

PROCEDURA 137/2012 R.G.F.

ad istanza del **Credito Cooperativo Mediocrati Soc. Coop. per Azioni**
in danno di

Foglio Riassuntivo

Lotto Unico	
Descrizione del lotto	<p>L'immobile in oggetto è sito a Cosenza in Via Gerolamo Sambiase senza numero civico, località <i>Muio Sottano</i>, in zona semi periferica a carattere residenziale.</p> <p>Il fabbricato, edificato agli inizi del 1980, si presenta complessivamente in uno stato di manutenzione più che soddisfacente. L'esterno è rifinito con rivestimento in laterizio del tipo <i>faccia a vista</i> e la copertura a falde presenta manto in laterizi. L'accesso all'unità immobiliare, autonomo, è garantito da un ingresso prospiciente la corte comune dello stesso immobile.</p> <p>Strutturalmente realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e solai misti latero-cementizi, presenta una divisione funzionale distribuita su un unico livello. Trovano collocazione: l'ingresso, un ampio salone/soggiorno, la cucina con zona pranzo, due camere da letto con servizio igienico riservato, ulteriori due camere e servizio igienico. Si rileva, altresì, la presenza di un locale di sgombero ricavato nell'intercapedine. L'appartamento presenta inoltre un portico esterno con annesso giardino esclusivo. L'unità immobiliare, posta al piano terra/seminterrato, presenta una superficie calpestabile pari a 197 (sup. lorda commerciale pari a 241 mq) oltre ai balconi di 37 mq, porticato di 17 mq, giardino esclusivo e corte comune indivisa. L'altezza interna dei vani è di 3,02 m.</p> <p>Gli infissi interni sono in legno color noce; quelli esterni, anch'essi in legno, di colorazione bianca, con vetrocamera, dotati di oscuramenti in tapparelle avvolgibili. Entrambe le tipologie di infissi sono di buona fattura e in ottimo stato di manutenzione. L'unità immobiliare è pavimentata in parte con lastre in marmo granito sulla colorazione rosa/grigio mentre i servizi igienici presentano pavimenti e rivestimenti ceramici; tre camere da letto presentano parquet in legno. Le pareti sono tinteggiate in pittura murale di colorazione chiara. È presente l'impianto elettrico, televisivo, telefonico, citofonico e di riscaldamento a metano con radiatori in ghisa e caminetto in cucina. Lo stato di manutenzione dell'unità è buono e non sono necessari interventi di manutenzione ordinaria.</p>
Dati catastali	<p>L'appartamento è identificato catastalmente al foglio 10, particella 433, sub. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani con rendita di € 1.053,57 ed intestato al debitore esecutato in proprietà per 1000/1000.</p>
Prezzo base	<p>Valore di mercato dell'intera proprietà: € 475.967,95 Valore di mercato con abbattimento forfettario (15%): € 404.572,76</p> <p>Valore di mercato a base d'asta, in cifra tonda: € 404.570,00 (euro Quattrocentoquattromilacinquecentosettanta/00).</p>

<i>Natura e titolarità giuridica</i>	<p>L'immobile è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare come abitazione primaria.</p> <p>Esaminata la documentazione ipocatastale e la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale presente in atti, ed effettuate le opportune visure presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio Pubblicità Immobiliare, l'immobile risulta essere di piena proprietà del debitore esecutato con data anteriore alla trascrizione del pignoramento (Atto di compravendita (Notaio Italo Scornajenghi del 12/06/1984 rep. 188735) registrato presso la ex Conservatoria dei RR. II. di Cosenza al R.G. 17202 – R.P. 88312 in data 12/07/1984).</p>
---	---

Non si evidenziano particolari problematiche riscontrate durante le operazioni di stima e in risposta ai quesiti posti. Il debitore ha mostrato ampia collaborazione per il compimento delle operazioni peritali.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cosenza, 09/01/2014

Il C.T.U.
Ing. Giuseppe Prezioso

Studio di ingegneria e consulenza
Ing. Giuseppe PREZIOSO

*Via Creta Rocca 48, 87043 Bisignano (CZ)
FON 0984.22655 - Personal 347.1890495*

TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA

*Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani
Sezione Esecuzioni Immobiliari*

PROCEDURA ESCUTIVA IMMOBILIARE n. **137/2012 R.G.E.**
ad istanza del ***Credito Cooperativo Mediocrati Soc. Coop. per Azioni***
in danno di

RELAZIONE di STIMA

Il C.T.U.
Ing. Giuseppe PREZIOSO

PROCEDURA 137/2012 R.G.E.

ad istanza del Credito Cooperativo Mediocrati Soc. Coop. per Azioni
in danno di .

