

<b>TRIBUNALE</b>		<b>COSENZA</b>	
<b>SEZIONE</b>		<b>ESECUZIONI IMMOBILIARI</b>	
G.E.		Numero ruolo generale	
<b>Dott. Giuseppe GRECO</b>		<b>56/2005</b>	

# STIMA IMMOBILE

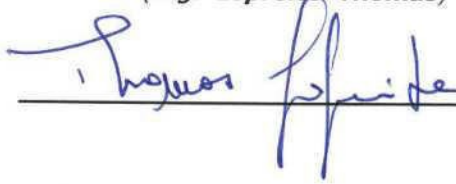
## Relazione Tecnica

**Oggetto:** CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RENDE, 19/04/2010

Il Tecnico

(Ing. Lopreite Thomas)




Partita IVA: 03051970782 - Codice fiscale: LPR TMS 74E26 D086A  
 Cellulare: 3406925144 - E-Mail: lopreite@libero.it

TRIBUNALE DI COSENZA  
 CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
 Deposito Cancellerie  
 Oggi 19 APR. 2010  
 Il Cancelliere

IL CANCELLIERE B/3  
 Giovanni De Stefano

## ***INDICE***

<b><i>PREMESSA</i></b>	<b><i>3</i></b>
<b><i>RISPOSTA AL 1° QUESITO</i></b>	<b><i>6</i></b>
<b><i>RISPOSTA AL 2° QUESITO</i></b>	<b><i>10</i></b>
<b><i>RISPOSTA AL 3° QUESITO</i></b>	<b><i>10</i></b>
<b><i>RISPOSTA AL 4° QUESITO</i></b>	<b><i>11</i></b>
<b><i>RISPOSTA AL 5° QUESITO</i></b>	<b><i>15</i></b>
<b><i>RISPOSTA AL 6° QUESITO</i></b>	<b><i>15</i></b>
<b><i>RISPOSTA AL 7° QUESITO</i></b>	<b><i>15</i></b>
<b><i>OSSERVAZIONI</i></b>	<b><i>17</i></b>
<b><i>INDICE DEGLI ALLEGATI</i></b>	<b><i>19</i></b>

## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Thomas Lopreite, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n° B73, è stato nominato C.T.U. esperto estimatore per la valutazione del bene pignorato nella procedura esecutiva n° 56/2005.

In seguito a ciò, nell'udienza del 15.01.2010 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe Greco, dopo aver raccolto il giuramento di rito, ha conferito al sottoscritto l'incarico di provvedere alla relazione di stima, per rispondere ai 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;*
  - f) *natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
  - g) *vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;*
  - h) *situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;*
- 2) *accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono);*
  - 3) *stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali,*



*enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cod.proc.civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).*

- 4) *determinare il valore di mercato dei beni oggetto del 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;*
- 7) *redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:*
  - a. *la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
  - b. *le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

#### **SOPRALLUOGO ED INDAGINI PRESSO GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA**

Nell'espletare il mandato affidatogli, come comunicato in sede di udienza il giorno 15/01/2010, il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle attività peritali alle ore 10,25 del giorno 30 gennaio 2010 presso l'immobile situato in Roggiano Gravina (CS) nella contrada Molarà.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del sig. \_\_\_\_\_ della sig.ra \_\_\_\_\_

(moglie di \_\_\_\_\_) e dell'ing. \_\_\_\_\_ collaboratore del C.T.U.

Durante il sopralluogo è stato eseguito il rilievo necessario alla valutazione dell'immobile pignorato, opportuna documentazione fotografica (ALLEGATO N°1) e si è preso visione dell'atto notarile.

Le operazioni di sopralluogo si sono concluse alle ore 11,10.

