

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 114/2009 R. E.
Credito Fondiario S.p.a. in danno di

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUTIVA
Depositato in Cancelleria
Casi **7 MAR. 2012**
Cancelliere
IL CANCELLIERE
Giovanni De Stefano

RELAZIONE DI STIMA

ORDINE INGEGNERI COSENZA
Ingegnere
STEFANIA RUFFOLO
Laurea Specialistica
Consulente
Ing. Stefania Ruffolo
Stefania Ruffolo

**Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Giuseppe Greco
Tribunale Civile di Cosenza
Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Premessa

La sottoscritta Ing. Stefania Ruffolo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 2186 e con studio in Cosenza, C.so L. Fera, 23, ad espletamento dell'incarico di stima del compendio pignorato conferitole, eseguito il sopralluogo e gli opportuni accertamenti, esaminati gli atti di causa ed acquisito ogni elemento ritenuto necessario, riferisce come illustrato ai punti seguenti.

Cronologia

In data 23/05/2009, ad istanza del Credito Fondiario S.p.a., veniva notificato al signor
l'atto di pignoramento relativo agli
immobili appresso descritti:

“Nel comune di Figline Vegliaturo (CS), appartamento posto al piano terra, costituito da ingresso-corridoio, cucina-pranzo, soggiorno, due vani, bagno, ripostiglio, legnaia, cantina e portico con corte di pertinenza esclusiva. Il tutto confinante con proprietà eredi per tre lati e strada comunale. Detta unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del comune di Figline Vegliaturo (CS) al foglio 1, mappale numero 435, sub 2, categoria A/3, classe 2, vani 7,5 , R.C. € 387,34, quanto all'appartamento e foglio 1, mappale numero 435, sub 1, quanto alla corte. “

In data 21/10/2011 il G.E. dott. Greco nominava la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 114/2009 ad istanza del Credito Fondiario s.p.a. ed in danno del sig.

La sottoscritta prestava giuramento in data 10/01/2012 impegnandosi a depositare la relazione di stima entro il termine di giorni 60.



Svolgimento dell'incarico

In data 20.01.2012, come stabilito nel verbale di udienza del 10/01/2012 e, come da avviso al debitore a mezzo di lettera Raccomandata A.R. (All.n.2), la sottoscritta dava inizio alle operazioni tecniche recandosi in località Salinella del comune di Figline Vegliaturo (CS). Come risulta dal verbale allegato (All. n.1), nel corso di tale sopralluogo veniva effettuata una ricognizione dei luoghi al fine di acclarare le caratteristiche dell'immobile e di verificarne la corrispondenza alla planimetria catastale. Venivano, inoltre, effettuate delle misurazioni ed un rilievo fotografico (All. n.18 -foto da n. 1 a n. 6).

Successivamente si acquisiva, presso gli uffici competenti, tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico.

In data 06/03/2012 la sottoscritta chiedeva una proroga di giorni sette con scadenza in data 17/03/2012; successivamente, in data 16/03/2012, chiedeva un'ulteriore proroga di giorni dieci (All.n.22).

Quesiti posti dal G.E. dott. Greco:

1) *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;*
- 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) *Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia*



possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

- 3) Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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) 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) Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*
- 6) 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) 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.*

Risposte ai quesiti posti dal G.E.

- 1) *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:***

1.a) ubicazione

Gli immobili sono ubicati nel comune di Figline Vegliaturo (CS), alla contrada Salinella, in zona rurale-periferica (All.n.18-foto da n.1 a n.6);



1.b) caratteri generali e tipologici

Trattasi di un fabbricato a piano terra realizzato in muratura portante, del tipo Poroton, con annessa un'ampia corte recintata. Il fabbricato presenta: copertura a tetto con sovrastante manto di tegole portoghesi; canali di gronda e discendenti in lamiera zincata preverniciata; infissi esterni in alluminio dotati di vetro-camera e tapparelle in alluminio coibentato; facciate esterne intonacate e pitturate con rivestimento in pietra alla base per un'altezza di cm 40; portico con pavimento allo stato rustico coperto da tettoia in legno poggiate su pilastri rivestiti da mattoni a faccia vista. All'interno sono presenti due camere da letto, un soggiorno, un locale cucina-pranzo, un ingresso, un bagno ed un w.c.. I pavimenti sono in grès porcellanato; gli infissi interni sono in legno tamburato (essenza rovere); il bagno risulta pavimentato con piastrelle di ceramica smaltata e con pareti rivestite fino ad un'altezza di m 2.20 e dotato di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie compresa la vasca; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato; l'impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in alluminio è alimentato da termo-camino. Annesso al fabbricato è un vano adibito a garage, realizzato con struttura muraria separata da giunto tecnico. Si presenta allo stato rustico ed è dotato di un punto luce ed un punto acqua. La corte che circonda il fabbricato è delimitata da muro di recinzione in blocchi di mattoni sormontato da montanti in ferro e rete metallica e risulta in parte bitumata. L'accesso alla corte avviene tramite un cancello elettrico carrabile ed uno pedonale.

