

TRIBUNALE DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 77/2007”

Consulenza Tecnica d’Ufficio effettuata su incarico del Giudice dell’Esecuzione del
Tribunale di Cosenza, Dott.ssa G. Guaglianone (ruolo ex Lariccia)

Creditore procedente ITALFONDIARIO Spa

Esecutato sig.

II C.T.U.

(Ing. Andrea Muoio)



Affidamento dell’incarico e formulazione dei quesiti.....

Sopralluogo.....

Risposta al primo quesito.....

Risposta al secondo quesito.....

Risposta al terzo quesito

Risposta al quarto quesito

Risposta al quinto quesito

Risposta al sesto quesito

Risposta al settimo quesito.....

Risposta all’ottavo quesito

Risposta al nono quesito

Risposta al decimo quesito

Risposta all’undicesimo quesito

Risposta al dodicesimo quesito

Risposta al tredicesimo quesito

Risposta al quattordicesimo quesito

Risposta al quindicesimo quesito

Risposta al sedicesimo quesito

Risposta al diciassettesimo quesito

Risposta al diciottesimo quesito

Allegati

- 1) *Convocazioni Sopralluogo*
- 2) *Verbale di Sopralluogo*
- 3) *Visure Catastali*
- 4) *Estratto Mappa Censuaria (scala 1:2.000)*
- 5) *Planimetrie Catastali*
- 6) *Stralcio Aerofotogrammetria (scala 1:5.000)*
- 7) *Planimetria “Abitazione” (scala 1:100)*
- 8) *Planimetria “Locale Commerciale” (scala 1:100)*
- 9) *Visure Catastali Storiche*



10) Pratiche di Variazioni Catastali

11) Istanza rilascio atti amministrativi al Comune di Montalto Uffugo

12) Certificato di Agibilità "Locale Commerciale" ed allegata documentazione

13) Nota di Trascrizione del Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cosenza

**) Rilievo Fotografico*



corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 7. provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori esegutati; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del g.e. resa con separato provvedimento;*
- 8. indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;*
- 9. acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 10. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 11. 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);*
- 12. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 13. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;*
- 14. nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;*



15. *nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n.18);*

16. *verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.);*

17. *determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);*

18. *riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi, dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota. (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare: a) la sottrazione di: tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr: quesito n.13); b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo; c) la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario; d) la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario; e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima).*

Sopralluogo

Per l'espletamento del mandato affidatomi il sottoscritto ha convocato le parti interessate per l'inizio delle operazioni peritali sull'immobile pignorato per acquisire gli elementi necessari alla redazione della presente perizia.

Le parti sono state convocate, previa nota raccomandata del 13/04/2011 (All. 1), per giorno 02/05/2011 alle ore 16:00 presso l'immobile pignorato sito in frazione S. Nicola via A. Toscanini nel Comune di Montalto Uffugo. A seguito di tale comunicazione lo scrivente, con l'assistenza dell'Ing. _____ ha proceduto al regolare svolgimento delle operazioni peritali, per come verbalizzato nel *Verbale di Sopralluogo (All. 2)*.



Risposta al Primo Quesito (*“Provveda, prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all’art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l’idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei”*)

Esaminata la documentazione del *Fascicolo* dell’Espropriazione Immobiliare, messo a disposizione dal Tribunale di Cosenza per la redazione della presente, è stato appurato che l’ammontare dei beni pignorati è il seguente: **intero piano terra del fabbricato per civile abitazione** sito in località San Nicola via Toscanini nn. 6 – 8 - 10 nel Comune di Montalto Uffugo, censito al N.C.E.U. al **Foglio n. 13 part. n. 231 sub 6 (All. 3)**, di proprietà esclusiva del sig.

Dagli accertamenti espletati dallo scrivente, presso gli Uffici competenti, è stato appurato che il cespite sopra descritto risulta soppresso, in virtù della *Variatione del 30/04/2001 n. 3543.1/2001*, originando i seguenti immobili:

- **immobile a destinazione commerciale**, censito al N.C.E.U. al **Foglio n. 13 part. n. 231 sub 7 (All. 3)**, di proprietà esclusiva del sig.
- **immobile a destinazione civile abitazione**, censito al N.C.E.U. al **Foglio n. 13 part. n. 231 sub 8 (All. 3)**, di proprietà esclusiva del sig.