Il sottoscritto C.T.U in data **29/01/2010**, si è recato presso l'Agencia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza, ove ha reperito le visure catastali, le planimetrie e l'estratto di mappa;

in data **19/02/2010** si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roggiano Gravina (CS) ove ha reperito il certificato di destinazione urbanistica;

in data **25/02/2010** si è recato presso lo studio del Notaio Dott. *Espedito Claudio Cristofaro* in S.Marco Argentano (CS) ove ha reperito copia dell'atto di compravendita n°repertorio 38292 Raccolta n°14348 registrato il 23 agosto 1995;

in data **25/02/2010** si è recato presso l'agenzia via Alimena -  
Cosenza ove ha richiesto relazione peritale immobili siti nel comune di Roggiano Gravina;

in data **26/02/2010** si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roggiano Gravina (CS) ove ha reperito la copia della concessione edilizia in sanatoria **n°6059** del 09 giugno 1990.

Ciò si è reso necessario per la stesura della presente relazione.

## RELAZIONE

### Beni in Contrada Molara

### COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA (CS)

#### RISPOSTA AL 1° QUESITO

*Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;*

*la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:*

*a) ubicazione; b) caratteri generali e tipologici; c) estensione; d) identificazione catastale; e) confini; f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile; g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso; h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;*

#### 1. Descrizione del bene

- a. Il bene pignorato è ubicato nel comune di Roggiano Gravina alla contrada Molara;
- b. è costituito da un terreno su cui insiste un fabbricato in c.a. che si sviluppa su due piani fuori terra per un'altezza complessiva da p.c. alla linea di gronda di 6.15 m, la tompagnatura esterna e la tramezzatura risulta essere in mattoni forati, mentre il tetto è costituito da travi in legno ad orditura doppia su cui sono montate tegole di tipo marsigliese.

L'immobile, come detto, si articola su due livelli:

piano terra (mq utili 92.97) e primo piano (mq utili 113.02).

L'accesso avviene mediante un portone che dal piazzale introduce nel vano scala.

Da detto vano scala si accede ai piani terra, primo e sottotetto.

Il piano terra è composto da garage, cucina, un bagno, una stanza e da un corridoio che si sviluppa lungo tutta la sua lunghezza.

Il primo piano è composto da cucina, bagno, soggiorno, sala da pranzo, due camere da letto e da un corridoio che lo percorre in tutta lunghezza.

Il sottotetto (foto n° 21, 22, 23) è un ambiente unico senza alcuna pavimentazione, il solaio è in tegole senza isolamento, la sua altezza è variabile tra i 0,20 e i 2,00 metri.

Vi sono, per mancanza di manutenzione, vistose infiltrazioni d'acqua.

#### **b.1.DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'immobile è ubicato alla contrada Molara del comune di Roggiano Gravina che dista circa 3 km dal centro città, circa 8 km dallo svincolo autostradale della SA-RC (A3) e circa 47 km dalla città di Cosenza (ALLEGATO 2).

Contrada Molara fa parte della zona agricola del comune pertanto la viabilità è di tipo prettamente rurale, nelle vicinanze non vi è alcun tipo di servizio e di attività commerciali.

#### **b.2.DESCRIZIONE DEL BENE IN DETTAGLIO**

##### **b.2.1.** ESTERNO (FOTO N° 01-02-03)

L'esterno che circonda il fabbricato risulta essere composto da un piazzale antistante (lato sud) lastricato in cemento che si restringe tipo vialetto lungo le facciate est e nord.

La rimanente parte non ha alcun tipo di pavimentazione.

##### **b.2.2.** PIANO TERRA (DA FOTO N°04 A FOTO N°09)

L'appartamento posto al piano terra ha ingresso indipendente dal vano scala comune. È dotato di impianto elettrico, unica fonte di riscaldamento risulta essere un caminetto posto in cucina.

La produzione di acqua calda avviene mediante scaldabagno elettrico.

Gli infissi sono in legno composti da scuri esterni tipo veneziane a lamelle fisse ed interni ad anta a battente.

Le porte sono del tipo legno tamburato, gli intonaci sono di tipo civile semplice ed i pavimenti delle stanze di tipo monocottura.

**Il bagno** (foto n°04 e 05), composto da: wc, piatto doccia, lavabo e bidet, ha rivestimento di tipo ceramica sia riguardo il pavimento che le piastrelle di cui è rivestito a tutt'altezza.

