



## **TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Stima di un fabbricato per civile abitazione individuata in catasto al*

**Foglio 29 - particella 555 - Sub. 7 - 8**

*Sita nel Borgo Ultramontano n°17*

*Del Comune di Montalto Uffugo (CS)*

*IL CTU*

*Acri li 27/01/2014*

*Ing. Cosmo Franco Cerenzia*

---



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

## **PREMESSA**

Con provvedimento 216/2011 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Giuseppe Greco, ha nominato l'Ing. Cosmo Franco Cerenzia quale CTU nella procedura di espropriazione immobiliare ad istanza di:

**- Banca Sviluppo S.p.a., con sede legale in Roma Via Oceano Indiano n.13/C, nella persona del suo legale rappresentante** [REDACTED]

in danno di:

[REDACTED]

[REDACTED]

Prestato il giuramento di rito nell'udienza del 06/03/2013 sono stati formulati i seguenti quesiti:

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;
-



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

*Ing. Cosmo F. Cerenzia*

*Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)*

*e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363*

*P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri*

---

- f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
- g) Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/debitore/i ovvero terzi;
- h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventualità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione ecc..

2) accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia ( e, ove 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'articolo 567 comma 2 Cod. Proc. Civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore ad un 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) suggerire 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;

---



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

*Ing. Cosmo F. Cerenzia*

*Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)*

*e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363*

*P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri*

---

7) redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'eventuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
- b) le limitazione legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.



## **TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

### **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE**

#### **Procedura : Espropriazione Immobiliare N.R.G.E.216/2011**

##### **1. OGGETTO**

*Perizia tecnico - estimativa di un'unità immobiliare di tipo popolare sita in Borgo Ultramontano, 17 – Montalto Uffugo (CS) e distinta in Catasto al Foglio 29 P.IIa555 sub 7 e 8.*

##### **2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Le unità immobiliari sono ubicate al piano secondo seminterrato e al piano primo seminterrato di un organismo edilizio di maggiore consistenza, sito in Montalto Uffugo (CS) in Borgo Ultramontano al n. 17. Catastralmente è individuata dalla particella n. 555 sub 7 e sub 8 del foglio 29 e ricade, nel vigente strumento urbanistico, in zona definita - Centro Storico; il certificato di destinazione urbanistica, benché richiesto in data 12/12/2013 (*vedi allegato n.1*), non è stato ancora rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo per cui ci si riserva, qualora strettamente necessario, ad integrarlo su richiesta del Giudice.

I due livelli, ossia il piano primo e secondo piano seminterrato sono sprovvisti di titolo abilitativo, relativo alla loro costruzione, poiché trattasi di strutture costruite in epoca anteriore al 1967 nel centro storico di Montalto Uffugo. Risultano però, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS), una richiesta

---



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

edilizia per ristrutturazione dei locali: D.I.A. n. Prot. 3846 del 28.02.2003 (vedi allegato 2)

Per quanto attiene l'agibilità dei locali, negli atti dell'Ufficio Comunale preposto, non risulta essere mai stata rilasciata la certificazione.

**Dati catastali:**

Il cespite in questione è riportato nel N.C.E.U. del Comune Censuario di Montalto Uffugo (CS):

Foglio n°	Part.IIa n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
29	555	7	Montalto Uffugo (CS)	2	A/4	2	4 vani		128,08	ST-1
Foglio n°	Part.IIa n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
29	555	8	Montalto Uffugo (CS)	2	A/4	2	2 vani		64,04	ST-2

**3. TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA**

Alla data odierna, esperiti gli accertamenti del caso, si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà de

come risulta dagli atti di COMPRAVENDITA con rogiti risalenti all'anno 1997 per il sub 7 ed al 2005 per il sub 8.

**4. SOPRALLUOGHI ED INDAGINI.**

Al fine di espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto CTU ha effettuato i seguenti sopralluoghi ed indagini:

-in data 14/03/2013 si é recato presso il Tribunale di Cosenza al fine di ritirare copia



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

---

del fascicolo (si veda scontrino fiscale n. 5 del 14.03.2013);

**-in data 18/03/2013** alle ore 10,00 si é recato presso l'immobile, per come disposto in data 06/03/2013 contestualmente al giuramento da parte del CTU, ma non ha potuto accedere ai locali poiché le parti non si sono presentate. Nel primo sopralluogo ha potuto constatare che i locali, sono provvisti di soli infissi esterni (persiane) e portoncino d'ingresso serrato, ossia mancano gli infissi interni (finestre a vetro) che sembrano essere stati completamente rimossi, lasciando i locali in condizioni di permeabilità agli agenti atmosferici. Nella stessa data ha provveduto a reperire, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo, l'attuale indirizzo di residenza degli esecutati (*vedi allegato n.3*), che risulta ancora nei locali di cui in oggetto.