Da quanto detto sopra, lo scrivente valuta completa ed idonea la documentazione contenuta negli atti relativi alla procedura in oggetto.

Risposta al Secondo Quesito (*“Nell’ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al g.e, senza altra attività;”*)

Dalla documentazione assunta sono stato individuati i beni pignorati e pertanto si può procedere alla compilazione dei quesiti che seguono.

Risposta al Terzo Quesito (*“Nell’ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell’osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa”*);

Non vi sono documenti mancanti e/o inidonei.

Risposta al Quarto Quesito (*“Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’articolo 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; acquisisca altresì l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)”*);

Per il bene esecutato sono state acquisite la Mappa Censuaria (All. 4) e le Planimetrie Catastali (All. 5) da cui è possibile identificare in maniera univoca l’immobile in oggetto.



In particolare, sono presenti in atti presso l'*Agenzia del Territorio* la planimetria di uno solo degli immobili costituiti successivamente al pignoramento ovvero quello identificato al Foglio n. 13 part. n. 231 sub 8 (**Abitazione**), e la planimetria dell'immobile originario identificato al Foglio n. 13 part. n. 231 sub 6, mentre manca la planimetria del restante immobile costituito successivamente al pignoramento ovvero quello identificato al Foglio n. 13 part. n. 231 sub 7 (**Locale Commerciale**). Tale risultanza sarà oggetto della risposta al *Settimo Quesito*.

Risposta al Quinto Quesito ("Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc), la relativa superficie, confini ed i dati catastali attuali");

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima è situato nell'area periferica nord del Comune di **Montalto Uffugo** in località San Nicola via Toscanini nn. 6 – 8 - 10 ed è identificato al N.C.E.U. sul **Foglio di mappa n. 13 con particella n. 231 sub 7 - 8**.

Il collegamento viario è garantito dalla strada comunale che collega le varie frazioni al centro urbano del comune di Montalto Uffugo. Nella zona dove è ubicato l'immobile sono presenti altri fabbricati simili con destinazione residenziale e commerciale (All. 6).

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione di tipo medio, realizzato alla fine degli anni sessanta, composto da un unico livello fuori terra e da un livello seminterrato oltre alla copertura. L'edificio con struttura portante in muratura di mattoni pieni si presenta in uno stato di conservazione inferiore a quello degli altri fabbricati della zona, tale da richiedere interventi di manutenzione.

Le unità immobiliari in esame entrambe poste al piano terra del fabbricato sono costituite da un'**Abitazione** e da un **Locale Commerciale**.

*** Abitazione**

L'appartamento è ubicato sul lato est del fabbricato ed è accessibile dalla corte sottostante attraverso una scala esterna.

L'immobile in esame gode di una buona esposizione che gli garantisce un grado medio di soleggiamento e di areazione naturale.

L'immobile ha una superficie lorda pari a 108 m² ed un'altezza interna variabile da 2,60 m a 3,10 m e confina sul lato ovest con l'altro immobile pignorato.



La distribuzione degli ambienti interni riportata nella *Planimetria*, che ad ogni buon fine si allega (*All. 7*), è la seguente: cucina, soggiorno, n. 2 camere da letto, ripostiglio, wc e terrazzo.

Dal sopralluogo effettuato, in data 02/05/2011, in riferimento alle caratteristiche e allo stato di conservazione dello stesso è emerso quanto viene di seguito riportato:

- gli infissi esterni in legno, in parte ammalorati e tutti non in grado di garantire un sufficiente grado di coibentazione termica, sono da sostituire ed adeguare nel pieno rispetto delle vigenti normative in materia di risparmio energetico;
- gli infissi interni, in legno, si presentano in uno stato tale da richiedere interventi di sostituzione;
- i pavimenti, in monocottura, sono tali da richiedere interventi di sostituzione;
- gli impianti, sono in stato tale da necessitare di adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza degli impianti;
- le pareti interne e il soffitto si presentano in uno stato tale da richiedere interventi di manutenzione ordinaria;
- le pareti esterne dell'immobile sono in evidente stato di degrado, necessitando di interventi volti al rifacimento dell'intonaco e relativa tinteggiatura.

