

INDICE

RELAZIONE:

1.	PREMESSA;	PAG. N° 2
2.	INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO;	PAG. N° 4
3.	RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI;	PAG. N° 6
4.	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI;	PAG. N° 8
5.	CONCLUSIONI	PAG. N° 9

ALLEGATI:

- VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- ALLEGATO N°01 VISURE CATASTALI;
- ALLEGATO N°02 ESTRATTI DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI;
- ALLEGATO N°03 RILIEVO U.I., RESTITUZIONE GRAFICA PLANIMETRIE IMMOBILI ;
- ALLEGATO N°04 ISTANZA PRODotta AL RESPONSABILE DELL'UFF. TECNICO DEL COMUNE DI TORANO CASTELLO (CS);
- ALLEGATO N°05 RITRAZIONI FOTOGRAFICHE;
- ALLEGATO N°06 DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DALL'UFF. TECNICO DEL COMUNE DI TORANO CASTELLO:
 - A) ATTESTATO;
 - B) CONCESSIONE EDILIZIA.



1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione ha nominato lo scrivente consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva n°271/2013 (R.G.E.) per la valutazione e la stima del compendio pignorato.

Il sottoscritto il 07 luglio 2015 ha prestato il giuramento di rito assumendo l'incarico di:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'Art.567 comma 2° cod.proc.civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **tutti** i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre, in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
- 2) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
- 3) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che si ritengano indispensabili per la corretta indentificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 4) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descrivere le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descrivere le caratteristiche della zona con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- 5) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento



- non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) rilevare le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale, limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
 - 7) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 8) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L.28 febbraio 1985, n.47;
 - 9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 10) dire, nel caso in cui gli immobili siano pignorati solo *pro quota*, se essi siano divisibili in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, e prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dell'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940 n°1078; fornire comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
 - 11) accertare se gli immobili sono liberi o occupati; acquisendo il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
 - 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 13) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico



- dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento.

In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari a questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nello specifico l'esperto considererà come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

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

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

Il sottoscritto, eseguite tutte le operazioni e le attività necessarie all'espletamento dell'incarico assunto, rassegna la seguente relazione di consulenza.

2. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dalla documentazione in atti risulta che i beni pignorati oggetto della esecuzione immobiliare in oggetto risultano ubicati alla Via Abramo Cariatì, Vico 1°, della frazione Sartano di Torano Castello ed individuati come segue:



1) Appartamento posto al piano secondo, terzo f.t., costituito da due vani, pranzo, cucina, bagno, ripostiglio e ingresso disimpegno, confinante con proprietà [REDACTED] e corte comune per tre lati.

- Detta u.i. risulta censita al N.C.E.U. al foglio n°13, mappale n°820, sub 8, z.c. 2, categoria A/3, Classe U, vani 4,5, r.c. € 267,27;

2) Box ripostiglio posto al piano terra, confinante con corte comune e proprietà [REDACTED] per due lati.

- Detta u.i. risulta censita al N.C.E.U. al foglio n°13, mappale n°820, sub 4, z.c. 2, categoria C/6, Classe 2, mq 12, r.c. € 39,66.

L'identificazione dei beni in oggetto coincide con quella risultante dalla "Relazione Notarile Ventennale" riscontrata in atti, datata 21.11.2013.

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto, per una più attuale individuazione degli immobili, è emersa la seguente situazione catastale (rif. visure catastali Allegato n°1).

N	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Indirizzo/Piano	Categoria e classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita (€)
1	13	820	8	Località Sartano Piano 2 (Via A.Cariati Vico 1°)	A/3, U;	4,5 vani	267,27
2	13	820	4	Località Sartano Piano 2 (Via A.Cariati Vico 1°)	C/6, 2;	12 mq	39,66

L'attuale intestazione degli immobili che si riscontra dalle visure catastali è la seguente:

DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	Proprietà per 1/1

La certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata il 21 novembre 2013 dal notaio Gustavo Trotta del Collegio Notarile di Salerno, Nocera Inferiore e Vallo della Lucania attesta che la proprietà dei beni oggetto di esecuzione è attribuita come di seguito:

IMMOBILE AI PUNTI N°1 E 2

DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Tali diritti sono stati acquistati dalla [REDACTED] per atto di compravendita a rogito Notaio Maria Gissonna di Cosenza in data 28.07.2008, repertorio n. 2660/1858, trascritto a Cosenza il 30.07.2008 ai n.ri 25461/18200.



3. RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce delle attività peritali svolte si riporta di seguito la descrizione degli immobili oggetto della procedura espropriativa già individuati al paragrafo n°2; facendo riferimento oltre che alle planimetrie catastali in allegato n°02, alle planimetrie prodotte dal sottoscritto (Allegato n°03) e all'elaborato fotografico (Allegato n°05) che riporta le ritrazioni fotografiche effettuate in sede di sopralluogo.

1) APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE IN COMUNE DI TORANO CASTELLO (CS), FRAZIONE SARTANO (FOGLIO N°13, PARTICELLA: N°820, SUB 8, CATEGORIA A/3).

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato, sito alla frazione Sartano del Comune di Torano Castello (CS) al Vico 1° di Via Abramo Cariatì, distinto in catasto al foglio n°13 con la particella n°820.

L'u.i. in oggetto, posta al piano secondo (terzo f.t.) confina con altra u.i. (sub n°9) , ancora allo stato rustico, con vano scala (sub n°12) e con la corte comune del fabbricato (sub n°12) per tre lati.

L'appartamento è costituito da: ingresso-corridoio, n°2 camere da letto (di cui una con guardaroba/ripostiglio), soggiorno-pranzo, cucina, bagno e n°2 balconi (uno sul prospetto Sud e l'altro sul prospetto Ovest). La disposizione di detti ambienti, coincide con quella riportata nella planimetria catastale risultante dalla scheda di accatastamento acquisita dal sottoscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Allegato n°2, p.3), l'altezza di tutti gli ambienti è di circa 3,00 m. L'appartamento è accessibile dal vano scala condominiale a servizio dei diversi livelli di piano del fabbricato, attraverso un portoncino di ingresso posto sul pianerottolo condominiale.

Consistenza analitica:

Piano	Destinazione	Superficie calpestabile (mq)	Superficie Commerciale (mq)
Secondo	Civile abitazione	76,15	89,30
Sesondo	Balconi	17,30	17,30
CONSISTENZA TOTALE		93,45	106,60

Caratteristiche di finitura:

L'appartamento internamente si presenta così rifinito:

- PAVIMENTI: tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica monocottura di colore chiaro. Nel complesso la pavimentazione si presenta in buone condizioni di manutenzione;
- RIVESTIMENTI: tutte le pareti interne sono rifinite con intonaco di tipo civile in normale stato di manutenzione e conservazione e risultano tinteggiate con pittura chiara di tipo lavabile; le pareti del locale WC sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica di media qualità ed in buono stato di manutenzione;



- **INFISSI INTERNI:** in legno colore noce in buono stato di conservazione e manutenzione; Il portoncino di accesso, in legno color noce, del tipo blindato con serratura a chiave;
- **INFISSI ESTERNI:** in alluminio anodizzato e vetro con persiane a battente tipo alla romana;
- **IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO:** del tipo convenzionale per civile abitazione, con pezzi igienici in vetrochina e rubinetterie di normale qualità, allacciato alla rete comunale;
- **IMPIANTO ELETTRICO:** del tipo per civile abitazione con punti luce e di comando del tipo incassato ed apparecchiatura di media qualità; in sede di sopralluogo non è stato possibile verificarne la funzionalità per mancanza di fornitura di energia; l'impianto visivamente appare rispondente alla normativa vigente.
- **RISCALDAMENTO:** l'u.i. non è dotata di impianto di riscaldamento, nel locale cucina è presente un camino a legna;

2) BOX GARAGE NEL COMUNE DI TORANO CASTELLO (CS), FRAZIONE SARTANO (FOGLIO N°13, PARTICELLA: N°820, SUB 4, CATEGORIA C/6).

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato, sito alla frazione Sartano del Comune di Torano Castello (CS) al Vico 1° di Via Abramo Cariatì Via Tevere n°68, distinto in catasto al foglio n°13 con la particella n°820.

L'u.i. in oggetto, posta al piano terra confina con altra u.i. contraddistinta con il sub n°3 e con corte comune del fabbricato sub n°12..