**-in data 22/04/2013** alle ore 10,00 si é recato nuovamente presso l'immobile, per come comunicato alle parti mediante PEC e posta Raccomandata A.R., ma anche stavolta non si è presentato nessuno per cui l'accesso è stato impedito. In pari data si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza per reperire l'ispezione ipotecaria relativa agli ultimi vent'anni dei beni pignorati;

**-in data 07/05/2013** si é recato presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza, per depositare una prima richiesta di accesso forzoso all'immobile e proroga per deposito perizia;

**-in data 28/06/2013** si é recato presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza, per depositare una seconda richiesta per disposizioni e proroga per deposito perizia;

**in data 11/09/2013** si é recato presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza, per depositare una terza richiesta per disposizioni e proroga

---



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

per deposito perizia;

**-in data 25/11/2013** alle ore 12,30 si é recato nuovamente presso l'immobile, per come comunicato alle parti mediante PEC e posta Raccomandata A.R., riuscendo questa volta ad accedere nell'immobile in quanto presente il Sig. [REDACTED] che ha aperto volontariamente la porta d'accesso ai locali. Al sopralluogo era presente anche la Dott.ssa Rosa Salerno quale custode Giudiziario. In pari data il sottoscritto ha potuto effettuare tutte le indagini e gli accertamenti del caso necessari per poter redigere la relazione di perizia, (*vedi verbale all'allegato n. 4*) ;

**in data 02/12/2013** si é recato presso il Comune di Montalto Uffugo ed ha provveduto a protocollare la richiesta di accesso agli atti, e rilascio copia degli stessi; (*vedi allegato n. 1*) ;

**in data 12/12/2013** si è recato nuovamente presso il Comune di Montalto Uffugo per il reperimento delle informazioni necessarie alla stesura del rapporto peritale me, per problematiche legate all'Ufficio di cui sopra, non è riuscito ad accedere agli atti.

**in data 21/01/2014** si è recato nuovamente presso il Comune di Montalto Uffugo riuscendo ad ottenere copia del certificato di destinazione Urbanistica dell'immobile ma per le copie degli elaborati grafici si rinvia, per difficoltà dell'Ufficio Tecnico nel reperire quanto richiesto, alla data del 24/01/2014.

**In data 24/01/2014** si è recato ancora presso il Comune di Montalto Uffugo, previo appuntamento col funzionario incaricato di fornire la documentazione richiesta, ed ha ottenuto copia di quanto reperito presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico, ad eccezione del Certificato di destinazione Urbanistica che non era ancora pronto (benché la richiesta sia stata inoltrata in data 12 Dicembre 2013!).





**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

*Ing. Cosmo F. Cerenzia*

*Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)*

*e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363*

*P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri*

---

## **5. COMMERCIALIZZABILITA' DELL' IMMOBILE**

Allo stato di fatto l'immobile in oggetto ha solo una discreta commerciabilità per una serie di considerazioni che esplicherò di seguito: la sua ubicazione è nel centro storico di Montalto Uffugo, l'accesso avviene da una strada secondaria di dimensioni trasversali esigue con conseguente difficoltà nella carrabilità; le finiture esterne versano in condizioni di degrado dovute a continue azioni di aggressive da parte degli agenti atmosferici, gli infissi esterni in alluminio, presentano solo le persiane; l'immobile non gode inoltre delle comodità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

Elementi a favore possono invece essere considerati: la presenza nelle immediate vicinanze, pur non avendo una posizione di vera centralità urbana, di vari servizi quali negozi, supermercati, farmacie e fermata bus e diversi servizi pubblici.

L'immobile presenta condizioni architettoniche e strutturali sufficienti, dal punto di vista delle finiture, sia interne, può essere definito come commercialmente "economico". La distribuzione degli ambienti interni risulta fruibile e consona alle esigenze abitative.

## **6. CRITERIO DI STIMA**

Per la determinazione del più plausibile valore di mercato dell'immobile, meglio individuato al paragrafo 7, lo scrivente si è avvalso del metodo di stima sintetico-comparativo. Utilizzando tale metodo è stato stimato il valore più probabile del bene per mezzo del costo medio del parametro più usato. Tale parametro poi, per tener conto dei comodi e degli scomodi registrati, è stato successivamente modificato con l'attribuzione di un coefficiente di merito migliorativo o deprezzativo.

---



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

## 7. COSTO MEDIO DEL PARAMETRO PIU' USATO

Il parametro più usato per l'eventuale compravendita degli immobili considerati è il metro quadrato (mq) di superficie.