1.c) estensione

Il fabbricato presenta una superficie coperta di 184,78 mq, come risulta dalla pianta allegata (All.n. 19), così suddivisa:

superficie appartamento = 143,86 mq

superficie garage = 20,80 mq

cui si aggiunge un piccolo portico di 20,12 mq.

La corte risulta estesa 1088,22 mq. Tale superficie è stata ottenuta per differenza tra la superficie catastale della particella n. 435 del foglio 1 di Figline Vegliaturo pari a 1273,00



mq e la superficie coperta del fabbricato pari a 184,78 mq.

1.d) identificazione catastale

Da visura catastale del 16/01/2012 (All. n.3) risulta che nel Catasto Fabbricati del comune di Figline Vegliaturo :

l'appartamento è riportato al Foglio 1 particella 435 sub 2 Categoria A/3 classe 2 consistenza 7,5 vani Rendita € 387,34 piano terra contrada Salinella snc, in testa al sig. proprietario per 1000/1000.;

la corte è riportata, come bene comune non censibile, al Foglio 1 particella 435 sub 1 piano terra contrada Salinella; essa è annessa al sub 2, come si evince dall'Elaborato planimetrico (All.n.6).

Da visura storica del 17/02/2012 (All.n.4) risulta che nel Catasto Terreni di Figline Vegliaturo, la particella 435 del Foglio 1 è censita come ente urbano con estensione pari a 1273,00 mq; risulta, inoltre, che essa ha avuto origine per soppressione della particella 394 di pari estensione.

Si fa presente che il fabbricato non risulta immesso in mappa, come si evince dall'allegato estratto di mappa del Foglio n.1 (All.n. 7).

1.e) confini

L'appartamento identificato nel NCEU di Figline Vegliaturo al Foglio 1 particella 435 sub 2 confina sui quattro lati con la sua corte identificata al Foglio 1 particella 435 sub 1, come risulta dall'allegato tipo mappale (All.n. 8) e dall'Elaborato planimetrico (All.n.6).

La corte, a sua volta , confina con strada comunale e con la particella 439 che, da visura catastale, nel NCT di Figline Vegliaturo (CS) risulta estesa mq 4533,00 (All.n.5) con i seguenti intestatari:

usufrutto per 2/6
nuda proprietà per 2/6
proprietà per 4/6 - piena proprietà

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



Il terreno su cui insistono gli immobili (appartamento e corte) e, precisamente, la particella 394 del Foglio 1, oggi denominata particella 435, risulta pervenuto al sig.

con atto di donazione, da parte del sig. Pagnotta Giuseppe, rogato dal notaio Francesca Zupi, registrato a Cosenza il 22/06/2001 al n. 3108, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Cosenza il 30/06/2001 N.RG 13790 N.RP 10745 (All.n. 10).

Come si evince dallo stesso atto, gli immobili sono di proprietà del sig.

in regime di bene personale.

1.g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso

Allo stato attuale gli immobili sono occupati dal debitore, sig. _____ in qualità di proprietario. Non esistono, quindi, sull'immobile vincoli locativi.

1.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, ristrutturazione, ecc.

Come si evince dall'allegato certificato di destinazione urbanistica (All.n.11) gli immobili identificati catastalmente nel NCEU di Figline Vegliaturo al Foglio 1 Particella 435, sub 1 e sub 2, ricadono interamente in zona E-IF (Territorio agricolo in zona con vincolo idrogeologico – forestale) del vigente Programma di Fabbricazione, approvato con D.P.G.R. n. 641 del 30/08/1995 e successiva Variante approvata con Decreto Generale della Regione Calabria n. 556 del 28/01/2003. La particella 435 non ricade in alcuna zona, così come individuate nel Piano Stralcio di Assetto idrogeologico

La zona agricola E, come risulta dall'art. 27 dello stralcio delle Norme Tecniche Attuative del P.D.F. (All.n.11), è destinata *“prevalentemente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse. Vi sono ammesse le opere necessarie alla conduzione del fondo e cioè, gli edifici funzionali (quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo) nonché le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda applicando le norme vigenti.”*

Il Piano si applica, in tali zone, per intervento diretto nel rispetto degli indici per le costruzioni destinate a residenza e per quelle necessarie alla conduzione del fondo.

Dall'esame di detti indici, riportati nel citato art. 27, si evince che, allo stato attuale, con riferimento non solo alla particella 435 in esame, ma all'intera particella originaria 199 da



cui la 435 è derivata per frazionamento, non sono possibili aumenti di superficie residenziale o ulteriori costruzioni destinate ad abitazioni, in quanto l'indice è già stato interamente sfruttato, come risulta dalla relazione tecnica di progetto (All.n.16) e dagli elaborati grafici di progetto(All.n.17). Sono consentiti interventi di recupero delle strutture edilizie esistenti nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite.