**Il garage** (foto n°08 e 09) è dotato di due ingressi: uno da cui si accede



all'appartamento del piano terra mediante una porta in legno tamburato; l'altro, avente porta in ferro di circa 2,50 m, comunicante con l'esterno.

Risulta essere rifinito con intonaco del tipo a frattazzo e pavimentato in parte a cemento ed in parte monocottura.

Le condizioni generali del piano terra risultano essere molto deteriorate e prive di manutenzione.

La planimetria catastale del piano terra è riportata nell'[ALLEGATO N°3](#).

**b.2.3.** PIANO PRIMO (DA FOTO N°10 A FOTO N°20)

Al primo piano si accede mediante vano scala comune composto da due rampe ed il cui accesso avviene dal portone che dà nel piazzale.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e l'unica fonte di riscaldamento è un caminetto posto nel soggiorno.

La produzione di acqua calda avviene mediante scaldabagno elettrico.

Gli infissi risultano essere in legno composti da scuri esterni tipo veneziane a lamelle fisse ed interni ad anta a battente, le porte sono del tipo legno tamburato ad eccezione della cucina che è del tipo soffietto (foto N° 10).

Gli intonaci sono di tipo civile semplice, pavimenti e piastrelle di tipo gres.

**Il bagno** (foto n°15), composto da: wc, vasca da bagno, bidet e lavabo, ha rivestimento di tipo ceramica sia per il pavimento che per le piastrelle di cui è rivestito a tutt'altezza.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano essere buone ad eccezione delle imposte esterne e dalla presenza di umidità nella sala da pranzo derivante da infiltrazioni d'acqua dal piano sottotetto ([ALLEGATO N°4](#)).

La planimetria catastale del piano primo è riportata nell'[ALLEGATO N°3](#).

**b.2.4.** VANO SCALA (FOTO N°24)

Il vano scala, tramite cui si accede ai piani superiori, è costituito da una pavimentazione in marmo, intonaco del tipo civile semplice e ringhiera in ferro.



- c. Il fabbricato, che ha una superficie lorda di 139,7 m<sup>2</sup> per il piano terra e di 139,7 m<sup>2</sup> più 7,06 m<sup>2</sup> di balconi per il primo piano, insiste su di un terreno che ha un'estensione di 351,82 m<sup>2</sup>;
- d. dall'esame delle visure catastali (ALLEGATO N°5) i beni risultano essere di proprietà, per la quota di 1000/1000, del signor \_\_\_\_\_ e sono identificati al catasto del Comune di Roggiano Gravina al fg.28 p.lla 223;
- e. Il bene, oggetto della stima, confina a nord con la p.lla 289, a sud con la p.lla 288, ad est con le particelle 289 e 288 e ad ovest con la p.lla 283 (ALLEGATO N°6);
- f. è pervenuto all'esecutato a mezzo di atto di compravendita n° repertorio 38292 raccolta n° 14348 del 23 agosto 1990 notaio dott. *Espedito Claudio Cristofaro* (ALLEGATO N°7)
- g. e su di esso non insistono vincoli locativi di nessuna natura.
- h. In base allo strumento urbanistico del Comune di Roggiano Gravina la particella 223 fg.28 ricade nel comparto territorio rurale - ambito TAF1 (aree agricole a valore naturale e ambientale) aventi le seguenti prescrizioni urbanistiche:  
 $sfa_{min} = mq\ 10000$ ;  $If\ 0,013\ mq/mq$ ; piani 2,  $h_{max} = 8,00\ m$ .  
Possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento delle attività agricole. (ALLEGATO N° 8)

Come si evince da suddetto certificato non vi è, per il bene in questione, la possibilità di ampliamento ed ulteriore edificazione.

Si potrebbe, altresì, utilizzare l'immobile esistente, dopo una opportuna ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, per attività di tipo agriturismo o di tipo prettamente agricolo.

### **RISPOSTA AL 2° QUESITO**

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

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina risulta che il fabbricato non è stato realizzato in base a regolare permesso di costruire, pertanto è stata presentata, al Comune di Roggiano Gravina, una richiesta di concessione edilizia in sanatoria (n° pratica edilizia **6059** del 27.09.1986).