Da indagini effettuate in loco, dalle risultanze del mercato immobiliare della zona, unitamente alle informazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale, si è stabilito che, mediamente, gli immobili adibiti a civile abitazione, sempre in ordinarie condizioni, ossia nuovi e costruiti con buona manifattura e secondo le regole dell'arte, hanno un valore di circa **700,00 € / mq**.

A questo valore generale, per calcolare il valore reale dell'immobile, bisogna poi applicare un coefficiente di merito correttivo che viene calcolato come spiegato di seguito.

**Secondo quanto si stabilisce, il valore reale dell'immobile è il prodotto di tre fattori:**

- a) **superficie commerciale** (superficie lorda comprensiva delle murature);
- b) **valore unitario** (acquisito da indagini di mercato);
- c) **coefficiente di merito** (funzione delle caratteristiche dell'immobile).

La formula finale pertanto sarà:

$$V_R = S_C \times V_U \times C_M \quad (8.1)$$

con

- **V<sub>R</sub>** = Valore reale dell'immobile espresso in €/mq
- **S<sub>C</sub>** = Sommatoria della superficie commerciale in mq



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

- $V_U$  = valore unitario commerciale espresso in €/ m<sup>2</sup>
- $C_M$  = coefficiente di merito dell'immobile in %

### **7.1 Il computo della "superficie commerciale" Norma UNI 10750 (sc).**

Punto di partenza per il tipo di calcolo da eseguire è l'esatta definizione della superficie commerciale.

Quest'ultima si determina calcolando le superfici realmente esistenti misurate al lordo di muri perimetrali e tramezzature.

Volendo precisare il metodo, per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si considerano:

**a. la somma delle superfici interne** comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali effettuata con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo.

---



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

---

**b. la somma delle quote percentuali di superfici esterne** comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc; effettuata con i criteri seguenti:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (superfici coperte chiuse su tre lati);
- 35% dei patii, cavedi e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le superfici occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite proporzionalmente tra le proprietà. Alcune soluzioni architettoniche moderne sono di difficile definizione (giardini invernali, giardini pensili, ecc.). Per la loro determinazione si preferisce assoggettare ad una categoria simile sopra riportata e/o sommando quelle interessate.

Es.: Giardini invernali = verande (60%) + giardini d'appartamenti (15%) = 75%.  
Giardini pensili = terrazze (25%) + giardini d'appartamento (15%) = 40%

**c. la somma delle quote percentuali di altre superfici** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

effettuato con i criteri seguenti:

- 75% dei garage;
  - 75% dei box e posti auto coperti;
  - 75% delle cantine
  - 30% dei box e posti auto scoperti;
-



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. L'osservatorio OMI definisce specificatamente il valore di garage e box nella sezione ricerca valori immobiliari.

Nel nostro caso le superfici da considerare sono quindi pari a:

**Sc<sub>1</sub> (part.lla 555 sub 7) = 85 mq** di superficie lorda chiusa e **8 mq** di balconi, per un totale di **93 mq**. Raggiungendo la superficie balconata (25%) e sommandola a quella interna si ottiene un valore di calcolo di **87 mq** [ 85 mq + (8 mq \*0.25)].

**Sc<sub>2</sub> (part.lla 555 sub 8) = 45 mq** di superficie lorda chiusa;

## 7.2 Valore unitario dell'immobile

Il valore unitario degli immobili di nuova costruzione, dello stesso tipo in analisi, è stato rilevato, come già detto in precedenza, nella cifra di:

$$Vu = 700,00 \text{ €/mq}$$

## 7.3. Il coefficiente di merito.

Ogni unità immobiliare, a parità di superficie commerciale e zona di ubicazione, si distingue per le proprie caratteristiche costruttive e qualitative. Questo elemento rappresenta la parte variabile, oggetto delle principali oscillazioni di prezzo dovute ad interpretazioni non oggettive e che, di fatto, definisce effettivamente la qualità dell'immobile.



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

*Ing. Cosmo F. Cerenzia*

*Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)*

*e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363*

*P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri*

Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto e sostenuto dalle direttive dell'Agencia del Territorio che considera tre discriminanti:

- **Fattori posizionali;**
- **Caratteristiche intrinseche;**
- **Costruttore.**

Si è scelto pertanto di utilizzare la tabella **TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008**, reperibile presso l'Agencia delle Entrate, per la determinazione del nostro coefficiente di merito.

Il metodo consiste nel rilevare, sulla suddetta tabella, i valori coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile e di calcolarne la somma. Il valore risultante, così determinato, sarà il coefficiente di merito  $C_M$  da utilizzare nella formula (8.1).