2)accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio)

Dall'esame della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Figline Vegliaturo (CS), su richiesta della sottoscritta in data 17/02/2012 (All.n.21), nonché dalle ricerche svolte presso l'archivio catastale di Cosenza, è risultato che:

in data 23/05/2000 con prot. N. 2097 –Pratica Edilizia n. 5, veniva rilasciata al sig.

in qualità di proprietario, la Concessione Edilizia (All.n. 12) per la costruzione di un fabbricato rurale in muratura da erigersi in Figline Vegliaturo, alla contrada Salinella, sull'area identificata catastalmente al foglio 1 particella 199 di 10.660,00 mq, previa acquisizione dell'attestazione di avvenuto deposito del progetto presso il Genio Civile di Cosenza (All.n.14) e del parere dell'Azienda Sanitaria n. 4 di Cosenza (All.n.15); con frazionamento del 25/05/2001 prot.n. 2458, la particella 199 del Foglio 1 di Figline Vegliaturo, intestata al sig.

veniva suddivisa nelle particelle 199 a (def. 393) di mq 9387,00 e 199 b (def. 394) di mq 1273,00;

con atto di donazione trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 30/06/2001 N.RG 13790 N.RP 10745, la particella 394 veniva trasferita dal sig. al sig.

in data 05/07/2001 veniva volturata al sig. la Concessione Edilizia 5/2000, vista la sua richiesta di voltura (All.n.13) in pari data;

con denuncia di cambiamento n. 308674 del 02/11/2004 il sig. in qualità di proprietario, denunciava l'avvenuto cambiamento dello stato dei terreni in seguito ad edificazione di nuova costruzione e con riferimento alla particella n. 394 di mq 1273,00, che restando di pari estensione acquisiva come nuovo identificativo il numero 435. Fa parte integrante della denuncia il tipo mappale che si allega (All.n.8).

Dall'esame della Relazione Tecnica (All.n.16) allegata al progetto, di cui alla Concessione O



Edilizia già citata, si evince che l'intervento prevedeva la realizzazione di una superficie destinata ad abitazione di 104,50 mq (cui corrispondeva una volumetria di 313,50 mc); prevedeva, inoltre, la realizzazione di una rimessa per i mezzi agricoli estesa 17,00 mq e di un locale per il deposito delle derrate agricole di estensione pari a 33,40 mq. Con riferimento a tutta la particella 199 dalla quale era stata derivata la particella 394 (oggi 435), veniva interamente sfruttato l'indice urbanistico previsto dal Programma di Fabbricazione nelle zone agricole per le costruzioni destinate a residenza.

Allo stato attuale, come si evince dalla pianta dell'immobile allegata (All.n. 19), il locale destinato in progetto al deposito delle derrate agricole risulta annesso all'abitazione e, quindi, destinato a residenza; la rimessa per i mezzi agricoli, sfasata planimetricamente rispetto alle previsioni di progetto, è utilizzata come garage; la finestra del ripostiglio non è stata realizzata, mentre è stata trasformata in finestra la porta di accesso al deposito per derrate agricole.

La planimetria catastale (All.n. 6) tiene conto delle della variata destinazione d'uso di parte dei locali, pur riportando una distribuzione interna dei locali diversa da quella attuale.

Il fabbricato presenta, quindi, allo stato attuale, delle difformità rispetto al progetto approvato con Concessione 5/2000. Tali difformità, che concernono il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali con aumentata superficie destinata ad abitazione, non sono, allo stato attuale, sanabili, in quanto, come già accennato, è stato interamente sfruttato l'indice previsto per la volumetria residenziale nelle zone agricole e, con riferimento a tutta la maggiore consistenza della particella originaria 199. Le difformità riscontrate potrebbero essere sanate con l'acquisto di altro terreno limitrofo che giustificerebbe l'eccesso di volumetria residenziale oppure riportando la distribuzione interna a quella prevista in progetto.

Non risulta rilasciato, allo stato attuale il certificato di agibilità del fabbricato.

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

Dall'esame della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale allegata agli atti, nonché dalle ricerche svolte dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei Registri



Immobiliari di Cosenza è risultato che:
il terreno su cui insistono gli immobili (appartamento e corte) e, precisamente, la particella 394 del Foglio 1, oggi denominata particella 435, risulta pervenuto al sig.

con atto di donazione, da parte del sig. _____ rogato dal notaio
Francesca Zupi in data 05/06/2001, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il
30/06/2001 N.RG 13790 N.RP 10745 (All.n. 10);

La maggiore consistenza di detto terreno, risulta pervenuta al sig. _____ in data
antecedente al ventennio da esaminare, e, precisamente, con atto di compravendita rogato dal
notaio Solimena il 21/11/1961, trascritto a Cosenza il 9/12/1961 N.RG15802 N.RP. 147837,
dai signori

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (All.n.11) "relativamente a detto
bene, a tutt'oggi, non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieto di
disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono
pendenti provvedimenti sanzionatori". Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del
comune di Figline Vegliaturo (CS) non esistono su tale immobile servitù o vincoli reali di
ogni genere.

