



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE
ESECUCIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: <i>Espropriazione immobiliare procedura n° 33/2016 R.G.E.</i>
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: <i>Goggiamani Francesca</i>
CREDITORE: [REDACTED]
DEBITORE: [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Guglielmello Ivano

Via Crati snc 87046 Montalto Uffugo (CS)

Cell. 32040019 E-mail: ivanogugl@gmail.com

Pec: ivano.guglielmello@pec.it

Ordine degli Ingegneri provincia di Cosenza N° 5349

Albo CTU del Tribunale di Cosenza 1213/2015

Montalto Uffugo 16/09/2016



1. Premessa

In data 15/03/2016, con ordinanza numero protocollo 33/2016 il Giudice dell' esecuzione immobiliare Dott.ssa Francesca Goggiamani nominava come stimatore il sottoscritto Ing. Guglielmello Ivano con studio in via Crati snc 87046 Montalto Uffugo (CS), regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n°5349 e all' Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio con NRG 1213/2015, invitandolo a comparire in data 19-04-2016 ore 12.30 dinnanzi al cancelliere presso la cancelleria per la formulazione del quesito e per il giuramento.

Alla data e ora stabilita, il sottoscritto, presentandomi dinnanzi al cancelliere, accettavo l'incarico di C.T.U. prestando il giuramento di rito e impegnandomi a rispondere ai quesiti di seguito elencati.

Il Giudice dell'esecuzione fissa udienza per l'audizione della vendita per il giorno 04/10/2016 ore 9:00.

QUESITI DEL GIUDICE

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567,2° comma cod. proc. civ.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento).In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
2. *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
3. *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
4. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di*



- parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
5. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
 6. *rilevi le eventuali difformità o mancanze della documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
 7. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,*
 8. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L.28 febbraio 1985, n.47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*
 9. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre (solo previa autorizzazione del all'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;*
 10. *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo*



- conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quando disposto dall'art.577 cod. proc. civ. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
 12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 13 bis) indichi importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).Proceda all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni;
 15. riporti in apposito foglio "riassuntivo " a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.



Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

1. *riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;*
2. *depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell' udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, con invio telematico (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);*
3. *invii nello stesso termine, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
4. *entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;*
5. *nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art.569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
6. *allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");*
7. *allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche dalla copia "informatica");*
8. *segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni singolo ostacolo all'accesso;*

AUTORIZZA

l'esperto:

- *al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;*
- *all'uso di mezzo proprio con esonero P.A. da ogni responsabilità;*
- *ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;*



- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- ad avvalersi [senza necessità di ulteriore autorizzazione] della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento;

ASSEGNA

All'esperto un acconto di € 500 che pone provvisoriamente a carico (quale spesa rimborsabile ex art. 2770 c.c.): del creditore pignorante.

Il giudice comunica all'esperto che il sopralluogo dell' immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.

Giusto il novellato disposto dell'art. 161 ter disp att cpc, all'esito del deposito della relazione il ctu presenterà la richiesta di liquidazione dell'acconto sull'onorario pari al 50% del valore di stima nonché (per intero) la richiesta di rimborso delle spese avvalendosi a tal fine del modello excell pubblicato sul sito del tribunale di Cosenza (www.tribunaledicosenza.it) nel box dedicato alle procedure esecutive –moduli per i professionisti (file denominato "istanza liquidazione ctu estimo-Goggiamani"). La liquidazione della restante parte dell'onorario avverrà a seguito della vendita.

Il deposito della relazione di consulenza viene fissato nel termine di 45 giorni (20/08/2016) prima dell'udienza fissata per il giorno 04/10/2016.

Nel corso della stesura è stata richiesta una proroga di 30 giorni rispetto alla precedente scadenza, pertanto il termine del deposito della consulenza è fissato per il 19/09/2016.

2. Svolgimento operazioni di consulenza

- Il giorno **09/05/2016** sono iniziate le operazioni di verifica ed accertamento reperendo tramite sistema online Agenzia del Territorio i seguenti documenti: le visure catastali attuali per immobile e la mappa censuaria. Successivamente il giorno 23/07/2016 sono state reperite le visure catastali per soggetto e le visure catastali storiche al fine di identificare le particelle oggetto dell'esecuzione. La documentazione viene fornita nell'Allegato 1.