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

**Part.IIa 555 sub 7 :**

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
<b>Posizione relativa alla zona OMI</b>			
Normale			Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico ecc.
Ricerca	0,5		
Degradata		0,3	
<b>Servizi pubblici</b>			
Vicini (<300m)	0,3		Poste, Ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,3	
<b>Trasporti pubblici</b>			
Vicini (<300m)	0,5		Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,5	
<b>Servizi commerciali</b>			
Vicini (<300m)	0,1		Super ed Ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,1	
<b>Verde pubblico</b>			
Vicini (<300m)	0,1		Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)			
<b>Dotazione parcheggi</b>			
Normale			Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)
Scarsa		0,1	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
	+	-	Note
<b>Stato conservativo</b>			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	
<b>Livello manutentivo complessivo</b>			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzione immediata o nei prossimi 10 anni
<b>Finiture</b>			
Normali			
Signorili	3		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distinte. Inquinati altolocali.
Economiche		1	Spazi comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.
<b>Caratteristiche architettoniche</b>			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
<b>Pertinenze comuni</b>			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
<b>Androne</b>			
Normale			
Distintivo	0,5		
<b>Prospicienza</b>			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,5	
<b>Sicurezza</b>			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
<b>Ascensore</b>			
Presente			
Assente [fattore x (piano - 0,5)]		0,25	fattore= 0,5 piani=1 per cui 0,5 x (1- 0,5) = 0,25
<b>Numero Unità nel fabbricato</b>			
1	3		
2	1		
da 3 a 9			
da 9 a 18		1	
da 18 a 45		2	
oltre 45		3	
<b>Piani fuori terra</b>			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,1	
<b>Destinazione prevalente del fabbricato</b>			
Residenziale			
Commerciale		0,1	



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
	+	-	Note
<b> Livello manutentivo complessivo</b>			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	3		Nuovo o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediate o nei prossimi 5 anni
<b> Finiture</b>			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	3		Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Economiche		1	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche.
<b> Caratteristiche architettoniche</b>			
Normali			Pianta, volumi, geometrie semplici
Distintive	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.
Prestigiose	3		Pianta, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architett. (vol. sospesi e part.)
<b> Piano (nel caso di appartamento in condominio)</b>			
Terra		0,1	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
<b> N. Piani interni</b>			
1	1		
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore per piani)		0,3	
<b> Bagni e servizi</b>			
Bagni [(n. camere - n. bagni) x fattore]		0,60	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (camere=3 bagni=1 coeff.=0,3) per cui (2) x 0,3 = 0,6
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		
<b> Vista esterna</b>			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
<b> Esposizione</b>			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
<b> Luminosità</b>			
Normale			=1/8 superficie interna
Buona	0,5		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
<b> Impianti</b>			
Economici		0,9	
Normali			Imp. Riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT, citof.
Buoni	0,3		Imp. Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, videocitof., pannelli solari, ftv, clima, all.
Ottimi	0,5		Imp. risc. a pav. zonale, caldaia a cond., domotica, termostati zonali, tapparelle elettriche
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima.
<b> Spazi interni</b>			
Normali			
Spaziosi	1		
Ridotti		1	
<b> Distribuzione interna</b>			
Normale			
Accurata	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perdita di spazio
<b> COSTRUTTORE</b>			
	+	-	Note
<b> Storia</b>			
Normale (>15 anni <30 anni)			
Recente (<15 anni)		0,3	
Consolidata (>30 anni)	0,5		
<b> Struttura Aziendale</b>			
<i>Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione</i>			
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1		Tutto come sopra
Appaltatrice		0,5	Commerciale
<b> Progettazione</b>			
Nessuna		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto del cliente
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Premium	1		Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
<b> Posizionamento del costruttore</b>			
Normale			Costruttore Edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata
<b> Fattori qualificanti</b> 4,6			
<b> Fattori dequalificanti</b> 31,45			
<b> Totale</b> -26,85 %			
<b> VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO</b> 0,732			

$C_{M1} = -26,85\% \Rightarrow 0.732$





**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

**Part.IIa 555 sub 8:**

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
<b>Posizione relativa alla zona OMI</b>			
<i>Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico ecc.</i>			
Normale			
Ricercata	0,5		
Degradata		0,3	
<b>Servizi pubblici</b>			
<i>Poste, Ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</i>			
Vicini (<300m)	0,3		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,3	
<b>Trasporti pubblici</b>			
<i>Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</i>			
Vicini (<300m)	0,5		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,5	
<b>Servizi commerciali</b>			
<i>Super ed Ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.</i>			
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,1	
<b>Verde pubblico</b>			
<i>Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.</i>			
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)			
<b>Dotazione parcheggi</b>			
<i>Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)</i>			
Normale			
Scarsa		0,1	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
	+	-	Note
<b>Stato conservativo</b>			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	
<b>Livello manutentivo complessivo</b>			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzione immediata o nei prossimi 10 anni
<b>Finiture</b>			
Normali			
Signorili	3		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distinte. Inquinati altolocati.
Economiche		1	Spazi comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.
<b>Caratteristiche architettoniche</b>			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
<b>Pertinenze comuni</b>			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
<b>Androne</b>			
Normale			
Distintivo	0,5		
<b>Prospicienza</b>			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,5	
<b>Sicurezza</b>			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
<b>Ascensore</b>			
Presente			
Assente [fattore x (piano - 0,5)]		0,25	fattore= 0,5 piani=0 per cui $0,5 \times (0 - 0,5) = 0,25$
<b>Numero Unità nel fabbricato</b>			
1	3		
2	1		
da 3 a 9			
da 9 a 18		1	
da 18 a 45		2	
oltre 45		3	
<b>Piani fuori terra</b>			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,1	
<b>Destinazione prevalente del fabbricato</b>			
Residenziale			
Commerciale		0,1	