Si ricorda che è stata sfruttata tutta la volumetria potenziale residenziale relativa alla
particella originaria 199 da cui la particella 435 è stata ottenuta per frazionamento.

Nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento gli immobili sono stati
oggetto delle seguenti formalità (All.n.9):

specie:

atto di donazione trascritto presso la C.RR.II. di Cosenza il 30/06/2001 N.RG 13790 N.RP
10745

a favore:

contro:

fonte:

visura ipotecaria cartacea

specie:

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo trascritta presso la C.RR.II. di Cosenza il 08/10/2001 al
N.RG 21583 N.RP 2590;

a favore:

Banca di Credito Cooperativo di Dipignano - S.C.R.L.

contro:



Annotazione n.2070 del 10/06/2005 (Cancellazione totale) N.RP 2070 N.RG 22506

fonte:

visura ipotecaria

*si precisa che la suddetta iscrizione era gravante sugli immobili ancora in corso di costruzione e ricadenti sulla particella 394 del Foglio 1 che, dopo la Denuncia di cambiamento n.308674 del 02/11/2004 (già citata) è diventata particella 435.

specie:

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo trascritta presso la C.RR.II. di Cosenza il 19/02/2005 al N.RG 7499 N.RP 2947;

a favore:

Unicredit Banca per la Casa Spa

contro:

Cancellazione totale eseguita in data 27/11/2007

fonte:

visura ipotecaria

specie:

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo trascritta presso la C.RR.II. di Cosenza il 06/08/2007 al N.RG 30163 N.RP 7873;

a favore:

Credito Fondiario e Industriale FONSPA Istituto per i finanziamenti a medio e lungo termine S.P.A.

contro:

fonte:

allegato agli atti

specie:

pignoramento trascritto presso la C.RR.II. di Cosenza il 23/06/2009 N.RG. 18255 N.RP. 12688;

a favore:

Credito Fondiario s.p.a. FONSPA BANK -Roma

contro:

fonte:

allegato agli atti

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

Considerato che il pignoramento dei cespiti, come si evince dalla nota di trascrizione allegata



agli atti, è per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, la valutazione viene effettuata sull'intero immobile.

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si adopera il metodo di stima sintetico-comparativo, applicando alla superficie commerciale i correnti prezzi praticati in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche peculiari. Nel caso in esame, trattandosi di fabbricato rurale ricadente in zona agricola E -IF del vigente strumento urbanistico, ci si trova in assenza di dati relativi a compravendite di beni assimilabili, in quanto non esiste un mercato immobiliare per le zone rurali. Anche l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), con riferimento ai dati del 2° semestre 2011 (All.n.20), non fornisce valori di mercato per immobili a destinazione residenziale in zone rurali. Indagini svolte presso agenzie immobiliari ed operatori del settore edilizio, forniscono un valore unitario di mercato, per abitazioni di nuova costruzione ed in zona periferica del comune di Figline Vegliaturo, oscillante tra 750,00 €/mq e 900,00 €/mq .

Partendo da un valore unitario di mercato medio tra quelli forniti e pari a 825,00 €/mq e atteso poi che ogni cespite immobiliare ha caratteristiche peculiari, al fine di adeguare tale valore alla concreta valutazione che si sta eseguendo, si procede all'applicazione di parametri correttivi:

- | | |
|--|------|
| • grado di finiture ed impiantistica | 1.15 |
| • vetustà ed obsolescenza | 0.90 |
| • distanza di negozi, sportelli bancari ed uffici | 0.95 |
| • esistenza, consistenza e frequenza dei mezzi pubblici di trasporto | 0.97 |
| • distanza di scuole ed infrastrutture secondarie | 0.95 |

Si determina, così, per il cespite pignorato, il più probabile valore unitario di mercato pari a :
 $(1.15 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.97 \times 0.95) \times 825,00 \text{ €/mq} = 747,50 \text{ €/mq}$

Tale valore di mercato unitario applicato alla superficie commerciale dell'immobile fornisce il più probabile valore di mercato dello stesso.



Prima di procedere al calcolo della superficie commerciale, si ricorda che per il fabbricato in esame non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità. Tale certificato di agibilità, qualora richiesto, potrà essere rilasciato solo a condizione che la volumetria residenziale e, quindi, la superficie su cui tale volumetria insiste, non superi quella assentita dalla Concessione Edilizia 5/2000.

Poiché, allo stato attuale, come già esplicitato al punto 2), risulta destinata ad abitazione anche quella superficie che doveva essere destinata a deposito per derrate agricole, si valuta l'intero cespite, nell'ipotesi di certificato di agibilità ottenuto, e, cioè, nell'ipotesi che si riporti lo stato attuale alle previsioni di progetto.