Per quanto non espressamente specificato si veda a testimonianza il **Rilievo Fotografico** in allegato.

I **Dati Catastali** attuali dell'immobile per come riportato nella *Visura* del bene da stimare (*All.3*) sono i seguenti:

- **Comune: Montalto Uffugo Foglio: 1 Particella: 231 Subalterno: 8**
- **Categoria: A/3 Classe: 1 Consistenza: 5 vani Rendita: € 222,08**
- **Indirizzo: c/da S. Nicola n. SN Piano: 1**

*** Locale Commerciale**

Il locale commerciale è ubicato sul lato ovest del fabbricato ed è accessibile direttamente dalla strada comunale.

L'immobile in esame gode di una buona esposizione che gli garantisce un grado medio di soleggiamento e di areazione naturale.

Il locale ha una superficie lorda pari a 105 m² ed un'altezza interna variabile da 3,00 m a 3,20 m e confina sul lato est con l'altro immobile pignorato.

La distribuzione degli ambienti interni riportata nella *Planimetria*, che ad ogni buon fine si allega (*All. 8*), è la seguente: n. 2 ambienti, locale deposito, ripostiglio e wc.

Dal sopralluogo effettuato, in data 02/05/2011, in riferimento alle caratteristiche e allo stato di conservazione dello stesso è emerso quanto viene di seguito riportato:

- gli infissi esterni parte in alluminio e parte in legno, ammalorati e tutti non in grado di garantire un sufficiente grado di coibentazione termica, sono da sostituire ed adeguare nel pieno rispetto delle vigenti normative in materia di risparmio energetico;
- gli infissi interni in legno, si presentano in uno stato tale da richiedere interventi di sostituzione;
- i pavimenti in monocottura, sono tali da richiedere interventi di sostituzione;
- gli impianti sono in stato tale da necessitare di adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza degli impianti;
- le pareti interne e il soffitto si presentano in uno stato tale da richiedere interventi di manutenzione ordinaria;
- le pareti esterne dell'immobile sono in evidente stato di degrado, necessitando di interventi volti al rifacimento dell'intonaco e relativa tinteggiatura.

Per quanto non espressamente specificato si veda a testimonianza il **Rilievo Fotografico** in allegato.

I **Dati Catastali** attuali dell'immobile per come riportato nella *Visura* del bene da stimare (*All.3*) sono i seguenti:

- **Comune: Montalto Uffugo Foglio: 1 Particella: 231 Subalterno: 7**
- **Categoria: C/1 Classe: 1 Consistenza: 105 m² Rendita: € 1.523,81**
- **Indirizzo: c/da S. Nicola n. SN Piano: 1**

Risposta al Sesto Quesito ("Accerti 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");

La descrizione attuale dei beni in esame è difforme da quella contenuta nel pignoramento, benché tali dati hanno in precedenza individuato il compendio pignorato. In particolare, si riporta la *storia catastale* dell'immobile in oggetto (All. 9):