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
	+	-	Note
<b> Livello manutentivo complessivo</b>			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	3		Nuovo o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediate o nei prossimi 5 anni
<b> Finiture</b>			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	3		Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Economiche		1	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche.
<b> Caratteristiche architettoniche</b>			
Normali			Pianta, volumi, geometrie semplici
Distintive	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate, con doppie altezze, sopralchi, grandi aperture.
Prestigiose	3		Pianta, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architett. (vol. sospesi e part.)
<b> Piano (nel caso di appartamento in condominio)</b>			
Terra		0,1	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
<b> N. Piani interni</b>			
1	1		
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore per piani)		0,3	
<b> Bagni e servizi</b>			
Bagni [(n. camere - n. bagni) x fattore]		0,30	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (camere=1 bagni=0 coeff.=0,3) per cui (1) x 0,3 = 0,3
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		
<b> Vista esterna</b>			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
<b> Esposizione</b>			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
<b> Luminosità</b>			
Normale			=1/8 superficie interna
Buona	0,5		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
<b> Impianti</b>			
Economici		0,9	
Normali			Imp. Riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT, citof.
Buoni	0,3		Imp. Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, videocitof., pannelli solari, ftv, clima, all.
Ottimi	0,5		Imp. risc. a pav. zonale, caldaia a cond., domotica, termostati zionali, tapparelle elettriche
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima.
<b> Spazi interni</b>			
Normali			
Spaziosi	1		
Ridotti		1	
<b> Distribuzione interna</b>			
Normale			
Accurata	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perdita di spazio
<b> COSTRUTTORE</b>			
	+	-	Note
<b> Storia</b>			
Normale (>15 anni <30 anni)			
Recente (<15 anni)		0,3	
Consolidata (>30 anni)	0,5		
<b> Struttura Aziendale</b>			
Normale			Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione
Strutturata	1		Solo parte di sopra
Appaltatrice		0,5	Tutto come sopra
<b> Progettazione</b>			
Nessuna		0,5	Commerciale
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto del cliente
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Premium	1		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
<b> Posizionamento del costruttore</b>			
Normale			Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
Alto	0,5		Costruttore Edile
Premium	1		Leadership consolidata
			Leadership consolidata e con comunicazione strutturata
Fattori qualificanti	4,6		
Fattori dequalificanti		31,15	
Totale		-26,55	%
<b> VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO</b>			
		0,735	

$$C_{M2} = -26,55\% \Rightarrow 0.735$$

Per il calcolo finale, quindi, adotteremo il valore calcolato secondo la formula (8.1).



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

*Ing. Cosmo F. Cerenzia*

*Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)*

*e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363*

*P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri*

I coefficienti correttivi di merito, calcolati come somma dei valori riscontrati sulla tabella **TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008**, sono così distinti:

Part.IIa555 sub 7  $C_{M1} = -26,85\% \Rightarrow 0.732$

Part.IIa555 sub 8  $C_{M2} = -26,55\% \Rightarrow 0.735$

## **8. GIUDIZIO ESTIMATIVO**

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto, per l' Unità Immobiliare identificata nel paragrafo 2, si calcola e stabilisce il seguente valore di mercato:

- **Cespite Fgl. 29 Part.IIa 555 Sub. 7**

$$87 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €} \times 0.732 = \mathbf{44.578,80 \text{ €}}$$

Diconsi in lettere: **(Quarantaquattromilacinquecentosettantotto,80 €)**

- **Cespite Fgl. 29 Part.IIa 555 Sub. 8**

$$45 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €} \times 0.735 = \mathbf{23.152,50 \text{ €}}$$

Diconsi in lettere: **(Ventitremilacentocinquantadue,50 €)**

## **9. CONCLUSIONI**

Il valore del compendio immobiliare accertato dallo scrivente CTU é di

$$\mathbf{44.578,80 \text{ €} + 23.152,50 \text{ €} = 67.731,30 \text{ €}}$$

Diconsi in lettere: **(Sessantasettemilasettecentotrentuno,30 €)**



## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **QUESITO N° 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 destinazione d'uso previste, le eventualità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione ecc..