Ciò comporterà:

una variazione catastale per modificare la distribuzione interna dei locali e la destinazione degli stessi conformemente alla Concessione Edilizia 5/2000;

un Permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per la rettifica della distribuzione interna (volendo mantenere le tramezzature esistenti nella zona destinata a deposito per le derrate agricole), per la modifica di due aperture e per lo sfasamento planimetrico del garage.

Si stima che le spese necessarie per tali adempimenti ammonteranno a 2.000,00 euro circa (di cui 516,00 euro di oblazione per la sanatoria).

Si determina di seguito la superficie commerciale dei cespiti pignorati, con riferimento alle superfici dei locali riportate nell'All.19:

superficie commerciale = sup. destinata ad abitazione $+(0,40 \times \text{superficie portico}) + (0,60 \times \text{superficie garage}) + (0,90 \times \text{superficie destinata a deposito derrate agricole}) = 102,48 \text{ mq}$
 $+(0,40 \times 20,12 \text{ mq}) + (0,60 \times 20,80 \text{ mq}) + (0,90 \times 41,38 \text{ mq}) = 160,25 \text{ mq}$

Si fa presente che la corte, essendo estesa circa 5 volte la superficie coperta del fabbricato, sarà valutata come accessorio diretto dell'immobile ed il suo valore sarà inglobato in quello dei locali che costituiscono l'edificio principale. La corte sarà, quindi, valutata incrementando del 5% (come suggerito dai manuali di estimo immobiliare) il valore unitario del fabbricato di cui costituisce pertinenza.

Ne risulta un valore di mercato unitario pari a:

$747,50 \text{ €/mq} \times 1,05 = 784,87 \text{ €/mq}$



Tale valore di mercato unitario applicato alla superficie commerciale dell'immobile fornirà il più probabile valore di mercato dello stesso.

$$160,25 \text{ mq} \times 784,87 \text{ €/mq} = 125.775,42 \text{ €}$$

Si detraggono le spese stimate per il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria e relativo Certificato di agibilità:

$$125.775,42 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} = 123.775,42 \text{ € ed in c.t. } 123.775,00 \text{ €}$$

Valore di mercato dell'immobile pignorato = 123.775,00 €

5) Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi

Si ritiene che gli immobili debbano essere venduti in un unico lotto.

6) 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

Si presume che il regime fiscale cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima è quello dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

7) 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;

LOTTO UNICO, piena proprietà del sig.

proprietario per 1000/1000.

Costituito da appartamento posto al piano terra, comprendente ingresso-corridoio, cucina-pranzo, soggiorno, due vani, bagno, w.c. e portico con annesso garage e corte di pertinenza esclusiva. Il tutto confinante con proprietà

per tre lati e strada comunale sul rimanente lato. Detti immobili ricadono in zona E-IF (Territorio agricolo in zona con vincolo idrogeologico – forestale) del vigente Programma di Fabbricazione.

Risultano così censiti al N.C.E.U. del comune di Figline Vegliaturo (CS):

Appartamento e garage: foglio 1, particella numero 435, sub 2, categoria A/3, classe 2, vani 7,5, R.C. € 387,34 – Contrada Salinella snc – Piano Terra



Corte: Bene comune non censibile foglio 1, mappale numero 435, sub 1- Contrada Salinella snc –Piano Terra-

Tale corte risulta riportata nel NCT di Figline Vegliaturo come ente urbano di estensione pari a 1273,00 mq.

Il terreno su cui insistono i suddetti beni è pervenuto al sig.

con atto di donazione, rogato dal notaio Francesca Zupi in data 05/06/2001, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 30/06/2001 N.RG 13790 N.RP 10745.

I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli catastali e con quelli della trascrizione del pignoramento.

Si precisa che nell'atto di donazione il terreno su cui insistono i beni pignorati era individuato nel NCT di Figline Vegliaturo (CS) al Foglio 1 particella 394 di 1273,00 mq.

b) *Le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

Sono, a tutt'oggi, presenti sugli immobili pignorati le seguenti formalità:

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo trascritta presso la C.RR.II. di Cosenza il 06/08/2007 al N.RG 30163 N.RP 7873 a favore di Credito Fondiario e Industriale FONSPA Istituto per i finanziamenti a medio e lungo termine S.P.A. e contro

pignoramento trascritto presso la C.RR.II. di Cosenza il 23/06/2009 N.RG. 18255 N.RP. 12688 a favore di Credito Fondiario s.p.a. FONSPA BANK –Roma e contro per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

Si precisa, inoltre, che per la particella 199 (oggi 439 – 440 – 435) del Foglio 1 del NCEU di Figline Vegliaturo, dalla quale la particella 435 è stata derivata per frazionamento, è stata sfruttata l'intera volumetria potenziale residenziale.

Valore di mercato 123.775,00 €

Conclusioni

La sottoscritta fa presente di aver provveduto, in data 26/03/2012 alla trasmissione della relazione di stima alle parti; precisamente, a mezzo di posta elettronica all'avv. per il Credito Fondiario s.p.a. e a mezzo raccomandata A/R al sig.



