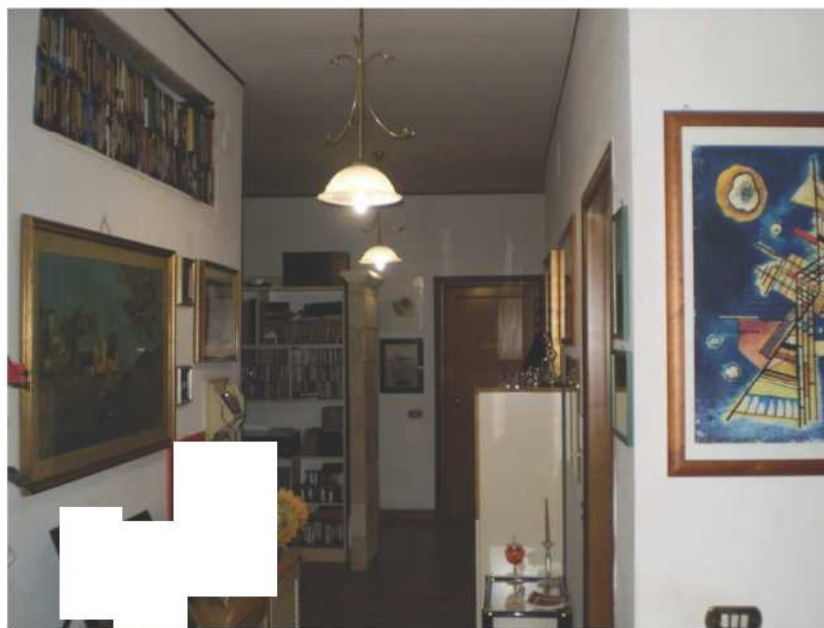


Foto n. 3 – Vista interna - Corridoio-Ingresso



Foto n. 4 – Vista interna - Soggiorno-Pranzo

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 5 – Vista interna - Camera da letto



Foto n. 6– Vista interna - Bagno di servizio

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 7 – Vista Particolare Bagno principale



Foto n. 8 – Vista interna - Bagno principale

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n.9 – Vista interna - Cameretta



Foto n. 10 Particolare Interruttore



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 11 – Attacchi privi di elementi scaldanti



Foto n. 12 – Caldaia esterna (non funzionante) su balcone laterale

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 13 – Balcone principale con vista su Via Curcio



Foto n. 14 – Vista interna - Cucina