- Il giorno **10/05/2016** presso l' Ufficio Tecnico Territoriale di Cosenza alla Conservatoria dei Registri Immobiliari tramite ispezione ipotecaria ho reperito la documentazione riguardante iscrizioni e trascrizioni degli immobili pignorati. La documentazione viene fornita nell'Allegato 2.
Lo stesso giorno ho richiesto al suddetto Ufficio la planimetria catastale degli immobili pignorati, ma ottenendo solo la planimetria dell' immobile foglio 13 part.362, che comunque risulta essere imperfetta da verifiche dell'ufficio (Allegato 3); mentre le planimetrie della part. 361 sub 1 e sub 2 risultano mancanti.
- Il giorno **12/05/2016** ho mandato una prima raccomandata a/r ai proprietari degli immobili esecutati, dove richiedo entro otto giorni di prendere contatto con il sottoscritto CTU per concordare il sopralluogo, visto gli stessi sono residenti in Sicilia nel Comune di Bagheria (PA). Il giorno **27/05/2016**, non avendo avuto risposta ho provveduto a mandare una nuova raccomandata a/r per sollecitare tale ricontatto. Lo stesso giorno mi è arrivata comunicazione della disponibilità a concordare tale data compatibilmente con le difficoltà legate alla distanza e al lavoro.
- Il giorno **11/05/2016** mi sono recato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Fagnano Castello (CS) effettuando la richiesta all'Ufficio della documentazione per valutare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili pignorati. La documentazione mi è stata consegnata in un successiva visita in data 05/07/2016. La documentazione viene fornita nell'Allegato 4.
- Il giorno **05/07/2016** ho inviato le raccomandate a/r alle parti per informarle del sopralluogo fissato per il giorno 11/07/2016 alle ore 16:00.
La documentazione viene fornita nell' Allegato 5.
Lo stesso giorno il 05/07/2016 mi sono recato presso il Notaio [REDACTED] [REDACTED] a San Marco Argentano (CS) reperendo copia degli atti di compravendita degli immobili oggetto dell'esecuzione.
La documentazione viene fornita nell' Allegato 6.
- Nei giorni **11/07/2016** e **13/07/16** ho svolto il sopralluogo redigendo appositi verbali (Allegato 7) . Durante il sopralluogo ho effettuato il rilievo geometrico (Allegato 8) e fotografico dei locali (Allegato 9).
- Giorno **15/09/2016** recandomi all'Agenzia delle Entrate ho verificato che non esistono contratti di locazione o simili (Allegato 10).



3. Operazione peritali

Quesito n° 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui.....

Risposta:

Gli immobili oggetto del pignoramento sono intestati in regime di comunione dei beni al Sig. [REDACTED] nato a Fagnano Castello (CS) [REDACTED] CF [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà e a [REDACTED] nata a Fagnano Castello (CS) il [REDACTED] CF [REDACTED] per diritti pari ad ½ di piena proprietà.

Gli immobili sono i seguenti :

Appartamento con ingresso in via Cavour n°9 che si sviluppa su 4 livelli identificato al *NCEU al Foglio 13 particella 362, cat. A/4 ,classe 2, consistenza 3 vani, piano T-1-2-3* ,che indicheremo **immobile A.**

Appartamento con ingresso in via Fiore n°1 facente angolo con via Cavour che si sviluppa su due livelli piano primo e secondo al *NCEU al Foglio 13 particella 361 sub 1, cat. A/4 classe 2 consistenza 4,5 vani, piano 1-2, via Fiore n°1* che indicheremo **immobile B sub1**

Magazzino con ingresso in via Cavour facente angolo via Fiore piano terra al *NCEU al Foglio 13 particella 361 sub 2 cat. C/1 consistenza 30 mq ,piano T, via Fiore n.13* che indicheremo **immobile B sub2.**

Dall'analisi delle visure catastali sono rilevabili delle imprecisioni che segnaliamo:

- Per l'immobile A nella visura non è presente l'indirizzo al posto della via è scritto erroneamente "PT 1-2-3 n 9 –n 11" invece di via Cavour n 9 (vedi allegato 1)
- Per l'immobile B sub2 nella visura è indicato via Fiore n. 13, l'immobile fa angolo tra via Fiore e via Cavour però l'unico ingresso disponibile è su via Cavour pertanto dovrà essere cambiato in via Cavour.