Tanto doveva la sottoscritta ad espletamento dell'incarico. Nel ringraziare per la fiducia accordatale resta comunque a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Cosenza, 26/03/2012



Stefania Ruffolo

ELENCO ALLEGATI

- All.n.1 – Verbale di sopralluogo
- All.n.2 – Avviso per sopralluogo del 13/01/2012
- All.n.3 – Visura catastale
- All.n.4 – Visura storica per immobile
- All.n.5 – Visura catastale particella confinante
- All.n.6 – Planimetria catastale ed elaborato planimetrico
- All.n.7 – Estratto foglio di mappa n. 1 di Figline Vegliaturo (CS)
- All.n.8 – Tipo mappale allegato alla Denuncia di cambiamento del 02/11/2004
- All.n.9 – Visure Conservatoria Registri Immobiliari
- All.n.10 – Nota di trascrizione atto di donazione del 30/06/2001 N.RG 13790 N.RP 10745
- All.n.11 – Certificato di destinazione urbanistica
- All.n.12 – Concessione Edilizia n.5 del 23/09/2000 e successiva voltura
- All.n.13 – Richiesta di voltura
- All. n.14 – Ufficio del Genio Civile – Attestazione di deposito progetto
- All. n.15 – Parere Azienda Sanitaria n. 4 di Cosenza
- All. n. 16 – Relazione tecnica di progetto
- All. n.17 – Elaborati grafici di progetto
- All.n.18 – Allegato fotografico
- All.n.19 – Pianta immobile stato attuale (scala 1:100)
- All.n.20 – Valori Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)
- All.n.21 – Richiesta documentazione urbanistica comune di Figline Vegliaturo (CS)
- All.n.22 – Richiesta di proroga





Foto 1 – Foglio 1 particella 435 sub 2 –Appartamento



Foto 2 – Foglio 1 particella 435 sub 2 –Appartamento



Foto 3– Foglio 1 particella 435 sub2 - Appartamento

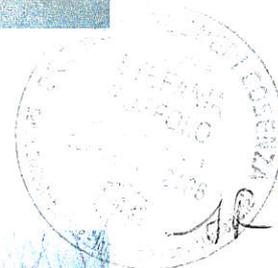


Foto 4– Foglio 1 particella 435 sub 2- Appartamento



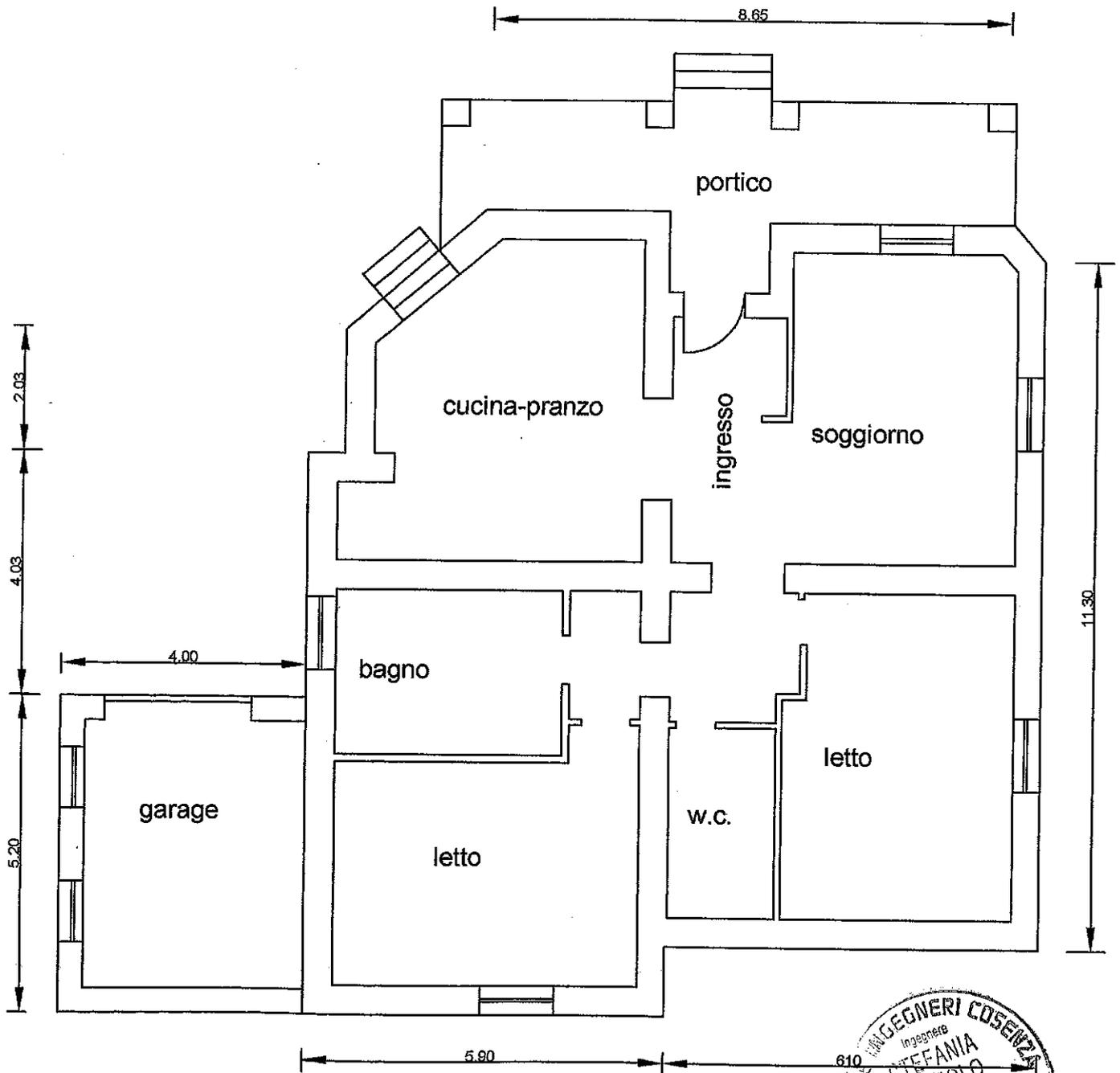
Foto 5– Foglio 1 particella 435 sub1-Corte