Il Box Garage è costituito da: un unico ambiente accessibile dallo spazio di corte condominiale attraverso il vano di accesso posto sul prospetto sud del corpo di fabbrica; la porta di accesso presenta una larghezza di circa 2,40 m. ed è costituita da infisso in ferro a tre ante con la parte superiore vetrata. La planimetria attuale dell'u.i. coincide con quella catastale risultante dalla scheda di accatastamento acquisita dal sottoscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Allegato n°2, p.4), l'altezza del locale è di m. 4,00.

Consistenza analitica:

Piano	Destinazione	Superficie calpestabile (mq)	Superficie Commerciale (mq)
Terra	C/6 - Autorimessa	12,00	16,00
	CONSISTENZA TOTALE	12,00	16,00

Caratteristiche di finitura:

L'u.i. deposito garage si presenta non rifinita:

- **PAVIMENTI:** il piano di calpestio si presenta non pavimentato con fondo in cemento;



- RIVESTIMENTI: le pareti interne, così come il soffitto risultano prive di intonaco con la muratura di mattoni a vista;
- INFISSI: la porta di accesso, in ferro a tre ante con serratura a cilindretto, si presenta tinteggiata di colore grigio, in cattivo stato di manutenzione;
- IMPIANTO ELETTRICO: non presente.

4. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Per valore di ogni singolo immobile in questo caso è da intendere il valore venale, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero se immessi in commercio.

Nel caso in specie per determinare il più probabile valore di mercato si procederà secondo la metodologia di stima in base ai prezzi di mercato della zona.

Con tale metodo di stima, detto anche metodo di stima per confronto, il probabile valore di mercato di ogni singolo immobile si determina mediante il raffronto con immobili, consimili per caratteristiche proprie, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita di recente passato prossimi riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione col mercato della zona.

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (FG. N°13, P.LLA N°820, SUB 8, CATEG. A/3)

L'appartamento per civile abitazione, sito alla frazione Sartano del Comune di Torano Castello (CS), è posto al secondo piano di un fabbricato, privo di ascensore, edificato nell'anno 1990 in "Zona B di Completamento". Nel Comune di Torano Castello, (operoso centro agricolo posto a circa 400 m. di altitudine su uno sperone roccioso, che separa le valli dei torrenti Finita e Turbolo) ed in particolare nella popolosa frazione "Sartano", il mercato edilizio non risulta particolarmente attivo. Da informazioni assunte sul territorio comunale ed anche nei comuni limitrofi (Cerzeto, Lattarico, San Martino di Finita, Bisignano) si è accertato che per appartamenti per civile abitazione, inseriti in fabbricati di recente costruzione con normali caratteristiche di finitura di tipo civile, il prezzo medio di mercato varia tra 700 e 900 €/mq.

Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza (Osservatorio dei valori immobiliari) si evince che il valore di mercato di appartamenti di tipo civile, in normali condizioni di conservazione, ricadenti in zona suburbana del comune di Torano Castello (CS) varia tra 400+680 €/mq.

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, le condizioni oggettive di ubicazione ed esposizione, lo stato di conservazione e manutenzione, la modesta situazione ambientale e le altre caratteristiche di cui è già stato detto in precedenza fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di 500 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V_m = 500,00 \text{ €/mq} \times 106,60 \text{ mq} \approx \underline{\underline{\text{€ } 53.000,00}}$$



BOX GARAGE (FOGLIO N°13, PARTICELLA: N°820, SUB 4, CATEGORIA C/6)

L'u.i. di categoria catastale C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), presenta una superficie commerciale di 16 mq.

Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza (Osservatorio dei valori immobiliari) si è accertato che il valore di mercato unitario di u.i. destinati a box garage/ripostigli, in normali condizioni di conservazione, ricadenti nel territorio comunale di Torano Castello (CS) variano tra 200+300 €/mq;

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, le condizioni oggettive di ubicazione ed esposizione, lo stato di conservazione e manutenzione e le altre caratteristiche di cui è già stato detto in precedenza fanno ritenere che il prezzo unitario più attendibile debba essere di 300 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato resta determinato come di seguito:

$$Vm = 300,00 \text{ €/mq} \times 16,00 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ 4.800,00.}}}$$

5. CONCLUSIONI.

Alla luce delle risultanze dell'attività peritale svolta; considerato tutto quanto già esposto nei paragrafi precedenti, si è in grado di dare le seguenti risposte ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione e riportati in "PREMESSA".