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Prezioso, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, sezione *Ingegneri*, al n 3436, con studio tecnico a Cosenza in via Dalmazia n.11, telefono e fax 0984.22655, ha ricevuto incarico in data 01/10/2013 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani, di redigere relazione tecnica estimativa dell'immobile oggetto di pignoramento.

Come preventivamente comunicato alle parti a mezzo raccomandate A.R., ovvero a tramite posta elettronica certificata, spedite e inoltrate in data 16 e 17/10/2013 (cfr. all. A), il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali, con relativo sopralluogo per la visione del bene pignorato, alla data del 07/11/2013, ore 15:30.

Al citato sopralluogo si prendeva visione dell'immobile pignorato e, alla presenza dell'esecutato, si eseguiva il rilievo planimetrico e fotografico (cfr. all. F) dell'unità immobiliare in oggetto, redigendo apposito verbale (cfr. all. B).

Il C.T.U. ha, inoltre, eseguito una serie di accertamenti e verifiche, recandosi presso i seguenti Uffici Pubblici, acquisendo la documentazione necessaria:

- Agenzia del Territorio di Cosenza – Ufficio del Catasto (cfr. all. C);
- Agenzia del Territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare – ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (cfr. all. D);
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza (cfr. all. E);
- Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (cfr. all. G).

Risposte ai quesiti

Quesito n. 1 – *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e 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 C.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.*

La documentazione in atti appare completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico. Dall'esame della stessa si è provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, le visure aggiornate e i relativi elaborati planimetrici catastali dei beni oggetto del pignoramento. Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, è stata effettuata la ricerca relativa a iscrizioni e trascrizioni delle formalità relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Quesito n. 2 – *Predisponga, 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).*

Secondo quanto riportato in atti e nella certificazione notarile, l'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio 10, particella 433, sub. 2, oggetto di pignoramento, è gravato dalle seguenti formalità:

- atto di compravendita (Notaio Italo Scornajenghi del 12/06/1984 rep. 188735) registrato presso la ex Conservatoria dei RR. II. di Cosenza al R.G. 17202 – R.P. 88312 in data 12/07/1984;
- trascrizione dell'11/08/1995 (R.P. 1966 e R.G. 19467) relativa a ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento;
- trascrizione del 12/09/2001 (R.P. 2368 e R.G. 19833) relativa a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario;
- trascrizione dell'11/11/2009 (R.P. 6528 e R.G. 35778) relativa a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario;
- trascrizione del 19/04/2012 (R.P. 8772 e R.G. 10419) relativa ad atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Le ricerche e verifiche effettuate dal C.T.U. sugli immobili pur confermando, in termini di prescrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, quanto riportato nella *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale*, in atti del procedimento, per Notaio Luigi De Santis in Cosenza, rilevano la presenza di una ulteriore trascrizione del 20/06/2012 (R.P. 13005 e R.G. 15683) relativa ad altro atto esecutivo o cautelare (cfr. all. D).

Quesito n. 3 – *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei 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.*

Si è provveduto a reperire, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, gli elaborati planimetrici catastali attuali del bene oggetto del pignoramento: estratto del foglio di mappa, planimetria e visura storica (cfr. all. C).

Quesito n. 4 – *Descriva, 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.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti tecnici, impianti elettrici); descriva 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.

L'immobile in oggetto è sito a Cosenza in Via Gerolamo Sambiase senza numero civico, località *Muoin Sottano*, in zona semi periferica a carattere residenziale, come indicato alla lettera "A" nella sottostante figura.