### **RISPOSTA AL QUESITO N.1 :**

L'organismo edilizio di maggiore consistenza in cui, al piano secondo e primo sottostrada, sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Borgo Ultramontano n. 17. La costruzione è stata realizzata con struttura portante mista in muratura portante e cls armato; gli

---



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

impalcati orizzontali sono del tipo misto in latero-cemento ed i muri perimetrali di tompagnatura sono stati costruiti in laterizio forato con finiture d'intonaco civile di colore tipo pastello. Le tramezzature interne, costruite con laterizio forato, sono rifinite con intonaco in malta frattazzata a liscio. La copertura dell'intero immobile è del tipo a falde. La distanza dal centro di Montalto Uffugo è di circa 1 Km. La zona è servita sia dalle opere di urbanizzazione primarie che secondarie, di tutta una serie di servizi che vanno dalle attività commerciali, di punti di ristoro, di attività artigianali, ecc..

- L'Unità Immobiliare, appartamento per civile abitazione, ubicata al piano primo sottostrada ha una superficie commerciale di 93 mq e si identifica catastalmente col:

Foglio n°	Part.IIa n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
29	555	7	Montalto Uffugo (CS)	2	A/4	2	4 vani		128,08	ST-1

L'immobile confina con proprietà del Sig. [REDACTED] con proprietà del Sig. [REDACTED] e con Via Borgo Ultramontano sulla quale si accede mediante scala esterna (come si evince dall'atto di compravendita, *allegato n. 5*, avente Repertorio n. 80047 e numero della raccolta 19309, registrato a Cosenza il 07/10/1997 n. 4693).

La sua suddivisione interna è la seguente: cucina-soggiorno, servizio igienico, una camera matrimoniale ed una cameretta; il tutto fruibile tramite corridoio. Gli altri dettagli costruttivi si possono riassumere in:

- 1) Portone di ingresso ad un anta realizzato in alluminio di colore bianco;



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

- 2) Infissi in alluminio di colore bianco con vetrocamera e persiane, si precisa che le due finestre sono sprovviste di infisso interno;
  - 3) Il pavimento dell'intero appartamento è in gres, il bagno è rivestito a tutt'altezza, con piastrelle di ceramica;
  - 4) Impianto di riscaldamento a termosifoni, non dotato attualmente di sia di caldaia che di radiatori e pertanto non utilizzabile;
  - 5) Porte interne tamburate in legno;
  - 6) Pittura di tipo lavabile;
  - 7) Impianto elettrico ed idrico, entrambi di vecchia realizzazione e concezione (quindi non a norma). Tutti gli impianti sono allacciati alle rispettive reti comunali;
  - 8) L'accesso è assicurato da una scala esterna.
- L'Unità Immobiliare, monolocale per civile abitazione, ubicata al piano secondo Seminterrato32 ha una superficie commerciale di 45 mq e si identifica catastalmente col:

Foglio n°	Part.Illa n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
29	555	8	Montalto Uffugo (CS)	2	A/4	2	2 vani		64,04	ST-2

La sua suddivisione interna è di tipo monolocale privo di servizio igienico. Un piccolo servizio igienico è stato ricavato nel sottoscala, all'esterno, ma non è considerabile poiché privo di qualsiasi rispetto delle norme igienico sanitarie.

Gli altri dettagli costruttivi si possono riassumere in:

- 9) Portone di ingresso a due ante tipo vetrata relativa con serranda in lamiera zincata;
  - 10) Infisso in alluminio di colore oro con vetrocamera;
-



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

---

- 11) Il pavimento dell'intero monolocale è in gres;
- 12) Impianto di riscaldamento a termosifoni, non dotato attualmente di caldaia e pertanto non utilizzabile;;
- 13) Pittura di tipo lavabile;
- 14) Impianto elettrico ed idrico, entrambi di vecchia realizzazione e concezione (quindi non a norma). Tutti gli impianti sono allacciati alle rispettive reti comunali.

L' Unità Immobiliare confina: per un lato con terrapieno e per un lato con strada comunale e sui due lati restanti con fabbricati di altra ditta (garage di proprietà di Traffa Michele e piano superiore di Bosso Mario).

Il diritto, dei beni pignorati in capo ai debitori, è di piena proprietà per quanto risulta dagli atti di compravendita:

- Reg. Part. 16084 Reg. Gen. 19748 Repertorio n. 80047 del 24/09/1997 per il

sub 7;

- Reg Part. 18973 Reg. gen. 35822 Repertorio n. 61398/21190 del 15/09/2005 per il

sub 8.