- Nell' Atto di Pignoramento Immobiliare, depositato in Cancelleria il 23/05/2007
Comune: Montalto Uffugo Foglio: 1 Particella: 231 Subalterno: 6
Categoria: A/2 Classe: 1 Consistenza: 9 vani Rendita: € 697,22
Indirizzo: c/da S. Nicola n. SN Piano: 1
- Dal 30/04/2001, in forza della *Variazione Catastale del 30/04/2001 n. 3543.1/2001*
Comune: Montalto Uffugo Foglio: 1 Particella: 231 Subalterno: 7
Categoria: C/1 Classe: 1 Consistenza: 105 m² Rendita: € 1.523,81
Indirizzo: c/da S. Nicola n. SN Piano: 1
Comune: Montalto Uffugo Foglio: 1 Particella: 231 Subalterno: 8
Categoria: A/3 Classe: 1 Consistenza: 5 vani Rendita: € 222,08
Indirizzo: c/da S. Nicola n. SN Piano: 1
- Dal 09/08/2011, in forza della *Variazione Toponomastica del 09/08/2011 n. 53832.1/2011*
Comune: Montalto Uffugo Foglio: 1 Particella: 231 Subalterno: 7
Categoria: C/1 Classe: 1 Consistenza: 105 m² Rendita: € 1.523,81
Indirizzo: via Arturo Toscanini n. SN Piano: 1
Comune: Montalto Uffugo Foglio: 1 Particella: 231 Subalterno: 8
Categoria: A/3 Classe: 1 Consistenza: 5 vani Rendita: € 222,08
Indirizzo: Arturo Toscanini n. SN Piano: 1

Risposta al Settimo Quesito ("Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori esecutati; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del g.e. resa con separato provvedimento");

Dal raffronto fra la situazione attuale, ovvero alla data del sopralluogo (All. 7 – 8), e le planimetrie depositate in *Catasto* (All. 5), si hanno le seguenti risultanze:

- per quanto riguarda l'**Abitazione** (Foglio: 1 Particella: 231 Subalterno: 8), a seguito delle diverse divisioni interne, si procede alla correzione delle stesse con il deposito della nuova planimetria;

- per quanto riguarda il **Locale Commerciale** (Foglio: 1 Particella: 231 Subalterno: 7), essendo mancante la planimetria agli atti in Catasto si procede all'inserimento della stessa.

Le suddette variazioni catastali sono state effettuate dalla scrivente a mezzo delle opportune operazioni catastali (All. 10).

Risposta all'Ottavo Quesito ("Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni");

Per quanto concerne l'**Abitazione** è occupata dall'esecutato sig. _____ e dalla propria famiglia, mentre il **Locale Commerciale** risulta essere libero e sgombro.

Risposta al Nono Quesito ("Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale");

Non vi sono titoli o contratti di locazione successivi al pignoramento opponibili alla procedura esecutiva.

Risposta al Decimo Quesito ("Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità");

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità o di altra natura.

Risposta all'Undicesimo Quesito ("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 ai medesimo");

Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale.

Risposta al Dodicesimo Quesito ("Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto");

Dal rilievo effettuato non esistono sugli immobili diritti demaniali o usi civici.

Risposta al Tredicesimo Quesito ("verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli

artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine”);

Per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato lo scrivente ha fatto *Istanza di Rilascio Atti Amministrativi al Responsabile Settore Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo in data 05/07/2011 (All. 11)* in riferimento agli immobili in esame.

In risposta alla suddetta istanza, l'ufficio tecnico comunale a seguito delle ricerche nei propri archivi, ha fornito allo scrivente i soli atti in riferimento al rilascio del Certificato di Agibilità del **Locale Commerciale**, che ad ogni buon fine si allega alla presente insieme a tutta la documentazione a corredo (All. 12), mentre per quanto concerne l'**Abitazione** e l'intero stabile non è stato fornito alcun atto in possesso dell'ente.

Pertanto, in merito al **Locale Commerciale**, a meno di una differenza non sostanziale relativa alle divisioni interne tra la planimetria allegata alla pratica di Agibilità e lo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo (raffronto All. 8 e All. 12), si accerta la regolarità edilizia ed urbanistica in virtù del Certificato di Agibilità n. 31 prot. n. 7502 rilasciato in data 10/07/2011 dal Comune di Montalto Uffugo.

Mentre, per quanto riguarda l'**Abitazione** e l'intero fabbricato, visti l'assenza di documentazione negli archivi comunali, quanto riportato e dichiarato nella documentazione relativa al rilascio dell'agibilità anzidetta e quanto contenuto nella *Nota di Trascrizione del Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cosenza n° 118382/1968* in favore del sig. acquisita dallo scrivente in data 10/08/2011 (All. 13), si può concludere che l'intero immobile sia stato realizzato *in data antecedente al 1967*.