Il fabbricato, edificato agli inizi del 1980, si presenta complessivamente in uno stato di manutenzione più che soddisfacente. L'esterno è rifinito con rivestimento in laterizio del tipo *faccia a vista* e la copertura a falde presenta manto in laterizi. L'accesso all'unità immobiliare, autonomo, è garantito da un ingresso prospiciente la corte comune dello stesso immobile. Interamente inserito nella particella 433 del foglio 10, confina a nord terrapieno, ad ovest con la particella 824, a sud e ad est con la particella 460 e strada di previsione.

L'appartamento è identificato catastalmente al foglio 10, particella 433, sub. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani con rendita di € 1.053,57 ed intestato al debitore esecutato in proprietà per 1000/1000.

Dalle verifiche condotte presso i competenti Uffici, l'intero immobile è conforme alle autorizzazioni urbanistiche. È stato edificato a seguito della concessione edilizia n. 84 del 24/10/1979 rilasciata dal Sindaco del comune di Cosenza e successiva concessione n. 195 del 10/09/1982, quale autorizzazione per variazioni intervenute in corso d'opera mentre, in data 26/06/1984, è stato rilasciato il certificato di abitabilità (cfr. all. G).

Strutturalmente realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e solai misti latero-cementizi, presenta una divisione funzionale distribuita su un unico livello. Trovano collocazione: l'ingresso, un ampio salone/soggiorno, la cucina con zona pranzo, due camere da letto con servizio igienico riservato, ulteriori due camere e servizio igienico. Si rileva, altresì, la presenza di un locale di sgombero ricavato nell'intercapedine. L'appartamento presenta inoltre un portico esterno con annesso giardino esclusivo. L'unità immobiliare, posta al piano terra/seminterrato, presenta una superficie calpestabile pari a 197 (sup. lorda commerciale pari a 241 mq) oltre ai balconi di 37 mq, porticato di 17 mq, giardino esclusivo e corte comune indivisa. L'altezza interna dei vani è di 3,02 m.

Gli infissi interni sono in legno color noce; quelli esterni, anch'essi in legno, di colorazione bianca, con vetrocamera, dotati di oscuramenti in tapparelle avvolgibili. Entrambe le tipologie di infissi sono di buona fattura e in ottimo stato di manutenzione. L'unità immobiliare è pavimentata in parte con lastre in marmo granito sulla colorazione rosa/grigio mentre i servizi igienici presentano pavimenti e rivestimenti ceramici; tre camere da letto presentano parquet in legno. Le pareti sono tinteggiate in pittura murale di colorazione chiara. È presente l'impianto elettrico, televisivo, telefonico, citofonico e di riscaldamento a metano con radiatori in ghisa e caminetto in cucina. Lo stato di manutenzione dell'unità è buono e non sono necessari interventi di manutenzione ordinaria.

Trattandosi di zona semi periferica a carattere residenziale, nelle immediate vicinanze non sono presenti attività commerciali e/o servizi che, però, trovano ampia collocazione nel limitrofo centro urbano distante circa 950 m (alimentari, ristorazione, bar, tabacchi, edicole, negozi al dettaglio di vario genere, farmacie, uffici pubblici e privati, uffici postali, banche) e servizi pubblici (autotrasporti urbani). In riferimento alle opere di urbanizzazione, sono presenti, per ciò che riguarda quelle definite "primarie":

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.

Per le opere di urbanizzazione "secondaria", presenti in un circondario più ampio, si rilevano: scuole, mercati di quartiere, chiese ed altri edifici religiosi e aree verdi di quartiere.

Quesito n. 5 – *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 nel 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 comprehendio pignorato.*

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Quesito n. 6 – *Preceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'incatastramento delle unità immobiliari non regolarmente incatastrate.*

Dalla documentazione acquisita presso la sezione catastale dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, confrontata con quella presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cosenza, riscontrata a seguito di sopralluogo, non si è evidenziata alcuna irregolarità né catastale, né urbanistica.

Quesito n. 7 – *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'immobile oggetto di valutazione ricade in **Zona B1 – Aree edificate semi intensive** le cui prescrizioni urbanistiche sono dettate dall'art. 10 delle **Norme Tecniche di Attuazione** dello strumento urbanistico comunale, di seguito sintetizzato.