Suddetta richiesta ha avuto parere positivo con n° prot. **3301** del 09.06.1990 e con il pagamento di tutti gli oneri che per legge spettano.([ALLEGATO N°9](#))

Il fabbricato, inoltre, è provvisto del certificato di idoneità statica.

### **RISPOSTA AL 3° QUESITO**

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

Non risulta che l'immobile sia soggetto a vincoli di qualsiasi natura.

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. risulta regolare e si compone di relazione notarile ventennale redatta dal notaio dott. Stefano Camilleri del 01/08/2005 già in atti ([ALLEGATO N°10](#)).

In suddetta relazione è riportata:

- ipoteca volontaria iscritta il 25/01/1996 ai nn. 164 R.P. 2129 R.G. a favore della Carical contro per la piena proprietà ;
- pignoramento immobiliare trascritto il 10/06/2005 ai nn. 11442 R.P. 2625 R.G. a favore di Banca Carime S.p.a. contro per la piena proprietà.

## RISPOSTA AL 4° QUESITO

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

### CRITERI DI STIMA

La stima è stata effettuata con l'ausilio del software dell'ACCA ESTIMUS ver.5.00 utilizzando il metodo sintetico comparativo

Come fonte di riferimento, il sottoscritto CTU, ha raccolto le informazioni dall'Osservatorio del mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio e dall'agenzia immobiliare

- COSENZA (ALLEGATO N°11).

Le valutazioni vengono eseguite rapportando l'immobile da stimare ad altri similari che possano, in precedenza, aver avuto collocazione sul mercato immobiliare.

Le procedure estimative utilizzate sono le seguenti:

- a. si sono utilizzate le informazioni reperite dall'agenzia immobiliare inerenti un fabbricato di nuova costruzione in zona centrale e, per la determinazione del più probabile valore di mercato, si sono tenuti in considerazione le seguenti caratteristiche:
- la posizione rispetto all'abitato:
    - *si intende la migliore posizione del bene rispetto al centro città, servizi commerciali, amministrativi, culturali sportivi ecc.*
  - la posizione igienica e ambientale:
    - *si intende la posizione del bene rispetto all'ambiente circostante come panoramicità, aerazione ecc.*
  - i requisiti tecnologici:
    - *si intende l'insieme dei servizi che ha l'immobile come impianti, ascensore, antenne, infissi, pavimenti ecc.*
  - età dell'edificio;
  - riscaldamento;

questi unitamente ai dati rilevati, alle tipologie costitutive e tenendo in debito conto tutte le possibili condizioni intrinseche ed estrinseche, andranno a contribuire alla

## Relazione tecnica - proc. n.56/2005 reg.esec.

determinazione del prezzo di mercato più probabile di cui i risultati vengono riportati nel paragrafo "STIMA VALORI AGENZIA IMMOBILIARE"

- b. si tiene conto dei valori min e max dall'Osservatorio del mercato Immobiliare O.M.I.  
- Agenzia del Territorio.

I risultati sono riportati nel paragrafo "STIMA VALORI OMI".

Per entrambe le stime si sono utilizzati valori di superficie ragguagliata calcolati come si riporta in tabella seguente:

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Superficie ragguagliata
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
Appartamento Piano terra	83,77	0,85	71,20
Garage	57,51	0,85	48,88
Appartamento piano primo	139,60	1,00	139,60
Balcone Primo piano	7,06	0,25	1,77
Terreno agricolo	212,22	0,03 <sup>(1)</sup>	6,37
TOTALI		500,16	267,82

## STIMA VALORI AGENZIA IMMOBILIARE

### VALUTAZIONE DEL BENE

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
Agenzia Immobiliare	€	700,00
	Valore Medio	€ 700,00



(1) Valori agricoli medi - Provincia di Cosenza - AGENZIA DEL TERRITORIO

### COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI <sup>(2)</sup>				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
POSIZIONE RISPETTO ALL'ABITATO	DISCRETO	100	0,90	0,90
POSIZIONE IGIENICA E AMBIENTALE	DISCRETO	100	0,90	0,90
REQUISITI TECNOLOGICI	MEDIOCRE	100	0,85	0,85
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	INSUFFICIENTE	100	0,80	0,80
RISCALDAMENTO - SENZA RISCALDAMENTO	ASSENTE	100	0,96	0,96
			<b>Totale</b>	<b>0,529</b>