Foto 6– Foglio 1 particella 435 sub 1-Corte



ALL. 19

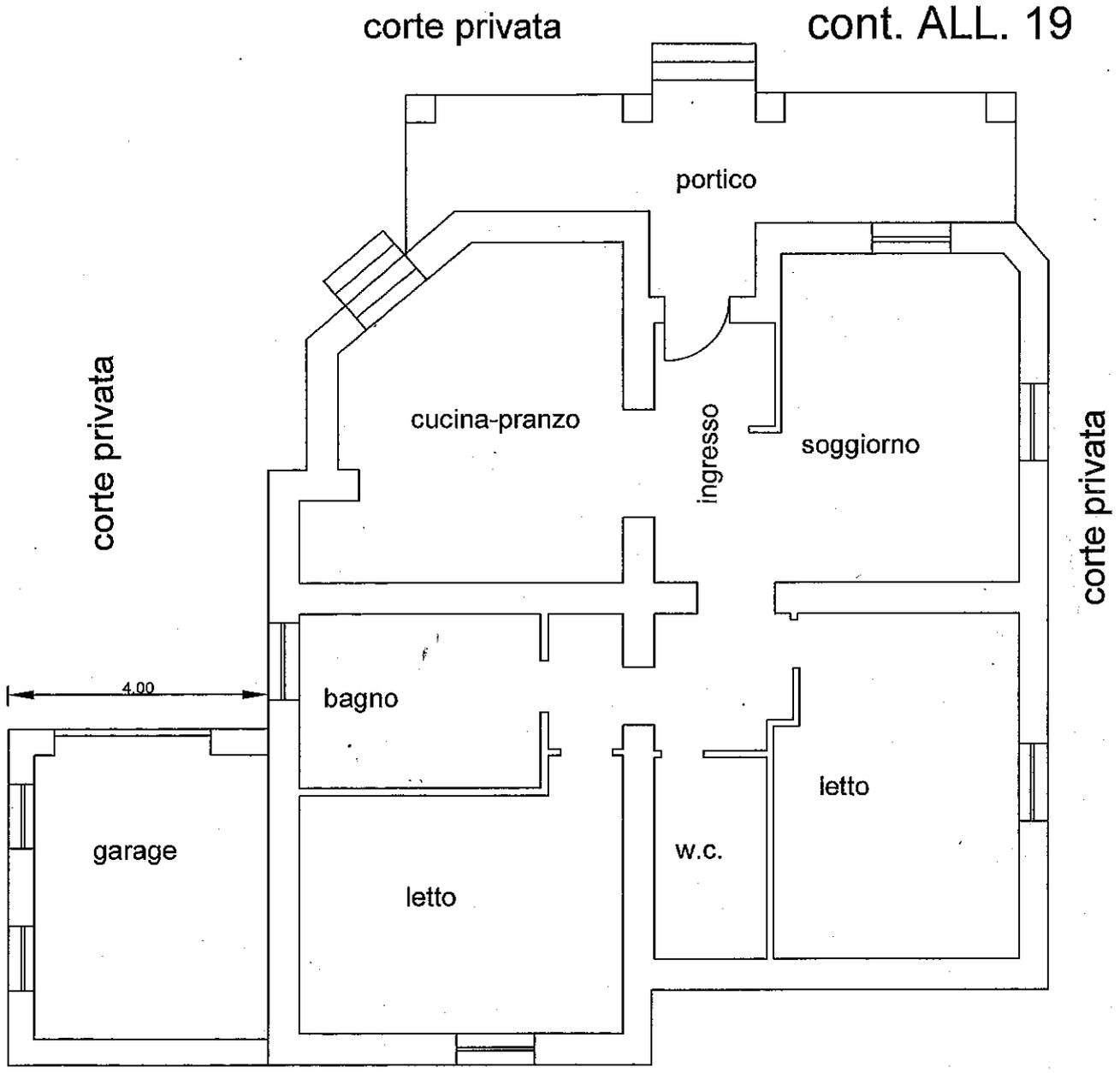


Pianta piano terra

Pianta quotata

scala 1:100

Handwritten signature: Ruffolo S



corte privata

cont. ALL. 19

corte privata

portico

cucina-pranzo

ingresso

soggiorno

corte privata

4.00

bagno

garage

letto

w.c.