Allo stato odierno non risultano vincoli locativi. La destinazione urbanistica della zona in cui è sita l'unità immobiliare pignorata, è definita come "Centro Storico" benché il certificato di destinazione urbanistica non è stato ancora rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo malgrado la richiesta (*allegato n. 1*) sia stata inoltrata in data 12/12/2013

---



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

---

## **QUESITO N. 2**

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

### **RISPOSTA QUESITO N° 2 :**

Le unità immobiliari, non sono provviste di alcun titolo abilitativo poiché realizzate in epoca antecedente all'anno 1967, nel centro storico di Montalto Uffugo;

In data 28.02.2003 stata presentata una D.I.A. avente n. Prot. 3846 (*allegato 2*) per la ristrutturazione interna dei locali del subalterno 7 dalla quale si evince che la suddivisione degli interni è conforme allo stato attuale ma differente da quella risultante sulla scheda catastale (*allegato 6*), che quindi dovrebbe essere aggiornata.

## **QUESITO N°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'articolo 567 comma 2 Cod. Proc. Civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore ad un ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

### **RISPOSTA QUESITO N°3 :**

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito presso L'Agazia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare, la documentazione relativa all'Ispezione Ipotecaria (*allegato 9*) per l'Unità Immobiliare Urbana sita in Montalto Uffugo (CS) - **al Foglio 29 Particella 555 sub 7 e 8**; dopo averla confrontata con

---





**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

l'ispezione ipotecaria allegata al fascicolo, **asserisce la regolarità della documentazione** di cui all'art. 567, comma 2° cod. proc. Civ., relativa alle Unità Immobiliari pignorate. Inoltre, sulla scorta della documentazione acquisita, completa la documentazione presente nel fascicolo e stabilisce che l'immobile risulta aver avuto, fino ad oggi, i seguenti passaggi di proprietà e vincoli:

**Immagine distinto in Catasto al Foglio 29 Particella 555 sub 7**

1.Trascrizione del 25/09/1997 - Reg. Part. 16084 Reg. Gen. 19748

Pubblico Ufficiale MICCIULLI NICOLA Repertorio 80047 del 24/09/1997

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2.Iscrizione del 25/09/1997 Reg. Part. 2191 Reg. Gen. 19749

Pubblico Ufficiale MICCIULLI NICOLA Repertorio 80048 del 24/09/1997

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

3.Annotazione del 22/10/1997 Reg. Part. 1686 Reg. Gen. 22060

Pubblico Ufficiale MICCIULLI NICOLA Repertorio 80046 del 24/09/1997

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 876 del 1995

4.Iscrizione del 15/12/2004 Reg. Part. 6957 Reg. Gen. 35402

Pubblico Ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 13572/34 del 11/10/2004

---



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

*Ing. Cosmo F. Cerenzia*

*Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)*

*e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363*

*P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri*

---

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

Nota disponibile in formato elettronico

5. Iscrizione del 22/09/2005 Reg. Part. 13421 Reg. Gen. 35823

Pubblico Ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 61399/21191 del 15/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

6. Iscrizione del 20/12/2010 Reg. Part. 7433 Reg. Gen. 40512

Pubblico Ufficiale EQUITALIA E.T.R. S.P.A. Repertorio 10668/34 del 13/12/2010

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

Nota disponibile in formato elettronico

7. Trascrizione del 06/07/2011 - Reg. Part. 13014 Reg. Gen. 18922

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 974/2011 del 21/06/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

8. Trascrizione del 31/10/2012 - Reg. Part. 22766 Reg. Gen. 27544

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1073 del 22/07/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

---



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

---

**Immobilie distinte in Catasto al Foglio 29 Particella 555 sub 8**

1. Trascrizione del 22/09/2005 - Reg. Part. 18973 Reg. Gen. 35822

Pubblico Ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 61398/21190 del 15/09/2005

ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. Iscrizione del 22/09/2005 Reg. Part. 13421 Reg. Gen. 35823

Pubblico Ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 61399/21191 del 15/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

3. Trascrizione del 06/07/2011 - Reg. Part. 13014 Reg. Gen. 18922

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 974/2011 del 21/06/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4. Trascrizione del 31/10/2012 - Reg. Part. 22766 Reg. Gen. 27544

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1073 del 22/07/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

---



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

---

In merito alle limitazioni legali a cui l'immobile è soggetto si può certamente asserire che l'unità abitativa interessata dal pignoramento è da considerarsi allo stato attuale **ALIENABILE** nel rispetto degli artt. 17 e 40 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **QUESITO N°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;

#### **RISPOSTA QUESITO N°4**

Partendo dal valore unitario commerciale, espresso in €/mq, rilevato da altre compravendite conclusesi nella zona, si può stimare il valore finale dell'immobile, considerato allo stato attuale e pertanto decurtato in funzione dell'odierno stato di conservazione, calcolandolo mediante l'utilizzo della tabella **TCM 3.1.1, del luglio 2008** (fonte: sito della Agenzie delle Entrate), con la quale è possibile determinare il coefficiente di merito (qualificativo o deprezzante) per la determinazione del giusto valore di mercato.