Le zone B1 riguardano aree semi-intensive edificate prevalentemente nei primi decenni del XX secolo, su impianto urbano regolare ed omogeneo poste a nord del fiume Busento caratterizzate dalla presenza di piazza della Vittoria e di piazza XXV Luglio. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali e miste. In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi. Obiettivo fondamentale del P.R.G. è la conservazione e la valorizzazione dell'ordinato impianto originario e dei suoi aspetti piano volumetrici e architettonici. All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante:

1. Programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale;
2. Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi.

Attraverso la realizzazione dei P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, se fatiscenti e privi di valore storico, architettonico e culturale, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di mc 5,00/mq ed in linea indicativa, il rapporto di copertura, riferito alla superficie fondiaria del lotto, non sia superiore al 40%. Nel caso di opere di edificazione su terreni liberi si applica l'indice fondiario di mc 3,00/mq. L'altezza dei fabbricati deve, in generale, adeguarsi a quella dei fabbricati adiacenti, dei quali andranno rispettati in generale gli allineamenti planimetrici su strada. Nel caso di lotti che abbiano sui confini edifici a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga al rapporto massimo di copertura ed alle distanze prescritte dai confini. Dal punto di vista tipologico dovranno

adottarsi edifici in linea, oppure a blocco o a corte, organizzati ordinatamente per isolati delimitati da strade. Sono vietate le costruzioni accessorie.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse. Sono realizzabili con intervento diretto: gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili; gli interventi di nuove edificazioni, se isolati, che non superino l'indice fondiario di mc 3,00/mq, ed è vietato il frazionamento dei lotti esistenti.

Quesito n. 8 – *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di abitabilità. 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'illegittimo 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.*

Per come da verifiche condotte, l'immobile in oggetto è conforme alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate ed è provvisto di certificato di abitabilità, secondo quanto di seguito riportato (cfr. all. G):

- concessione edilizia n. 84 del 24/10/1979 rilasciata dal Sindaco del comune di Cosenza;
- concessione edilizia n. 195 del 10/09/1982, rilasciata dal Sindaco del comune di Cosenza, quale autorizzazione per variazioni intervenute in corso d'opera;
- certificato di abitabilità, rilasciato dal Sindaco del comune di Cosenza, in data 26/06/1984.

Quesito n. 9 – *Dica 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 Ufficiale.*

Trattandosi di unica unità immobiliare, la vendita è attuabile in un unico lotto.

Quesito n. 10 – *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile 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 Ufficiale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo 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., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; forniva, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.*

Esaminata la documentazione in atti, a seguito delle ulteriori verifiche condotte, il bene in oggetto è in piena proprietà del debitore esecutato.

Quesito n. 11 – *Avverti se l'immobile è libero o occupato; acquisisci il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino 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.*

In merito all'utilizzazione, titolo legittimante il possesso e/o detenzione, presenza di eventuali contratti di locazione dell'immobile in oggetto, si riporta la seguente tabella di sintesi.

Immobile	Note
<i>Tipologia</i>	Appartamento in Cosenza, via Gerolamo Sambiasi s.n.
<i>Rif. Catastali</i>	10/433/2 (fg./p.la/ub.)
<i>Stato</i>	Occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare come abitazione primaria.
<i>Titolo di possesso</i>	Atto di compravendita (Notaio Italo Scornajenghi del 12/06/1984 rep. 188735) registrato presso la ex Conservatoria dei RR. II. di Cosenza al R.G. 17202 – R.P. 88312 in data 12/07/1984.
<i>Pignoramento/i</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Trascrizione del 19/04/2012 (R.P. 8772 e R.G. 10419) relativa ad atto esecutivo – pignoramento immobiliare a favore del <i>Credito Cooperativo Mediocrutti Soc. Coop. per Azioni</i>; – Trascrizione del 20/06/2012 (R.P. 13005 e R.G. 15683) relativa ad atto esecutivo – pignoramento immobiliare a favore di
<i>Contratti di locazione</i>	Assenti.

Esaminata la documentazione ipocatastale e la certificazione notarile ed effettuate le opportune visure presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio Pubblicità Immobiliare (cfr. all. D), acquisito l'atto di provenienza (cfr. all. I), l'intero compendio staggito risulta essere di proprietà per 1000/1000 del debitore esecutato con date anteriori alle trascrizioni dei pignoramenti.