Risposta al Quattordicesimo Quesito (*“nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse”*);

Gli immobili sono di proprietà esclusiva dell'esecutato sig.

Risposta al Quindicesimo Quesito (*“nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa - (cfr.quesito n.18)”*);

Non risultano pignorate quote immobiliari indivise.

Risposta al Sedicesimo Quesito (*“verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e)”*);

Per il bene pignorato vi è la possibilità di essere vendibile in due lotti distinti e separati essendo già univocamente identificati, ovvero in:

- i. Lotto n. 1 - “**Abitazione**” - **Foglio: 1 Particella: 231 Subalterno: 8;**
- ii. Lotto n. 2 - “**Locale Commerciale**” - **Foglio: 1 Particella: 231 Subalterno: 7.**

Risposta al Diciassettesimo Quesito (“*determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari)*”);

La valutazione dell’immobile de quo è richiesta per conoscere il prezzo d’offerta in una azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta “*il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni*”.

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile dell’immobile in esame, è stata effettuata una approfondita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del luogo e quelle più importanti del capoluogo di provincia, attraverso le quotazioni di mercato pubblicate dall’Osservatorio Immobiliare, dagli Enti nazionali interessati alle compravendite di immobili e dalle riviste di settore.

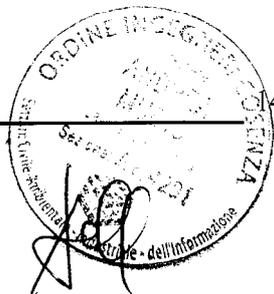
Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell’immobile de quo, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni coefficienti correttivi che tengono conto sia delle condizioni generali del fabbricato che di quelle particolari dell’unità immobiliare.

Il valore unitario dell’immobile V_i sarà dato dalla seguente espressione analitica:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

K_1 (standard sociale): coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell’edificio in cui è ubicata l’unità da stimare in relazione a quelle medie della zona (posizione rispetto agli assi viari, aspetto architettonico esterno, portierato, androne, spazi verdi pubblici e privati, ascensore, valenza storico-artistica, vicinanza mezzi di trasporto pubblico, ecc.) a seconda che si tratti di zona signorile, media o economica;



manufatto e del suo stato di manutenzione. E' possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K5, K6 e K7.

In conclusione, il valore dell'appartamento V_a sarà dato dal prodotto della superficie commerciale S_c e del valore unitario dell'immobile V_i .

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla seguente espressione analitica:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \dots + z \cdot S_N$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

S_L (superficie lorda unità immobiliare): somma delle superfici calpestabili o nette più quelle dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

$S_1, S_2 \dots S_N$ (superficie degli accessori): superficie delle pertinenze dell'immobile, quali soffitte, balconi, terrazzi, cantine, garage, giardini, ecc.;

$x, y \dots z$ (rapporti mercantili): coefficienti che apportano una riduzione della superficie delle pertinenze dell'immobile (balconi, terrazze, soffitte, ecc.).

*** Stima del Valore di Mercato "Abitazione"**

Dalla ricerca è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, ovvero *Zona Periferica del Comune di Montalto Uffugo*, con riferimento ad immobili nuovi e/o di recente costruzione di tipo economico, ma in ottimo stato di conservazione, il valore unitario di vendita è compreso tra un valore massimo pari ad € 600,00 e un valore minimo pari ad € 400,00 al mq di superficie lorda.

Nella stima si assume un valore medio di zona V_m pari ad € 500,00 al mq di superficie lorda.

Per l'immobile in esame si adottano i coefficienti correttivi, descritti in precedenza, riportati nella seguente tabella:

Coefficiente	Valore
K1	1,00
K2	1,00
K3	0,85
K4	1,00
K5	1,00
K6	1,00



K7	0,85
----	------

Ne deriva il valore unitario dell'immobile V_i :

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0,7225 \times 500,00 \text{ € /mq} = \mathbf{361,25 \text{ € /mq}}$$

Per il calcolo della superficie commerciale S_c dell'unità immobiliare si prendono in esame i seguenti valori:

	Sup. effettiva (mq)	Rapp. mercantile	Sup. ridotta (mq)
Superficie lorda	108,00	-	-
Terrazzo	28,00	30%	8,40
Balconi	5,60	33%	1,85

Dai quali si ottiene un superficie commerciale S_c dell'unità immobiliare pari a **118,25 mq**.