### STIMA IMMOBILE - RIEPILOGO CALCOLI VALORI AGENZIA IMMOBILIARE

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m <sup>2</sup>	267,82
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m <sup>2</sup> )	700,00
Coefficiente Correttivo Finale :		0,529
[700,00 * 0,529] = Prezzo Stima :	(€ / m <sup>2</sup> )	370,30
[267,82 * 370,30] = Valore Stima :	€	99.173,75

### STIMA VALORI "OMI"

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: <b>PIANO TERRA</b> Stato conservativo del bene :SCADENTE Valore OMI minimo (m <sup>2</sup> ) :250.00 Valore OMI massimo (m <sup>2</sup> ) :350.00 Tipologia Edilizia OMI :A/3 - ABITAZIONI ECONOMICHE K1 (Taglio Superficie) :0.30 K2 (Livello di Piano) :0.20 K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.225 Valore Unitario €/m <sup>2</sup> :272.50 Valore normale unitario €/m <sup>2</sup> :273.00	€	273,00
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: <b>PIANO PRIMO</b>	€	288,00

<sup>(2)</sup> La stima immobiliare, Gruppo editoriale Esselibri - Simone, 2008

Relazione tecnica - proc. n.56/2005 reg.esec.

Stato conservativo del bene :NORMALE		
Valore OMI minimo (m <sup>2</sup> ) :250.00		
Valore OMI massimo (m <sup>2</sup> ) :350.00		
Tipologia Edilizia OMI :A/3 - ABITAZIONI ECONOMICHE		
K1 (Taglio Superficie) :0.30		
K2 (Livello di Piano) :0.40		
K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.375		
Valore Unitario €/m <sup>2</sup> :287.50		
Valore normale unitario €/m <sup>2</sup> :288.00		
	Valore Medio	€ 280,50

**STIMA IMMOBILE – RIEPILOGO CALCOLI VALORI "OMI"**

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m <sup>2</sup>	267,82
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m <sup>2</sup> )	280,50
Prezzo Stima :	(€ / m <sup>2</sup> )	280,50
[267.82 * 280.50] = Valore Stima :	€	75.123,51

Dai confronti tra i valori effettuati con le due fonti di informazione si evince, a parere dello scrivente, da una parte un valore eccessivo e non consono all'immobile e dall'altra un valore troppo basso.

Pertanto il sottoscritto ritiene opportuno mediare i risultati ottenuti.

Il prezzo di mercato che si ricava ed il conseguente valore dell'immobile si riporta nella tabella seguente:

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m <sup>2</sup>	267,82
[valore UNIRE + valore OMI]/2=[370,30+280,50]/2=Prezzo Stima :	(€ / m <sup>2</sup> )	325,40
[267,82 * 325,40] = Valore Stima :	€	87.148,63
Valore Stima arrotondato :	€	87.000,00

#### **RISPOSTA AL 5° QUESITO**

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

Considerando la tipologia dell'immobile e l'ubicazione si ritiene opportuno che la vendita venga effettuata in un unico lotto.

Tale decisione si ritiene opportuna:

1. in primis perché i due appartamenti sono ubicati all'interno del medesimo corpo di fabbrica;
2. in secundis perché l'ubicazione del bene risulta essere in una zona periferica e mal servita tale da rendere difficile l'acquisto da parte di più acquirenti e pertanto la suddivisione in più lotti potrebbe comportare maggiori difficoltà di vendita.

#### **RISPOSTA AL 6° QUESITO**

***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.***

Il regime fiscale che si applicherà all'eventuale decreto di trasferimento dei beni sarà l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nelle misure riportate di seguito:

- Registro 7% (3% se trattasi di prima casa);
- Ipotecaria 2% (in misura fissa di € 168,00 se si tratta di prima casa);
- Catastale 1% (in misura fissa di € 168,00 se si tratta di prima casa).