letto

corte privata

Pianta piano terra

Destinazioni d'uso attuali

H = 2.90 m

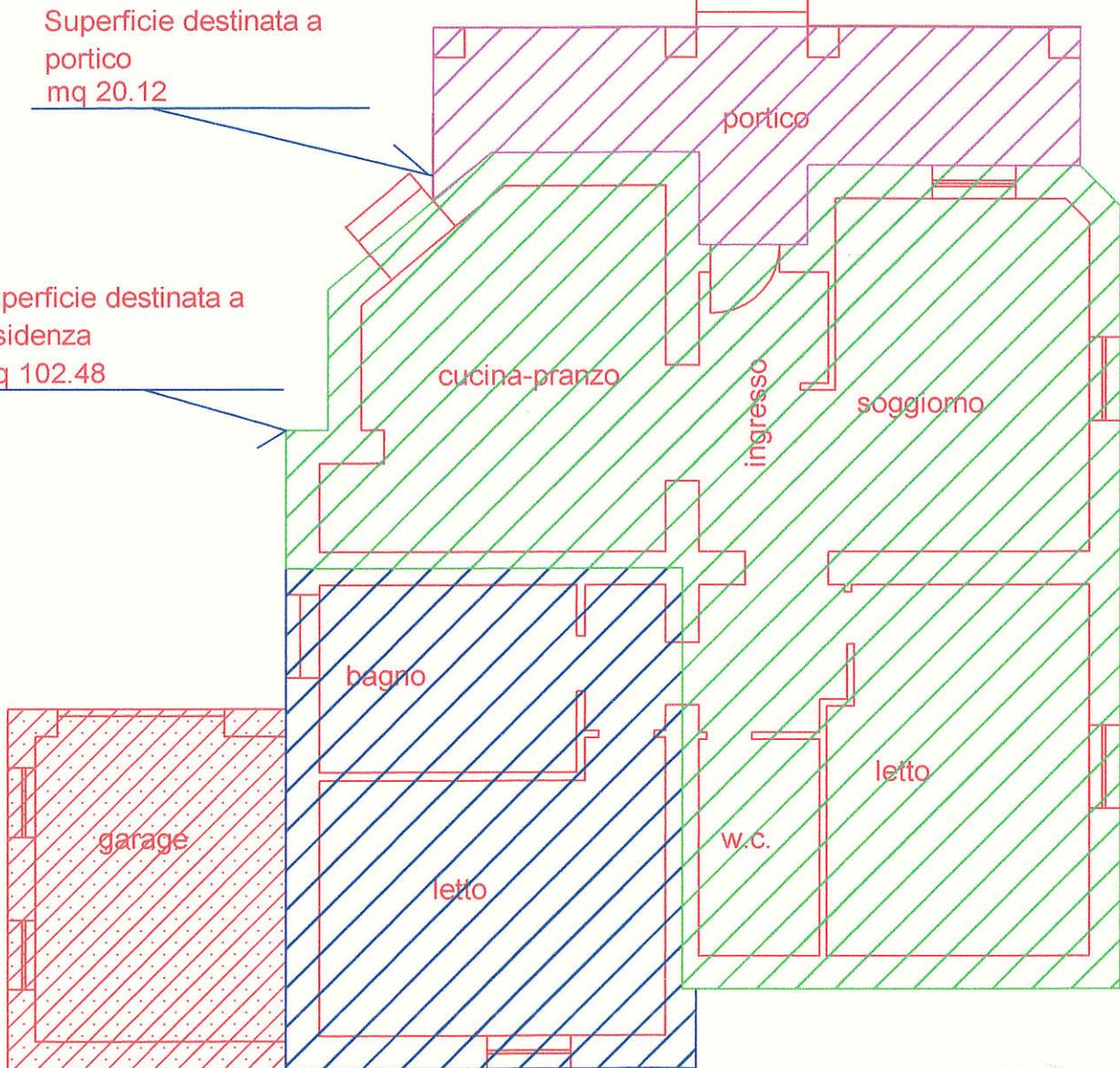


corte privata

cont. ALL. 19

Superficie destinata a portico mq 20.12

Superficie destinata a residenza mq 102.48



Superficie destinata a Rimessa mezzi agricoli mq 20.80

Superficie destinata a deposito derrate agricole mq 41.38

Pianta piano terra
Destinazioni d'uso di progetto