Onde si perviene alla stima del più probabile valore di mercato V_a dell'appartamento de quo che è pari a:

$$V_a = V_i \times S_c = 361,25 \text{ € /mq} \times 118,25 \text{ mq} = \mathbf{\text{€ 43.000,00 (in c.t.)}}$$

Infine, in ragione del fatto che nella *vendita coattiva* è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettiva si effettua una sottrazione del 15 % sul valore di mercato e si ottiene il **prezzo base dell'immobile** pari a:

$$V_b = V_a - (15\%) = \mathbf{\text{€ 36.500,00 (in c.t.)}}$$

* Stima del Valore di Mercato "Locale Commerciale"

Dalla ricerca è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, ovvero *Zona Periferica del Comune di Montalto Uffugo*, con riferimento ad immobili nuovi e/o di recente costruzione di tipo economico, ma in ottimo stato di conservazione, il valore unitario di vendita è compreso tra un valore massimo pari ad € 850,00 e un valore minimo pari ad € 550,00 al mq di superficie lorda.

Nella stima si assume un valore medio di zona V_m pari ad **€ 700,00** al mq di superficie lorda.

Per l'immobile in esame si adottano i coefficienti correttivi, descritti in precedenza, riportati nella seguente tabella:



Coefficiente	Valore
K1	1,00
K2	1,00
K3	0,85
K4	1,00
K5	1,00
K6	1,00
K7	0,85

Ne deriva il valore unitario dell'immobile V_i :

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0,7225 \times 700,00 \text{ € /mq} = 505,75 \text{ € /mq}$$

Per il calcolo della superficie commerciale S_c dell'unità immobiliare si prendono in esame i seguenti valori:

	Sup. effettiva (mq)	Rapp. mercantile	Sup. ridotta (mq)
Superficie lorda	105,00	-	-

Dai quali si ottiene un superficie commerciale S_c dell'unità immobiliare pari a **105,00 mq**.

Onde si perviene alla stima del più probabile valore di mercato V_a dell'appartamento de quo che è pari a:

$$V_a = V_i \times S_c = 505,75 \text{ € /mq} \times 105,00 \text{ mq} = \text{€ } 53.000,00 \text{ (in c.t.)}$$

Infine, in ragione del fatto che nella *vendita coattiva* è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettiva si effettua una sottrazione del 15 % sul valore di mercato e si ottiene il **prezzo base dell'immobile** pari a:

$$V_b = V_a - (15\%) = \text{€ } 45.000,00 \text{ (in c.t.)}$$

Risposta al Diciottesimo Quesito ("riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi, dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota. (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare: a) la sottrazione di: tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n.13); b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e' che gli oneri, fiscali vengono computati sul prezzo effettivo; c) la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario; d) la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile. all'aggiudicatario; e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima)*);

*** Abitazione**

L'appartamento è ubicato sul lato est del fabbricato ed è accessibile dalla corte sottostante attraverso una scala esterna. La distribuzione degli ambienti interni è la seguente: cucina, soggiorno, n. 2 camere da letto, ripostiglio, wc e terrazzo.

Al Catasto Edilizio Urbano l'unità immobiliare di proprietà del sig. (1/1),

è così censita:

Foglio: 13, Particella: 231, sub: 8, via Arturo Toscanini n. SN in Montalto Uffugo (CS), piano: 1, Categoria: A/3, Classe: 1, Consistenza: 5 vani, Rendita: € 222,08.

Il prezzo base del Lotto n. 1 vale € 36.500,00

*** Locale Commerciale**

Il locale commerciale è ubicato sul lato ovest del fabbricato ed è accessibile direttamente dalla strada comunale. La distribuzione degli ambienti interni è la seguente: n. 2 ambienti, locale deposito, ripostiglio e wc.