Da ulteriori verifiche condotte presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, non risultano essere registrati contratti di locazione per gli immobili considerati (cfr. all. E).

Quesito n. 12 – *Ore l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Per come rilevato nella *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale* presenti in atti, nonché nell'atto di provenienza, si evince che il bene è di proprietà del debitore esecutato e non sussistono condizioni di separazione ovvero divorzio.

Quesito n. 13 – *Indichi 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o serviti pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Per come verificato dal C.T.U., per come certificato dall'Amministrazione comunale di Cosenza (cfr. all. G) e per come dichiarato dal debitore esecutato relativamente agli oneri di natura condominiale (cfr. all. B), non sussistono vincoli ovvero oneri di cui al presente quesito.

Quesito n. 14 – *Determini 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 operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e 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). Preveda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo basato sul raffronto tra il bene in questione ed una serie di beni simili nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari ovvero osservatori immobiliari. Con l'esecuzione dei necessari sopralluoghi, dell'analisi del mercato immobiliare locale, della consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il periodo in cui viene eseguita la stima (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. 1° semestre, anno 2013, riportato nell'allegato H), applicando al valore medio di mercato un coefficiente correttivo è possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Il valore medio unitario per immobili di tipologia simile (civili abitazioni) e stato di conservazione normale è, a valle delle indagini condotte relativamente al mercato immobiliare di zona e alla consultazione delle quotazioni pubblicate da agenzie immobiliari e dal O.M.I., ragionevolmente fissato in 1.600,00 €/mq riferito alla superficie lorda commerciale.

Calcolo dei coefficienti globali di apprezzamento/deprezzamento:

Descrizione

Localizzazione - Posizione		Note
Posizione	1,020	buona
Collegamenti	1,000	sufficienti
Coefficiente Complesivo		1,020

Servizi - Infrastrutture		Note
Uffizi postali	1,000	presenti
Ortopedi - Cliniche	1,030	presenti
Parchi pubblici	1,000	presenti
Scuole	1,000	presenti
Banche	1,000	presenti
Coefficiente Complesivo		1,061

Pubblicato		Note
Tipologia costruttiva	1,060	cemento armato
Età della costruzione	0,980	< 40 anni
Funzionalità	1,000	parco, Privato
Coefficiente Complesivo		1,039

Immobile oggetto di stima		Note
Livello di piano	0,980	terra
Esposizione	0,980	sud
Utile ed affacci	0,980	ortico/ giardino
Servizi igienici	1,030	buoni
Impianti tecnologici	1,030	buoni
Pavimentazioni	1,030	buone
Infissi	1,030	buoni
Finestre	1,000	normali
Mantenimento	0,980	manut. ord.
Coefficiente Complesivo		1,038

Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento	1,167
--	--------------

Determinazione del valore di mercato:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coefficiente di ponderazione</i>	<i>Superficie ragguagliata (mq)</i>
<i>Unità e accessori diretti</i>	241,00	1,00	241,00
<i>Balconi, terrazze e vivande</i>	37,00	0,33	12,21
<i>Portico</i>	17,00	0,10	1,70
<i>Superficie complessiva ragguagliata mq</i>			254,91
<i>Valore di mercato medio unitario residenziale rilevato per immobili di media qualità situati nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ al metroquadrato)</i>			€ 1.600,00
<i>Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento</i>			1,167
<i>Valore di mercato medio unitario residenziale ponderato</i>			€ 1.867,20
<i>VALORE di MERCATO</i>			€ 475.967,95
<i>Abbattimento forfettario (15% del valore)</i>			€ 71.395,19
<i>VALORE FINALE dell'IMMOBILE</i>			€ 404.572,76

Si assume quale valore finale dell'immobile in oggetto la somma, in cifra tonda, pari ad euro **404.570,00** (euro Quattrocentoquattromilacinquecentosettanta/00).