- **RISPOSTA AL QUESITO N°1 :**

La certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata il 21 novembre 2013 dal notaio Gustavo Trotta del Collegio Notarile di Salerno, Nocera Inferiore e Vallo della Lucania, risulta completa ed idonea.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°2 :**

Dalla certificazione notarile in atti risulta che sugli immobili oggetto della procedura esecutiva gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n.ri 25463/4014 del 30.07.2008 per euro 90.608,00 a favore della Banca per la Casa s.p.a. con sede in Milano, contro [REDACTED];
- Pignoramento Immobiliare, per la piena proprietà, trascritto il 14.11.2013 ai nn. 29970 R.G, 22248 R.P.. a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED].

- **RISPOSTA AL QUESITO N°3 :**

Le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione dei beni oggetto di esecuzione, le visure catastali, sono riportati in allegato alla presente relazione di consulenza. Più precisamente:

- ALLEGATO N°01 visure catastali;
- ALLEGATO n°02 estratti di mappa fogli catastali e planimetrie delle u.i.;



- **RISPOSTA AL QUESITO N°4 :**

Gli immobili pignorati sono individuati e descritti ai paragrafi 2. e 3. della presente relazione di consulenza;

- **RISPOSTA AL QUESITO N°5 :**

I dati catastali relativi agli immobili oggetto di procedura indicati in pignoramento coincidono con i dati catastali attuali riscontrati in sede di consulenza.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°8 :**

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torano Castello (CS) risulta quanto segue:

- o le u.i. oggetto di procedura esecutiva fanno parte di un fabbricato ad uso civile abitazione, con struttura in c.a., edificato con Concessione Edilizia, prot. n°5364 del 02.12.1988, rilasciata al [REDACTED];
- o detto fabbricato ricade in Zona B "Completamento" dello strumento urbanistico vigente sul territorio comunale di Torano Castello;
- o presso gli uffici competenti del Comune di Torano Castello (CS), per gli immobili in oggetto non risultano pratiche per opere abusive in relazione alla legge 47/85 e s.m..;
- o per gli immobili in oggetto, così come per l'intero fabbricato, non esiste dichiarazione di agibilità.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°9 :**

Considerata la natura degli immobili, vista la situazione di fatto riscontrata in sede di sopralluogo, il sottoscritto c.t.u., ritiene opportuno, al fine di procedere alla vendita degli stessi, la formazione di n° 2 lotti così composti:

LOTTO N°1
<p>PIENA PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO SECONDO (TERZO F.T.) DI UN FABBRICATO CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A., SITO ALLA</p> <p>FRAZIONE SARTANO DEL COMUNE DI TORANO CASTELLO (CS) AL VICO 1° DI VIA ABRAMO CARIATI. L'UNITÀ IMMOBILIARE RISULTA DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO N°13 CON I SEGUENTI DATI IDENTIFICATIVI: PARTICELLA N°820, SUB N°8; CATEGORIA A/3, CLASSE U, CONSISTENZA 4,5 VANI., RENDITA € 267,27;</p> <p>L'U.I., ACCESSIBILE DAL VANO SCALA A SERVIZIO DI TUTTI I PIANI, SI PRESENTA IN NORMALI CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE E CONFINA CON ALTRA altra U.I. (SUB N°9), ANCORA ALLO STATO RUSTICO, CON VANO SCALA (SUB N°12) E CON LA CORTE COMUNE DEL FABBRICATO (SUB N°12) PER TRE LATI.</p> <p>LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 106,60 MQ.</p>



LOTTO N°2

PIENA PROPRIETÀ DI UN BOX (GARAGE/RIPOSTIGLIO) POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A., SITO ALLA FRAZIONE SARTANO DEL COMUNE DI TORANO CASTELLO (CS) AL VICO 1° DI VIA ABRAMO CARIATI. L'UNITÀ IMMOBILIARE RISULTA DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO N°13 CON I SEGUENTI DATI IDENTIFICATIVI: **PARTICELLA N°820, SUB N°4; CATEGORIA C/6, CLASSE 2^, CONSISTENZA 12 MQ., RENDITA € 39,66.**

L'U.I. È ACCESSIBILE DALL'AREA DI CORTE CONDOMINIALE CHE CIRCONDA IL FABBRICATO, CONFINA CON ALTRA U.I. CONTRADDISTINTA CON IL SUB N°3 E CON CORTE COMUNE DEL FABBRICATO SUB N°12.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 16 MQ.