#### **RISPOSTA AL 7° QUESITO**

***Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:***

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

- a)** Il bene pignorato è ubicato nel comune di Roggiano Gravina alla contrada Molara; è costituito da un terreno su cui insiste un fabbricato in c.a. che si sviluppa su due

piani fuori terra, la compagnatura esterna e la tramezzatura risulta essere in mattoni forati, mentre il tetto è realizzato ad orditura doppia con tegole di tipo marsigliese.

L'accesso avviene mediante un portone che dal piazzale introduce nel vano scala.

Da detto vano scala si accede ai piani terra, primo e sottotetto.

Il piano terra è composto da garage, cucina, un bagno, una stanza e da un corridoio che si sviluppa lungo tutta la sua lunghezza.

Il primo piano, invece, è composto da cucina, bagno, soggiorno, sala da pranzo, due camere da letto e da un corridoio che lo percorre in tutta lunghezza.

Il sottotetto è un ambiente unico senza alcuna pavimentazione, il solaio è in tegole senza isolamento, la sua altezza è variabile tra i 0,20 e i 2,00 metri.

Vi sono, per mancanza di manutenzione, vistose infiltrazioni d'acqua.

I dati catastali del fabbricato e del terreno si riportano nei prospetti seguenti:

1. DATI CATASTALI									
Comune						Cod Catasto	Prov	Catasto	
ROGGIANO GRAVINA						H488	CS	FABBRICATI	
Indirizzo					Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
Contrada Molara					sn				
Particella	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
223		28					A/3	2	
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
6.15	1980		2	2			€ 568,10		

2. DATI CATASTALI									
Comune						Cod Catasto	Prov	Catasto	
ROGGIANO GRAVINA						H488	CS	TERRENI	
Indirizzo					Civ	Centralità	Rendita	Valore	
Contrada Molara									
Particella	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Ettari	
223		28						0.03.36	





**a.1) OSSERVAZIONI**

Dalle verifiche dei documenti e dal sopralluogo effettuato in data 30/01/2010 si è potuto constatare che:

<b>dati catastali</b>	vi è corrispondenza tra i dati catastali e quelli dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori.
<b>piano Terra</b>	nel vano distinto con il nome di "garage", è stata demolita la tramezzatura divisoria e pertanto, allo stato attuale, si ha un ambiente unico. Le variazioni sono riportate nell' <b>ALLEGATO N° 12</b> .
<b>primo piano</b>	il primo piano ricalca fedelmente la planimetria catastale.
<b>esterno</b>	l'immobile allo stato attuale non ha alcuna strada di accesso diretta sia carrabile che pedonale.

**b)** L'immobile non è soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

**LOTTO N° 1**

Terreno con entrostante fabbricato sito nel comune di Roggiano Gravina (CS), così identificato catastalmente:

<i>piano terra</i>	Foglio 28, particella 223, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 10, rendita € 568.10
<i>primo piano</i>	
<i>terreno</i>	Foglio 28, particella 223 - consistenza 0.03.36 ettari

indirizzo contrada Molara-sn, intestato a proprietario per 1000/1000.

RIEPILOGO			
Destinazione	Superficie raggugiata	Prezzo di stima	Valore
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Appartamento piano terra	71,20	325,40	23.168,48
Garage	48,88		15.905,55
Appartamento piano primo	139,60		45.425,84
Balcone Primo piano	1,77		575,99
Terreno agricolo	6,37		2.072,80
TOTALI		267,82	87.148,63
		PREZZO ARROTONDATO	87.000,00

La presente relazione viene depositata in duplice copia formato cartaceo ed una copia su supporto informatico, completa di n°13 allegati, presso l'Ufficio Cancelleria.

Si ringrazia, il Signor Giudice, per la fiducia riposta e si resta a disposizione per ogni altro ulteriore chiarimento.



## INDICE DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO N° 1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO N° 2	AEROFOTOGRAMMETRIA SATELLITARE
ALLEGATO N° 3	PLANIMETRIA CATASTALE FG.28 P.LLA 223
ALLEGATO N° 4	PARTICOLARE DELLE INFILTRAZIONI D'ACQUA
ALLEGATO N° 5	VISURE CATASTALI FG.28 P.LLA 223
ALLEGATO N° 6	ESTRATTO DI MAPPA FG.28 P.LLA 223
ALLEGATO N° 7	COPIA ATTO NOTARILE
ALLEGATO N° 8	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ALLEGATO N° 9	COPIA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
ALLEGATO N° 10	COPIA RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE
ALLEGATO N° 11	VALUTAZIONE IMMOBILIARE "UNIRE"; "OMI"
ALLEGATO N° 12	PLANIMETRIA CATASTALE FG.28 P.LLA 223 STATO ATTUALE
ALLEGATO N° 13	VERBALE DI SOPRALLUOGO

IL CTU  
Ing. Thomas Lopreite



FOTO - 01 -

Esterno - lato SUD



FOTO - 02 -

Esterno - lato NORD



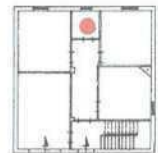
FOTO - 03 -

Esterno - lato OVEST



FOTO - 04 -

Piano Terra - WC



0 1 09 131757 782 5



FOTO - 05 -

Piano Terra - WC

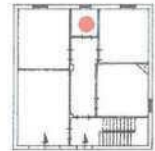


FOTO - 06 -

Piano Terra - corridoio

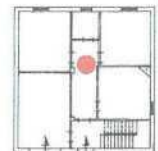


FOTO - 07 -

Piano Terra - Cucina

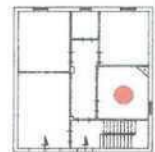
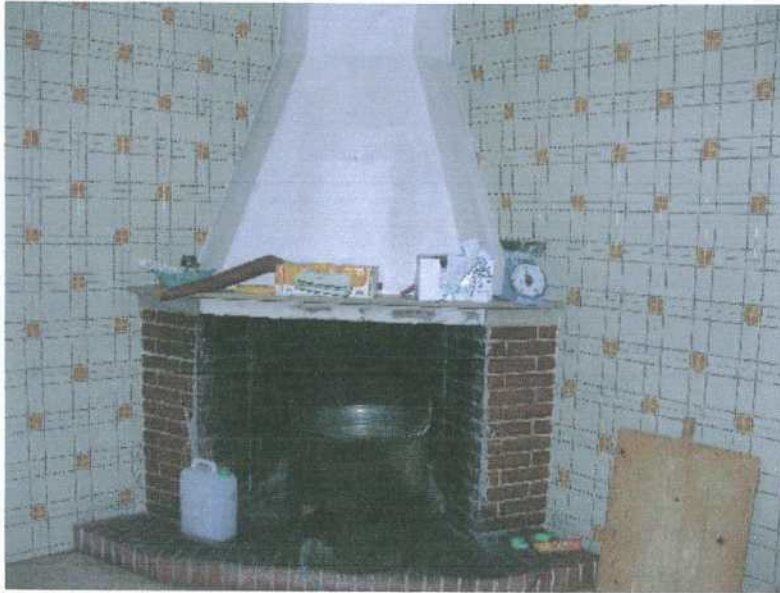


FOTO - 08 -

Piano Terra - Garage

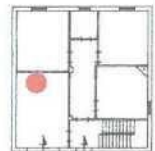


FOTO - 09 -

Piano Terra - Garage

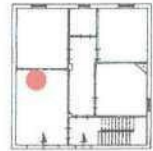


FOTO - 10 -

Primo Piano - Cucina





FOTO - 11 -

Primo Piano - Cucina

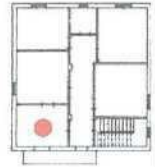
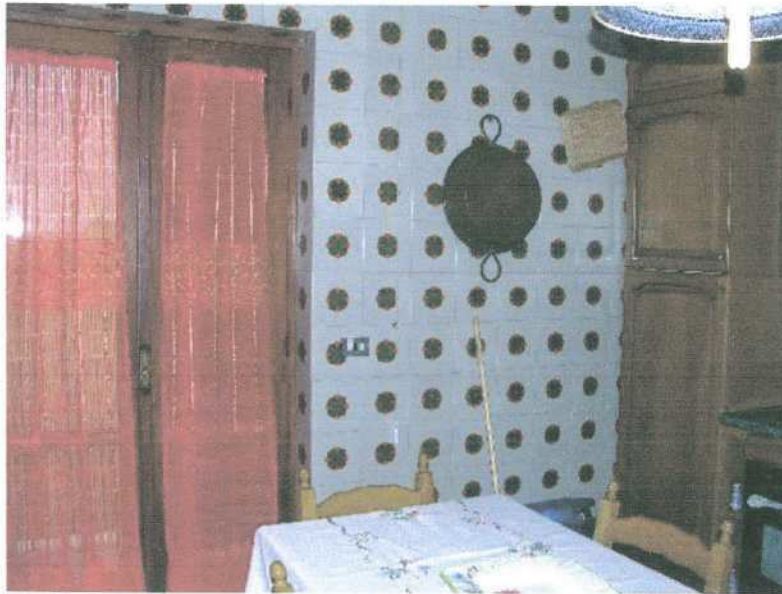


FOTO - 12 -

Primo Piano - Sala da pranzo

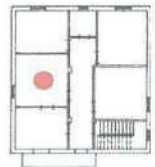


FOTO - 13 -

Primo Piano - Soggiorno

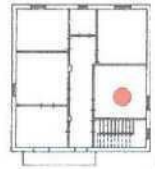


FOTO - 14 -

Primo Piano - Soggiorno



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€1,00  
UN3/00

INGEG. LORETTA THOMA  
Sezione: B n.  
Settore: Civile e Ambientale

00033292 00001202 40003001  
00003934 19/04/2010 09:33:18  
0001-00010 DF45D62D968894A5  
IDENTIFICATIVO : 01091317577870

0 1 09 131757 787 0

FOTO - 15 -

Primo Piano - WC



FOTO - 16 -

Primo Piano - Stanza 1



FOTO - 17 -

Primo Piano - Stanza 2

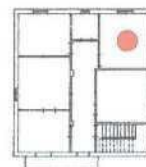


FOTO - 18 -

Primo Piano - Stanza 2

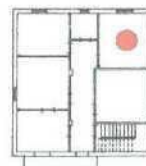


FOTO - 19 -

Primo Piano - Corridoio

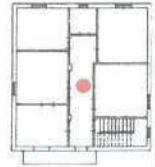


FOTO - 20 -

Primo Piano - Corridoio



INGENERI  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO €1,00  
UNO/00  
Entrate  
00031202 00001202 W0003001  
00001931 19/04/2010 09:33:03  
000100010 BE11553EFD746E  
IDENTIFICATIVO : 01091317577905  
73 09 131757 790 5

FOTO - 21 -

Sottotetto



FOTO - 22 -

Sottotetto



INGE  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€1,00  
UNO/00  
0003292 00001202 W0003001  
00003930 19/04/2010 09:32:59  
000100010 96882A8F3F9DF318  
IDENTIFICATIVO : 01091317577916  
Settore Civile Clientela 1 09 131757 791 6

FOTO - 23 -

Sottotetto



FOTO - 24 -

Vano scala





MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1989, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROGGIANO GRAVINA Via MOLARA

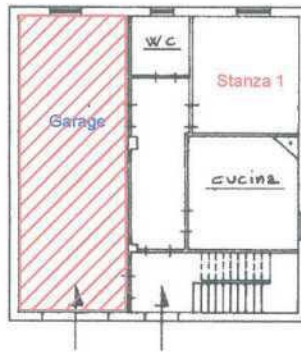
Ditta

Attestata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA - OGNUNO PER I PROPRI DIRITTI -

Piante allo stato attuale



PRIMO PIANO  
H = 2.75



PIANO TERRA  
H = 2.70

ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

F. 29 Plla 223



Compilata dal GEOM.  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di COSENZA

DATA

Firma:

Ufficio Tecnico Erariale - Situazione catastale - Comune di ROGGIANO GRAVINA (TA) - Foglio: 29 Particella: 223 - Sub: 1 - Trada MOLARA piano: T1