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cosenza, 09/01/2014

Il C.T.U.
Ing. Giuseppe Prezioso

Alla presente relazione vengono inclusi:

- Allegato A - Comunicazioni alle parti
- Allegato B - Verbali delle operazioni peritali
- Allegato C - Documentazione catastale
- Allegato D - Ispezioni Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare
- Allegato E - Certificazione Agenzia delle Entrate
- Allegato F - Documentazione fotografica
- Allegato G - Documentazione acquisita presso l'Amministrazione Comunale
- Allegato H - Quotazioni immobiliari
- Allegato I - Atto di provenienza
- CD ROM contenente, in digitale, quanto prodotto in relazione

PROCEDURA 137/2012 R.G.E.
ad istanza del Credito Cooperativo Mediocrati Soc. Coop. per Azioni
in danno di

Foglio Riassuntivo

Lotto Unico	
Descrizione del lotto	<p>L'immobile in oggetto è sito a Cosenza in Via Gerolamo Sambiase senza numero civico, località <i>Muoto Soltano</i>, in zona semi periferica a carattere residenziale.</p> <p>Il fabbricato, edificato agli inizi del 1980, si presenta complessivamente in uno stato di manutenzione più che soddisfacente. L'esterno è rifinito con rivestimento in laterizio del tipo <i>faccia a vista</i> e la copertura a falde presenta manto in laterizi. L'accesso all'unità immobiliare, autonomo, è garantito da un ingresso prospiciente la corte comune dello stesso immobile.</p> <p>Strutturalmente realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e solai misti latero-cementizi, presenta una divisione funzionale distribuita su un unico livello. Trovano collocazione: l'ingresso, un ampio salone/soggiorno, la cucina con zona pranzo, due camere da letto con servizio igienico riservato, ulteriori due camere e servizio igienico. Si rileva, altresì, la presenza di un locale di sgombero ricavato nell'intercapedine. L'appartamento presenta inoltre un portico esterno con annesso giardino esclusivo. L'unità immobiliare, posta al piano terra/seminterrato, presenta una superficie calpestabile pari a 197 (sup. lorda commerciale pari a 241 mq) oltre ai balconi di 37 mq, porticato di 17 mq, giardino esclusivo e corte comune indivisa. L'altezza interna dei vani è di 3,02 m.</p> <p>Gli infissi interni sono in legno color noce; quelli esterni, anch'essi in legno, di colorazione bianca, con vetrocamera, dotati di oscuramenti in tapparelle avvolgibili. Entrambe le tipologie di infissi sono di buona fattura e in ottimo stato di manutenzione. L'unità immobiliare è pavimentata in parte con lastre in marmo granito sulla colorazione rosa/grigio mentre i servizi igienici presentano pavimenti e rivestimenti ceramici; tre camere da letto presentano parquet in legno. Le pareti sono tinteggiate in pittura murale di colorazione chiara. È presente l'impianto elettrico, televisivo, telefonico, citofonico e di riscaldamento a metano con radiatori in ghisa e caminetto in cucina. Lo stato di manutenzione dell'unità è buono e non sono necessari interventi di manutenzione ordinaria.</p>
Dati catastali	<p>L'appartamento è identificato catastalmente al foglio 10, particella 433, sub. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani con rendita di € 1.053,57 ed intestato al debitore esecutato in proprietà per 1000/1000.</p>
Prezzo base	<p>Valore di mercato dell'intera proprietà: € 475.967,95 Valore di mercato con abbattimento forfettario (15%): € 404.572,76</p> <p>Valore di mercato a base d'asta, in cifra tonda: € 404.570,00 (euro Quattrocototquattromilacinquecentosettanta/00).</p>

<i>Natura e titolarità giuridica</i>	<p>L'immobile è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare come abitazione primaria.</p> <p>Esaminata la documentazione ipocatastale e la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale presente in atti, ed effettuate le opportune visure presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio Pubblicità Immobiliare, l'immobile risulta essere di piena proprietà del debitore esecutato con data anteriore alla trascrizione del pignoramento (Atto di compravendita (Notaio Italo Scornajenghi del 12/06/1984 rep. 188735) registrato presso la ex Conservatoria dei RR. II. di Cosenza al R.G. 17202 - R.P. 88312 in data 12/07/1984).</p>
---	---

Non si evidenziano particolari problematiche riscontrate durante le operazioni di stima e in risposta ai quesiti posti. Il debitore ha mostrato ampia collaborazione per il compimento delle operazioni peritali.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cosenza, 09/01/2014

Il C.T.U.
Ing. Giuseppe Prezioso