Al Catasto Edilizio Urbano l'unità immobiliare di proprietà del sig. (1/1),

è così censita:

Foglio: 13, Particella: 231, sub: 7, via Arturo Toscanini n. SN in Montalto Uffugo (CS), piano: 1, Categoria: C/1, Classe: 1, Consistenza: 105 m², Rendita: € 1.523,81.

Il prezzo base del Lotto n. 2 vale € 45.000,00

Infine, si riporta il prezzo base dell'intero compendio pignorato che è pari ad **€ 81.500,00**.



Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene assolto con la più serena coscienza e con assoluta obiettività il compito affidatogli.

Nel ringraziarla della fiducia accordatagli, resta a disposizione per qualsiasi chiarimento si dovesse rendere necessario.

Rende li, 26/09/2011

Il C.T.U.

Ing. Andrea Muoio



NOTA ESPLICATIVA

A seguito, della **Variazione Catastale del 29/09/2011 n. 110213.1/2011** (vedi *Risposta al Settimo Quesito*), i nuovi identificativi degli immobili pignorati sono i seguenti:

"Abitazione"

Foglio: **13**, Particella: **231**, sub: **10** (ex sub 8), via **Arturo Toscanini n. SNC** in **Montalto Uffugo** (CS), piano: **1**, Categoria: **A/3**, Classe: 1, Consistenza: **5,5 vani**, Rendita: **€ 244,28**, proprietà: (1/1).

"Locale Commerciale"

Foglio: **13**, Particella: **231**, sub: **9** (ex sub 7), via **Arturo Toscanini n. SNC** in **Montalto Uffugo** (CS), piano: **1**, Categoria: **C/1**, Classe: 1, Consistenza: **83 m²**, Rendita: **€ 1.204,53**, proprietà: (1/1).

Rende li, 30/09/ 2011

Il C.T.U.

(Ing. Andrea Muoio)



Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di MONTALTO UFFUGO (Codice: T3DM)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: CS0336544	Unità a destinazione ordinaria n.: 2	Unità in variazione n.: -
Codice di Riscontro: 00022XP3P	Tipo Mappale n.: -	Unità a dest. speciale e particolare n.: 2
Operatore:	Motivo della variazione: DIV FUS VSI VDE	Unità in costituzione n.: 2
		Beni Comuni non Censibili n.: -
		Unità in soppressione n.: 2

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti										
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	S		13	231	7							-
2	S		13	231	8							-
3	C		13	231	9	VIA ARTURO TOSCANINI n. SNC, p. 1	002	C01	01	83	105	1204,53
4	C		13	231	10	VIA ARTURO TOSCANINI n. SNC, p. 1	002	A03	01	5,5	116	244,28

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2011

Dati della richiesta	Comune di MONTALTO UFFUGO (Codice: F416)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA Foglio: 13 Particella: 231 Sub.: 10

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		13	231	10	2		A/3	1	5,5 vani	Euro 244,28	VARIAZIONE del 29/09/2011 n. 110213 .1/2011 in atti dal 29/09/2011 (protocollo n. CS0336544) DIV FUS VSI VDE
Indirizzo											
VIA ARTURO TOSCANINI SNC piano: 1;											
Annotazioni											
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI
1	CODICE FISCALE
	DIRITTI E ONERI REALI
	(1) Proprieta'

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2011

Dati della richiesta	Comune di MONTALTO UFFUGO (Codice: F416)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA
	Foglio: 13 Particella: 231 Sub.: 9

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		13	231	9	2		C/1	1	83 m ²	Euro 1.204,53	VARIAZIONE del 29/09/2011 n. 110213.1/2011 in atti dal 29/09/2011 (protocollo n. CS0336544) DIV FUS VSI VDE
Indirizzo VIA ARTURO TOSCANINI SNC piano: I;											
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N. 1	DATI ANAGRAFICI
	CODICE FISCALE
	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta'

Rilasciata da: **Servizio Telematico**