Il valore di mercato è stato così determinato:

#### **•Cespite Fgl. 29 Part.IIa 555 Sub. 7**

$$89 \text{ mq} \times 700 \text{ €} \times 0.732 = \mathbf{45.603,60 \text{ €}}$$

Diconsi in lettere: **(Quarantacinquemilaseicentotre,60 €)**

---



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

**•Cespite Fgl. 29 Part.IIa 555 Sub. 8**

**45 mq x 700 € x 0.735 = 23.152,50 €**

Diconsi in lettere: **(Ventitremilacentocinquantadue,50 €)**

Il valore del compendio immobiliare accertato dallo scrivente CTU é di

**45.603,60 € + 23.152,50 € = 68.756,10 €**

Diconsi in lettere: **(Sessantottomilasettecentocinquantasei,10 €)**

L'immobile pignorato non risulta comune ed indiviso, con altri proprietari, ma di esclusiva proprietà dei Sig. [REDACTED]

[REDACTED] ESSO

può pertanto essere venduto nell'attuale condizione.

**QUESITO N. 5**

Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

**RISPOSTA QUESITO N° 5 :**

Le unità immobiliari pignorate, per la loro ubicazione su livelli diversi, avendo accessibilità indipendente, offrono l'opportunità di essere vendute anche in lotti separati.



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

Ing. Cosmo F. Cerenzia

Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)

e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363

P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

## **QUESITO N°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;

### **RISPOSTA QUESITO N°6 :**

Il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima è l'imposta di registro, si allega certificazione rilasciata dall'esecutata (*vedi allegato n. 8*);

## **QUESITO N° 7**

Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'eventuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
- b) le limitazione legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

### **RISPOSTA AL QUESITO N° 7 :**

#### **Prospetto riassuntivo.**

Le unità immobiliari sono ubicate al piano secondo seminterrato e piano primo seminterrato di un organismo edilizio di maggiore consistenza, sito in Montalto Uffugo (CS) in Borgo Ultramontano al n. 17. L'attuale identificazione catastale è :

---



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

*Ing. Cosmo F. Cerenzia*

*Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)*

*e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363*

*P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri*

Foglio n°	Part.IIa n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
29	555	7	Montalto Uffugo (CS)	2	A/4	2	4 vani		128,08	ST-1
Foglio n°	Part.IIa n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
29	555	8	Montalto Uffugo (CS)	2	A/4	2	2 vani		64,04	ST-2

*(vedi allegato 7)*

Non risultano differenze, con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento.

Allo stato odierno non risultano vincoli locativi o altri impedimenti all'alienazione degli immobili in oggetto.

Cosenza li 27/01/2014

*IL CTU*

*Ing. Cosmo Franco Cerenzia*



**STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA**

*Ing. Cosmo F. Cerenzia*

*Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)*

*e-mail : [ing.cerenzia@gmail.com](mailto:ing.cerenzia@gmail.com) Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363*

*P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri*

---

## ALLEGATI

1. Richiesta di Certificazione di Destinazione Urbanistica;
2. D.I.A. relativa alla ristrutturazione dei locali
3. Certificato residenza esegutati;
4. Verbale di accesso ai locali;
5. Atto di compravendita;
6. Schede Catastali;
7. Visure Catastali
8. Dichiarazione regime fiscale;
9. Ispezioni ipotecarie

Cosenza li 27/01/2014

*Il CTU*

*Ing. Cosmo Franco Cerenzia*

---



**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobileProtocollo di richiesta CS 43167 del 2013  
Ricevuta di cassa n. 8683  
Ispezione n. CS 43184/3 del 2013  
Inizio ispezione 22/04/2013 11:37:56

Richiedente CERENZIA COSIMO

**Dati della richiesta**Immobile : Comune di MONTALTO UFFUGO (CS)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 29 - Particella 555 - Subalterno 8**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 19/04/2013

**Elenco immobili**

Comune di MONTALTO UFFUGO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 29 Particella 555 Subalterno 8

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto**

1. TRASCRIZIONE del 22/09/2005 - Registro Particolare 18973 Registro Generale 35822  
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 61398/21190 del 15/09/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 22/09/2005 - Registro Particolare 13421 Registro Generale 35823  
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 61399/21191 del 15/09/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 06/07/2011 - Registro Particolare 13014 Registro Generale 18922  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 974/2011 del 21/06/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 31/10/2012 - Registro Particolare 22766 Registro Generale 27544  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1073 del 22/07/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico