

CONTIENE CD ROM

5/10/08

TRIBUNALE DI COSENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



F 5 FEB

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare N° 281/96
CARICAL S.p.a. (banca) contro Crediti contro

Il C.T.U.
Ing. Vincenzo Schirinzi
[Firma]
ORDINE INGEGNERI COSENZA
VINCENZO SCHIRINZI
Cosenza, 18/02/2008

COPIA PER IL G.E.

Cosenza li, 04 febbraio 2008

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUCIONI IMMOBILIARI
Depositato in cancelleria
F. 5. FEB. 2008
Cancelleria

- 1. PREMESSA

- 2. ATTIVITA' DI PERIZIA

- 3. RISPOSTE AI QUESITI

- 4. CONCLUSIONI

- 5. ALLEGATI

- **Allegato N°01:** Verbale di sopralluogo
- **Allegato N°02:** Stralcio Visure e Documentazione Catastali
- **Allegato N°03:** Atti Notarili di provenienza
- **Allegato N°04:** Documentazione della Conservatoria dei RR.H. di Cosenza
- **Allegato N°05:** Ortofoto dell'area di ubicazione del fabbricato
- **Allegato N°06:** Rilievi e Rappresentazioni Grafiche e Fotografiche
- **Allegato N°07:** Documentazione Voltura Catastale
- **Allegato N°08:** Documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico comunale
- **Allegato N°09:** Adempimenti di cui al punto A) verbale conferimento CTU



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Nel corso dell'Udienza del 06.11.2007 sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il Procedimento di Esecuzione Immobiliare N°281/96 R.E. promosso dalla CARICAL S.p.a. (Intesa Gestione Crediti S.p.a.) contro i Sigg. debitore principale, unitamente alla Sig.ra

Contestualmente ho prestato il giuramento di rito accettando l'incarico di rispondere ai quesiti formulati per come da verbale d'udienza agli atti del procedimento.

Si è preso altresì atto informalmente che, successivamente, il credito è stato ceduto alla società ITALFONDIARIO SPA con sede in Roma - via del Tritone n°180.

2. ATTIVITA' DI PERIZIA

Ad evasione dell'incarico conferito ho dato inizio alle attività peritali attivandomi nella ricerca di un contatto con il Sig. e/o, in alternativa, con la Sig.ra

In data 21.11.07 quindi, dopo ripetuti colloqui telefonici con la Sig.ra ed invito formulato per vie brevi alla parte esecutrice, è stato possibile effettuare il sopralluogo all'immobile oggetto del procedimento esecutivo il quale è risultato essere ubicato in Vico Noce (via Sottanesi) al civico n°19 del Comune di Celico (CS), per come rilevabile dall'atto di pignoramento.

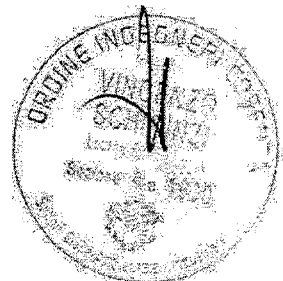
Sul posto è intervenuta alle ore 15.00 oltre al sottoscritto, coadiuvato dal geom. in rappresentanza della società con funzioni di supporto alle attività di rilievo planimetrico, la Sig.ra unitamente a sua figlia in rappresentanza della parte esecutata.

Espletate le formalità di rito è stato effettuato il rilievo geometrico e fotografico dei luoghi nonché si è preso atto che l'immobile in questione è utilizzato quale residenza principale del nucleo familiare dell'esecutato seppur preliminarmente la Sig.ra abbia dichiarato a verbale "che dal punto di vista civile la sua posizione nei riguardi del Sig. è di separata, seppur tale posizione non sia stata legalmente ratificata, e che lo stesso Sig. seppur anagraficamente ivi residente risulta domiciliato da oltre un ventennio in altro Comune."

A completamento delle attività svolte è stato redatto verbale manoscritto che debitamente controfirmato dai presenti si allega in originale¹.

L'attività di perizia pertanto è proseguita successivamente in primo luogo con l'acquisizione di tutta la documentazione catastale, ipotecaria e notarile, in secondo luogo con l'indagine storico-urbanistica condotta presso gli uffici tecnici comunali nonché con lo svolgimento di tutte le ulteriori attività ritenute necessarie

¹ Vedi allegato N°1 - Verbale di Sopralluogo



al fine dell'articolazione di una risposta esaustiva ai quesiti formulati.

3. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n°1-4: Provveda, prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art.567 comma 2) c.p.c. omissis valutandone la completezza e l'idoneità segnalando al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei.....

Si è preliminarmente quindi controllato che la documentazione di che trattasi fosse rispondente a criteri di completezza ed idoneità rilevando che l'immobile/i oggetto della procedura corrisponde nella sostanza, a meno di lievi variazioni di rendita e/o consistenza, a quello indicato negli atti d'ufficio e precisamente catastalmente censito/i in N.C.E.U. al foglio di mappa n°38 del Comune di Celico (CS), alla particelle²:

- a) n°236 categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza Catastale vani 3,0 - Rendita Catastale € 96,06;
- b) n°237 sub 1, categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza Catastale mq.19,00 - Rendita Catastale € 17,66;
- c) n°237 sub 2, categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza Catastale vani 2,5 - Rendita Catastale € 80,05.

Dette unità immobiliari risultano pervenute nella titolarità dell'esecutato, con la medesima attuale consistenza complessiva, e specificatamente³:

- gli immobili di cui ai punti a) e b), per acquisto dai Sigg. [redacted] giusto atto del Notaio Luigi Goffredo del 08.09.1975 n°203989 di Repertorio e progressivo n°27436;
- gli immobili di cui al punto c) per acquisto dal Sig. [redacted] giusto atto del Notaio Nicola Micciulli del 02.02.1983 n°23851 di Repertorio e n°5040 di Raccolta.

Si rileva che le unità immobiliari di cui ai punti a) e c) non risultavano, ad oggi, catastalmente volturate essendo ancora intestate agli originari proprietari per come visibile dalle visure catastali allegate. Tale adempimento è stato espletato dal sottoscritto per come specificato al successivo punto 7).

Si rileva, altresì, che la consistenza della particella n°237 sub 1) non è di mq. 19,00, per come risulta in catasto, bensì di mq. 28,46.

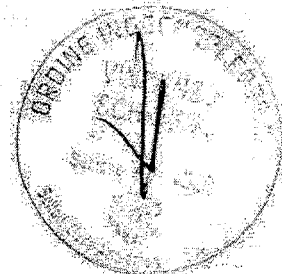
Si è altresì preso atto che le medesime unità immobiliari, per quanto attiene pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, presentano una situazione sostanzialmente immutata in riferimento alla certificazione notarile ventennale redatta dal notaio Luigi De Santis in data 10/07/2000, ed in atti della procedura, ed in particolare⁴:

- 1) Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia mutuo, iscritta in data 22/06/1990 al n°18265 del Registro Particolare e n°14305 del Registro Generale, per L. 120.200.000 (€ 62.078,12) in favore di Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza contro

² Vedi allegato N°2 - Stralcio Visure e Documentazione Catastale

³ Vedi allegato N°3 - Atti Notarili di provenienza

⁴ Vedi allegato N°4 - Documentazione della Conservatoria dei RR.II. di Cosenza



OK ✓

- 2) Ipoteca giudiziaria iscritta in data 21/07/1994 al n°1775 del Registro Particolare e n°18047 del Registro Generale, per L. 120.200.000 (€62.078,12) in favore di Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza contro gravante sui subalterni nn°1 e 2 della particella n°237 e sulla particella n°236;
- 3) Pignoramento immobiliare trascritto in data 12/07/1999 al n°10363 di Registro Particolare ed al n°14242 di Registro Generale a favore del servizio Riscossioni Tributi E.T.R. S.p.a con sede in Cosenza contro gravante sui subalterni nn°1 e 2 della particella n°237, per la quota di ½ del diritto di proprietà;
- 4) Ipoteca giudiziaria iscritta in data 03/11/1999 al n°3972 del Registro Particolare e n°22675 del Registro Generale, per L. 92.028.740 (€ 47.5298,88) in favore di E.T.R. S.p.a con sede in Cosenza gravante sui subalterni nn°1 e 2 della particella n°237, contro per la quota di ½ e per la quota di ½ del diritto di proprietà;
- 5) Pignoramento Immobiliare trascritto in data 24/06/2000 al n°9334 del Registro Particolare e n°12646 del Registro Generale, in favore di Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza;

Quesito n°5: Descriva, previo necessario accesso agli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, ect), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti comuni.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione costituiscono nel loro insieme la consistenza complessiva di un fabbricato incidente nel centro storico del Comune di Celico (CS), toponomasticamente ubicato all'angolo tra vico Noce e via Sottanesi.

La zona in questione è posta nella parte più a valle del predetto centro storico la quale risulta tipicamente accessibile ed urbanizzata in riferimento sia alla viabilità principale che ai servizi primari e commerciali.⁵

Il fabbricato, caratterizzato da tipologia edilizia unifamiliare, si sviluppa per due livelli fuori terra, adibiti a civile abitazione, oltre a vani seminterrati, aventi funzioni di magazzini/garage, e sottotetto non praticabile nell'ambito del quale è ricavata una porzione sistemata a terrazzo coperto con lamiera metallica.

L'accesso all'immobile avviene in via principale dal vico Noce al civico n°19 nonché in via secondaria dalla sottostante via Sottanesi dal quale si rileva anche accesso carrabile.

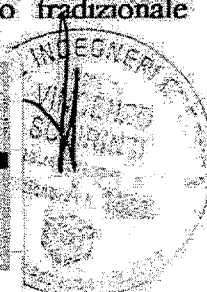
I collegamenti ai vari piani sono assicurati mediante vano scala interna.

La struttura portante è del tipo in muratura di pietrame listato con mattoni pieni e solai, compreso quello di copertura, del tipo in travi metalliche IPE e tavelloni in laterizio alveolare il tutto con soprastante soletta collaborante in calcestruzzo debolmente armata.

Il manto di copertura è realizzato con tegole tipo Marsigliesi.

La distribuzione interna ricalca lo schema planimetrico tradizionale

⁵ Vedi allegato N°5 - Ortofoto dell'area di ubicazione



dell'epoca con pianta geometricamente regolare, consta al piano Terra/Primo di un corridoio dal quale si raggiungono rispettivamente i vani cucina, soggiorno, servizio e vano scala che consente il collegamento ai piani superiore e sottostante, al piano superiore la consistenza è data da n°3 vani letto oltre corridoio e ripostiglio.

Al piano sottotetto esiste terrazzo coperto accessibile sempre dal prolungamento del vano scala.

La superficie, per come evidenziato nelle allegate planimetrie di rilievo, è pari a:

Tabella 1

Destinazione	Superficie m ²	Superficie m ²	Coef. di conversione	Superficie m ²
Abitazione (piano T/1)	69,48	102,84	1,00	102,84
Abitazione (piano 1/2)	73,17	102,84	1,00	102,84
Magazzini/Garage	57,13	89,52	1,10	98,47
Terrazzi e Balconi	22,55	22,55	0,50	11,75
TOTALE	222,33	313,75		315,90

L'immobile ha altezze d'interpiano, calcolate dal pavimento al pavimento e/o soletta soprastante, pari a 2,95 mt. per le zone adibite a civile abitazione nonché variabile tra 2,44 mt. e 3,10 mt. per i locali magazzino e garage.

Per quanto attiene le finiture interne si rilevano pavimentazioni lapidee, ceramiche ed in legno nonché rivestimenti in materiale ceramico; le pareti murarie risultano trattate ad intonaco tradizionale e successiva pittura del tipo lavabile; gli infissi di porta interne sono del tipo in legno tamburato mentre il portoncino di caposcala è in alluminio e vetri. Gli infissi esterni di finestra e porta-finestra sono in legno d'abete trattato, a riquadri in vetro, nonché protetti esternamente da avvolgibili in pvc; l'accesso ai magazzini è protetto da saracinesca a doghe metalliche e da portoncino in alluminio.

La dotazione impiantistica dell'immobile è di tipo canonico rilevandosi, infatti che l'impianto idrico/scarico consta di tubazioni poste sotto traccia con collegamento regolare alle reti idriche e fognarie comunali.

Allo stesso modo l'impianto elettrico risulta realizzato interamente sotto traccia con conduttori in rame posti all'interno di linee canalizzate che si diramano direttamente dal misuratore Enel, a valle del quale sono installati interruttori salva vita, nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura; ogni vano risulta dotato di punto luce e punti presa in numero sufficiente. In merito alla regolarità dell'impianto si ritiene lo stesso presumibilmente efficiente ma non conforme alla normativa attuale.

Gli ambienti risultano privi di impianto/i di riscaldamento ad eccezione del vano cucina ove è presente caminetto in muratura alimentato a legna.

Nel corso del sopralluogo si è preso atto del discreto stato globale di conservazione dell'immobile fatta eccezione per alcune effluorescenze che fanno ipotizzare una, seppur modesta, alterazione dell'equilibrio igroscopico delle pareti murarie ai vari piani in corrispondenza della zona di passaggio della cantina



fumaria, nonché di tracce di umidità sulla pavimentazione in legno in prossimità degli infissi.

Per quanto attiene l'aspetto delle facciate esterne si rileva il buono stato di manutenzione per le due prospicienti la viabilità pubblica mentre la terza ed ultima, essendo la quarta combaciante con altro fabbricato, appare allo stato rustico e priva d'intonaco⁶.

Quesito n°6: 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 difformità Omissis

Da tutto quanto rilevato nel corso delle attività peritali e di accertamento non sono emerse sostanziali difformità formali tra il bene periziato e quello descritto in atto di pignoramento avendo riscontrato la coincidenza dei dati ipocatastrali e toponomastici con quelli descritti nella documentazione già agli atti di causa.

Quesito n°7: Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome del debitori eseguiti; modifica dei dati ... Omissis) Omissis

Nel corso delle attività peritali si è preso atto che alcune delle unità immobiliari oggetto di esecuzione si presentavano ancora catastalmente intestate alla originaria ditta e precisamente ai Sigg.

per tali unità, identificate nelle particelle nn°236 e 237 sub 2, il sottoscritto ha proceduto agli adempimenti di voltura necessari affinché alla data odierna risultino correttamente intestati alla ditta esegutata⁷.

Quesito n°8-9: Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo Omissis

Le unità immobiliari di che trattasi, che complessivamente costituiscono unità monofamiliare, risultano occupate dal nucleo familiare della Sig.ra _____ coniugata con il Sig. _____ domiciliato in altro Comune, e da questi separata seppur tale posizione, per dichiarazione della medesima, non sia stata legalmente ratificata.

Quesito n°10: Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

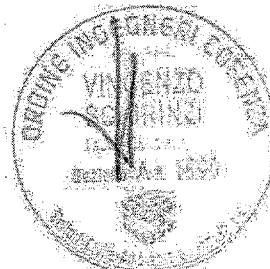
Gli enti immobiliari di che trattasi non risultano gravati da vincoli di nessuna natura urbanistica, artistica, storico-paesaggistico né tanto meno da vincoli che di inalienabilità e/o indivisibilità.

Quesito n°11: Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).

Trattandosi di fabbricato unifamiliare non risulta, ovviamente, gravato da vincoli o oneri di tale natura.

⁶ Vedi allegato N°6 - Rilievi e Rappresentazioni Grafiche e Fotografiche.

⁷ Vedi allegato N°7 - Documentazione Voltura Catastrale.



Quesito n°12: Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione e riscatto.

Gli enti immobiliari di che trattasi non sono interessati da diritti demaniali o da usi civici.

Quesito n°13: Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previo acquisizione del certificato di agibilità: omissis

Dal punto di vista puramente urbanistico l'immobile, complessivamente oggetto della procedura, ricade all'interno del comparto "Centro Storico" del P.R.G. comunale. In particolare gli enti interessati dall'esecuzione ricadono in zona "A" del "Piano di Recupero del Centro Storico" di cui alla Legge 457/78 nell'ambito del quale è possibile, sulla scorta delle indicazioni delle N.T.A. allegate al Piano, esclusivamente la realizzazione di interventi di Manutenzione Ordinaria.

Sulla scorta dell'istanza prodotta presso gli uffici tecnici comunali si è preso atto che, susseguentemente alla data di acquisto, le unità immobiliari sono state interessate esclusivamente da un intervento di ristrutturazione del fabbricato per come da progetto presentato dal sig. _____ in data 24/02/1976, elaborato dal geom. _____ per la realizzazione di tali opere è stato rilasciato Nulla Osta dal Genio Civile di Cosenza, ai sensi della Legge 64/74, sulla scorta della quale, il Sindaco di Celico ha rilasciato Licenza di Costruire n°96/1976 in data 12/3/1976 e, successivamente alla fine dei predetti lavori, autorizzazione di agibilità.

L'attuale disposizione piani-volumetrica dell'immobile, riscontrata nel corso del sopralluogo, ha evidenziato una sostanziale uniformità agli elaborati presentati per l'intervento a suo tempo licenziato non rilevando quindi evidenti difformità.

Tale situazione è stata anche certificata dagli uffici tecnici comunali previo rilascio di attestazione circa la non sussistenza di pratiche di condono edilizio per l'immobile, sia definite che in itinere, agli atti dell'ufficio⁸.

In ultima istanza si rileva che, al fine della assoluta regolarità edilizia dei beni di che trattasi in riferimento alla realtà degli stessi, si dovrebbe procedere ad una fusione delle unità immobiliari. Tale operazione può essere quantificata complessivamente (oneri tecnici ed amministrativi) in € 1.500,00.

Quesito n°14-15: Nel caso di immobili appartenenti a più persone omissis

I quesiti di cui ai punti 14-15 del formulario non rappresentano il caso in specie.

Quesito n°16: Verifichi la vendibilità di in uno o più lotti avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali omissis

L'immobile nelle condizioni di consistenza catastale attuale potrebbe anche essere venduto in due lotti differenti considerando separatamente l'unità

⁸ Vedi allegato N°8 - Documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico comunale



immobiliare identificata alla particella n°237 sub 1 dal resto della proprietà. Tale particella rappresenta, infatti, un locale magazzino con accesso indipendente dalla viabilità pubblica.

Ad ogni modo la modesta superficie, lo scarso pregio delle finiture, l'assenza di qualsivoglia impianto tecnologico e servizi determinano una presumibile scarsa appetibilità commerciale del locale stesso pertanto, a parere del sottoscritto, si ritiene economicamente più vantaggiosa la vendita in unico lotto.

Quesito n°17: Determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ect.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari ... omissis ...

Per "valore commerciale dell'immobile" deve intendersi ovviamente il "valore di mercato" definito convenzionalmente come il prezzo che un bene immobile spunterebbe qualora questo fosse posto in vendita; in altre parole è il prezzo che un normale operatore immobiliare, in condizioni ordinarie, sarebbe disposto a pagare per l'acquisto del bene.

Per la determinazione del predetto valore di mercato, si è ritenuto inapplicabile, per il caso specifico, il metodo sintetico-comparativo basato sul raffronto fra immobili, aventi caratteristiche analoghe ed appartenenza allo stesso comparto urbano, di cui si è a conoscenza del prezzo di acquisto dedotto da atti pubblici notarili o giudiziari, donazioni, successioni e/o quant'altro pertinente.

Ciò in considerazione sia dell'impossibilità di reperimento di atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe, all'interno di un comparto come quello in esame interessato prevalentemente dalla presenza di costruzioni frammentate, e sia in considerazioni della effettiva attendibilità del metodo sintetico-comparativo avendo, per esperienze passate riscontrate, verificato che è prassi consolidata dichiarare in atto pubblico di vendita/acquisto un valore minore di quello effettivamente pagato nella compravendita vanificando quindi, per tale ragione, l'effettiva aderenza alla realtà del metodo.

Per tale ragione, in sintesi, si è pervenuti alla determinazione del valore dell'immobile mediante due differenti metodi la cui media si ritiene possa fornire il più probabile valore di mercato dello stesso. Si ritiene utile dare un breve cenno sulle suddette metodologie richiamandone i concetti essenziali.

Prima Stima

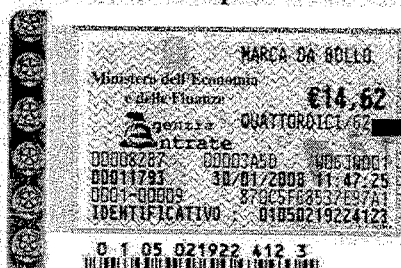
Consiste nello stimare il valore dell'immobile come somma del valore residuo della costruzione e del valore dell'area sulla quale incide il fabbricato.

Al valore residuo della costruzione si perviene dal costo di costruzione a nuovo del metro cubo vuoto per pieno ridotto a mezzo di opportuni coefficienti che tengono conto del degrado per età dell'immobile.

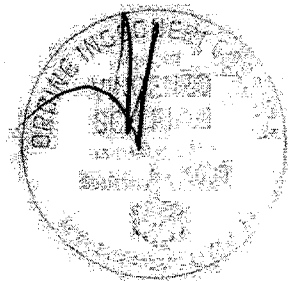
Per contro al valore dell'area fabbricabile si perviene moltiplicando il volume dell'edificio per il valore dell'area occupata dalla costruzione.

Seconda Stima

Si basa sostanzialmente sulle reali quotazioni di mercato riscontrate sul territorio modificate secondo i coefficienti di età, qualità e stato nonché di destinazione e di piano oltre alla circostanza che l'immobile si presenti allo stato libero o risulti occupato e non immediatamente disponibile.



B. 2008



Le grandezze che si utilizzeranno nei successivi metodi di stima sono riportate nella tabella di seguito riportata:

Tabella 2

Descrizione	Superficie costruita (mq)	Volume edilizio	Altezza media m	Volume compensato aliquo
Abitazione (piano 1/1)	102,84	0,25	2,75	303,38
Abitazione (piano 1/2)	102,84	0,25	2,75	303,38
Magazzini/Garage	98,47	0,25	2,52	272,76
Terrazzi e Balconi	11,75			
TOTALE	315,90	-	-	879,52

Sulla base dei dati riportati in tabella 2 e dall'indagine conoscitiva svolta presso agenzie e società d'intermediazione immobiliare operanti nell'area, nonché mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi o amplificativi, rilevabili dagli annuari immobiliari, si è proceduto alla determinazione delle stime del valore dell'immobile secondo i metodi precedentemente esposti.

a) Valore di mercato V_{m1} (Prima Stima)

- Valore residuo della costruzione (V_{rc}):

$$mc. 879,52 \times € 175,00/mc. \times 0,65 = € 100.054,40$$

dove il coefficiente 0,65 tiene conto dell'età, della qualità e dello stato d'uso della costruzione che, nel caso in esame, è di oltre 35 anni.

- Valore dell'area (V_a):

$$mc. 879,52 \times € 25,00/mc. = € 21.988,00$$

Il valore assegnato all'area è stato dedotto, in considerazione dell'indice di fabbricabilità desumibile dal volume del costruito, non avendo il comparto indici di piano poiché centro storico.

Il valore ricercato è pertanto ottenibile come:

$$V_{m1} = V_{rc} + V_a = € 122.042,40$$

b) Valore di mercato V_{m2} (Seconda Stima)

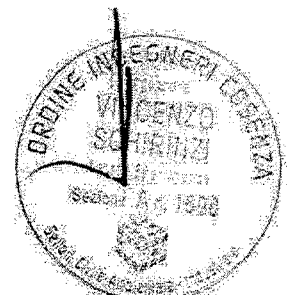
$$V_{m2} = mq. 315,90 \times € 600,00/mq. = € 189.540,00$$

Il valore così ottenuto dovrà essere ulteriormente corretto in base a coefficienti che tengono conto dell'età, della qualità e dello stato d'uso (0,65), nonché della indisponibilità all'utilizzo immediato dell'immobile in quanto ad oggi nella disponibilità degli esecutati (0,90).

Si avrà pertanto che il valore dell'unità abitativa risulterà di:

$$V_{m2} = € 189.540,00 \times 0,65 \times 0,90 = € 110.880,90$$

Il valore di mercato più probabile dell'immobile risulta dato pertanto dalla media aritmetica dei due valori sopra determinati e pertanto pari a:



$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 = \frac{€ 122.042,00 + € 110.880,90}{2} = € 116.461,45$$

2

4. CONCLUSIONI

A conclusione di tutto quanto sopra esposto si può affermare che i beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare risultano interamente di proprietà dell'esecutato Sig. _____ e consistono in un fabbricato unifamiliare sviluppatosi su tre livelli, oltre terrazzo al piano copertura, per una superficie commerciale complessiva di mq.315,90 dedotta per come da tabella n°1.

Catastralmente detti beni risultano censiti al N.C.E.U. al foglio di mappa n°38 del Comune di Celico (CS), alla particelle:

- ✓ n°236 categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza Catastale vani 3,0 - Rendita Catastale € 96,06;
- ✓ n°237 sub 1, categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza Catastale mq.19,00 - Rendita Catastale € 17,66;
- ✓ n°237 sub 2, categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza Catastale vani 2,5 - Rendita Catastale € 80,05.

Il fabbricato, nel suo complesso, è dotato di certificato di abitabilità e non risulta, per come attestato dall'ufficio tecnico comunale, interessato da procedure di condono edilizio, sia definite che in itinere, agli atti dell'ufficio.

Il valore di stima determinato per il bene di che trattasi è pari ad € 116.461,45 dal quale andrà dedotto:

- a) il 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.
- b) L'importo necessario per oneri tecnici ed amministrativi finalizzati alla fusione delle particelle catastali stimati forfetariamente in € 1.500,00.

In definitiva si avrà:

VALORE STIMATO	116.461,45 €	116.461,45 €
Detrazione di cui al punto a)	17.469,22 €	
Detrazioni di cui al punto b)	1.500,00 €	
TOTALE DETRAZIONI	18.969,22 €	- 18.969,22 €
SOMMANO		97.492,23 €

VALORE DI VENDITA 97.400,00 €
(Euronovantasettemilaquattrocento/00)

Tanto si doveva

IL C.T.U.
ing. Vincenzo Schirinzi