La costituzione dei predetti lotti è possibile senza effettuare frazionamenti.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°10:**

Ogni singolo immobile individuato e descritto risulta pignorato per l'intera quota (100%) di proprietà [REDACTED]. Alla luce di quanto già detto al paragrafo "VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI" il valore di stima di ogni singola u.i. risulta:

IMMOBILE	VALORE STIMATO
1) APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE IN COMUNE DI TORANO CASTELLO (CS), FRAZIONE SARTANO (FOGLIO N°13, PARTICELLA: N°820, SUB 8, CATEGORIA A/3	€ 53.000,00;
2) BOX GARAGE NEL COMUNE DI TORANO CASTELLO (CS), FRAZIONE SARTANO (FOGLIO N°13, PARTICELLA: N°820, SUB 4, CATEGORIA C/6).	€ 4.800,00

- **RISPOSTA AL QUESITO N°11:**

- Gli immobili oggetto di consulenza, risultano nella disponibilità [REDACTED]

- **RISPOSTA AL QUESITO N°13:**

Come accertato presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Torano Castello (CS) sugli immobili pignorati oggetto della presente relazione di consulenza non gravano vincoli artistici, storici o alberghieri.

Durante l'attività peritale per gli immobili in oggetto non è emersa l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.



RISPOSTA AL QUESITO N°14:

Considerato il valore della quota pignorata di ogni singola u.i. già espressa in risposta del quesito n°10; considerato l'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza per garanzia per vizi occulti, il più probabile valore di mercato di ogni lotto resta così determinato:

LOTTO	Valore di Stima	Sottrazione (a)	Prezzo Base in c.t.
	(Vmq)	15%	[Vmq-(a)]
1 PIENA PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO SECONDO (TERZO F.T.) DI UN FABBRICATO CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A., SITO ALLA FRAZIONE SARTANO DEL COMUNE DI TORANO CASTELLO (CS) AL VICO 1° DI VIA ABRAMO CARIATI. L'UNITÀ IMMOBILIARE RISULTA DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO N°13 CON I SEGUENTI DATI IDENTIFICATIVI: PARTICELLA N°820, SUB N°8; CATEGORIA A/3, CLASSE U, CONSISTENZA 4,5 VANI., RENDITA € 267,27; L'U.I., ACCESSIBILE DAL VANO SCALA A SERVIZIO DI TUTTI I PIANI, SI PRESENTA IN NORMALI CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE E CONFINA CON ALTRA altra U.I. (SUB N°9), ANCORA ALLO STATO RUSTICO, CON VANO SCALA (SUB N°12) E CON LA CORTE COMUNE DEL FABBRICATO (SUB N°12) PER TRE LATI. LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 106,60 MQ.	€ 53.000,00	€ 7.950,00	€ 45.050,00
2 PIENA PROPRIETÀ DI UN BOX (GARAGE/RIPOSTIGLIO) POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A., SITO ALLA FRAZIONE SARTANO DEL COMUNE DI TORANO CASTELLO (CS) AL VICO 1° DI VIA ABRAMO CARIATI. L'UNITÀ IMMOBILIARE RISULTA DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO N°13 CON I SEGUENTI DATI IDENTIFICATIVI: PARTICELLA N°820, SUB N°4; CATEGORIA C/6, CLASSE 2[^], CONSISTENZA 12 MQ., RENDITA € 39,66. L'U.I. È ACCESSIBILE DALL'AREA DI CORTE CONDOMINIALE CHE CIRCONDA IL FABBRICATO, CONFINA CON ALTRA U.I. CONTRADDISTINTA CON IL SUB N°3 E CON CORTE COMUNE DEL FABBRICATO SUB N°12. LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 16 MQ	€ 4.800,00	€ 720,00	€ 4.080,00

Ciò è quanto, in fede e con serena coscienza, il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cosenza, 28.09.2015

Il Consulente
Ing. Carlo De Rose