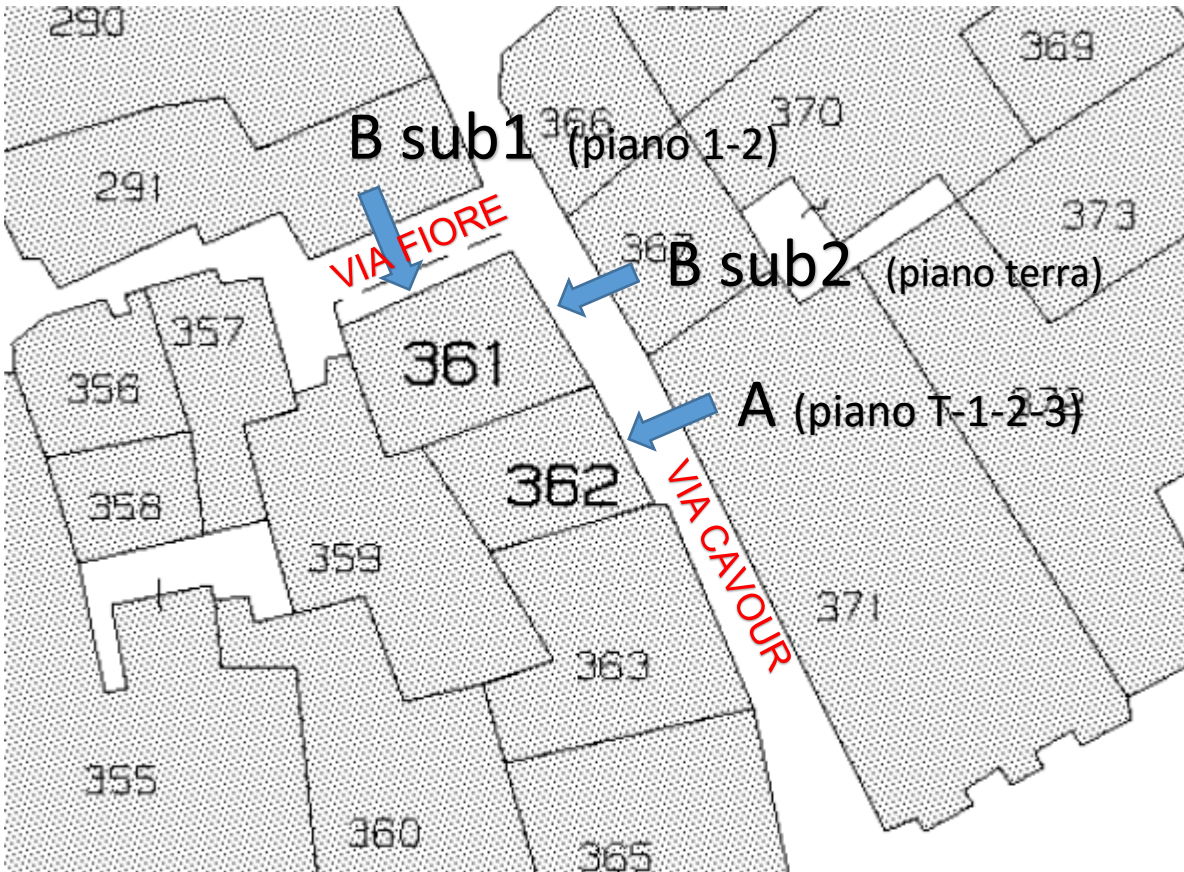


Figura 1 stralcio mappa censuaria

Gli immobili sono pervenuti ai sopracitati proprietari tramite due atti notarili di compravendita da me reperiti presso lo studio del notaio [REDACTED] (allegato 6) dei quali se ne propongono degli stralci:

1. Il giorno 04-11-1983 con atto repertorio n.4177 e raccolta n.1470 trascritto a Cosenza il 15/11/1983 con nn. 25723 / 70346. gli esegutati sopra descritti in regime di comunione dei beni per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ cadauno hanno acquistato dalla signora [REDACTED] nata a Fagnano Castello (CS) [REDACTED] la proprietà del fabbricato (indicato A) sito in Fagnano Castello alla via Cavour, composto da un vano terraneo, un sovrastante vano al primo piano, uno al secondo piano e soffitta relativa, confinante con via predetta , con i coniugi [REDACTED] e aventi causa .Riportato nel NCEU di detto comune alla partita n.120, in ditta alla venditrice, foglio n. 13 principale 362, piano T 1-2-3, categ.A/4 , classe 2,vani 3.
2. Il giorno 03/12/1986 con atto repertorio n.11284 e raccolta n.3593 trascritto a Cosenza il 24/12/1986 ai nn. 26050 / 144839 gli esegutati, sopra descritti, in regime di comunione dei beni, per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ cadauno, hanno acquistato dai



coniugi [REDACTED] e [REDACTED]
 [REDACTED] a Fagnano Castello la costruzione sita in Fagnano Castello alla via Cavour, facente angolo con vico Fiore, composto da un vano al piano terra, due sovrastanti stanzette al primo piano, una stanzetta e un soffitto al secondo piano. Confini: altra proprietà acquirenti, [REDACTED] o aventi causa con vico e via predetta. In catasto di detto comune alla partita n.1429, foglio n. 13, vico Fiore, particella 361 sub 1 (indicato B sub1) piano 1-2 cat. A/4 classe 2, vani 4.5 e sub 2 (indicato B sub2) piano T categ. C/1, classe 2 mq 30.

Osservazione: si precisa che tramite variazione di toponomastica effettuata dal Comune suddetto il 09/08/2011 **Vico Fiore** ha cambiato denominazione con **Via Fiore**.

Dall'analisi delle ispezioni dei registri immobiliari della Conservatoria da me reperiti (allegato 2) in data 10/05/16 le iscrizioni e le trascrizioni nel ventennio precedente risultano **coerenti** ai riferimenti che sono riportati nell'atto della procedura esecutiva di pignoramento.

Quesito n° 2

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....

Risposta:

Elenco immobili

Comune di FAGNANO CASTELLO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 13 Particella 362 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 29/03/1999 - Registro Particolare 1102 Registro Generale 6367
 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 47838 del 25/03/1999
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 14/05/2010 - Registro Particolare 3321 Registro Generale 15586
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2886 del 05/04/2004
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 03/02/2016 - Registro Particolare 2402 Registro Generale 2818
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 115 del 22/01/2016
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico



Elenco immobili

Comune di FAGNANO CASTELLO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 13 Particella 361 Subalterno 1

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 29/03/1999 - Registro Particolare 1102 Registro Generale 6367
Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 47838 del 25/03/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 14/05/2010 - Registro Particolare 3321 Registro Generale 15586
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2886 del 05/04/2004
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 03/02/2016 - Registro Particolare 2402 Registro Generale 2818
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 115 del 22/01/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Elenco immobili

Comune di FAGNANO CASTELLO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 13 Particella 361 Subalterno 2

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 29/03/1999 - Registro Particolare 1102 Registro Generale 6367
Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 47838 del 25/03/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 14/05/2010 - Registro Particolare 3321 Registro Generale 15586
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2886 del 05/04/2004
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 03/02/2016 - Registro Particolare 2402 Registro Generale 2818
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 115 del 22/01/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Quesito n° 3

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per.....

Risposta:

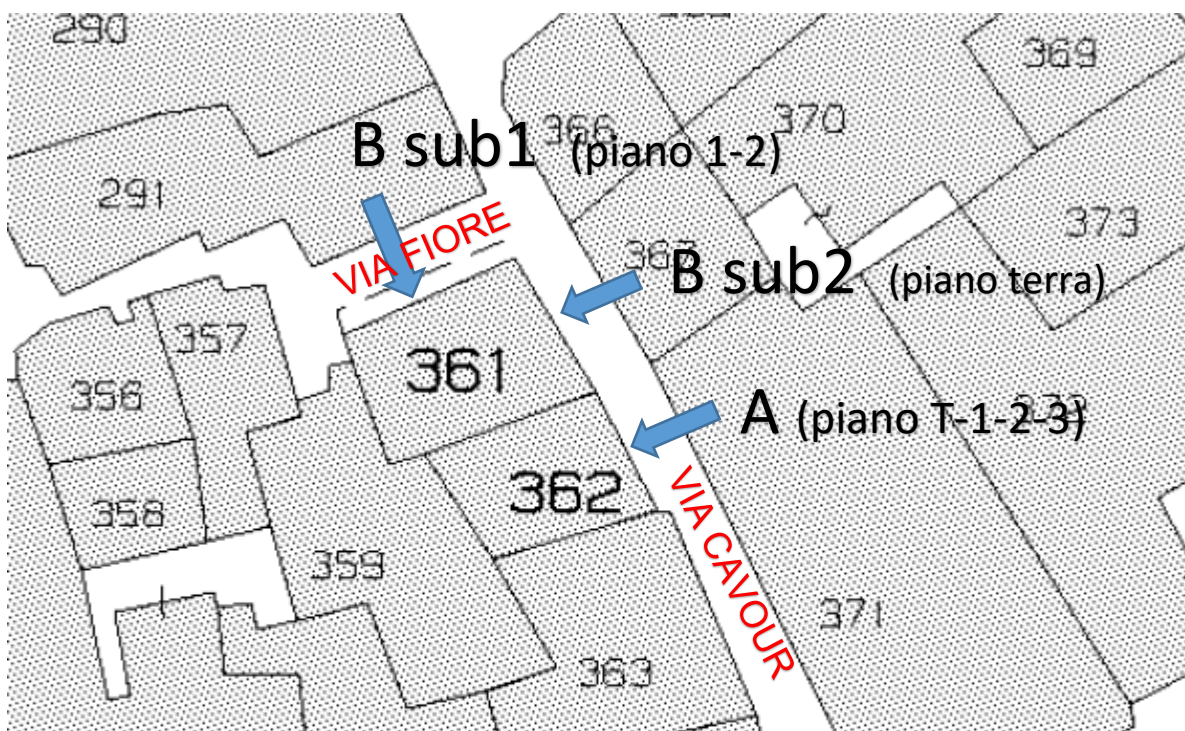
Per gli immobili pignorati oltre al mappale reperito tramite visura telematica, e inserito nell'allegato 1, è stata fatta richiesta, direttamente allo sportello dell'Agenzia del Territorio, delle singole planimetrie catastali degli immobili. **Si è ottenuto soltanto la planimetria dell' Immobile A mentre per l' immobile B la planimetria risulta mancante agli atti. C'è da considerare che anche quella presente dell'immobile A non è attendibile in quanto è stata contrassegnata dall'Ufficio come imperfetta (vedi allegato 3).**

Quesito n° 4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località,.....

Risposta:

Il sottoscritto il giorno 11/7/2016 e poi il giorno 13/07/2016 , previo preavviso delle parti (tramite raccomandate in allegato 5) ho effettuato il sopralluogo degli immobili pignorati effettuando rilievi geometrici e fotografie e compilato verbale di accesso (allegato 7). **Come precedentemente evidenziato, agli atti non sono risultate planimetrie degli immobili attendibili, pertanto nelle operazioni di sopralluogo è stato effettuato un rilievo generale degli immobili producendo le planimetrie inserite nell'allegato 8.**

Individuazione catastale immobili

Imm. A		Imm. B sub1		Imm. B sub2	
Foglio	13	Foglio	13	Foglio	13
Particella	362	Particella	361	Particella	361
Subalterno	-	Subalterno	1	Subalterno	2
Piano	T-1-2-3	Piano	1-2	Piano	T
Categoria	A/4	Categoria	A/4	Categoria	A/4
Classe	2	Classe	2	Classe	2
Consistenza	3 vani	Consistenza	4,5 vani	Consistenza	30 mq
Superficie Catastale	73 mq	Superficie Catastale	-	Superficie Catastale	-
Indirizzo	Via Cavour n.9	Indirizzo	Via Fiore n.1	Indirizzo	Via Fiore n.13
Rendita	96,06	Rendita	144,09	Rendita	373,40
confini	Via Cavour Stessa ditta part.361 Proprietari.part.359 Proprietari.part.363	confini	Via Cavour Stessa ditta part.362 Proprietari.part.359 Via Fiore	confini	Via Cavour Stessa ditta part.362 Proprietari.part.359 Via Fiore

Localizzazione degli immobili



Figura 2 ortofoto



Gli immobili pignorati sono situati nel centro storico del Comune di Fagnano Castello (CS) a meno di 50 metri dalla Piazza Alfonso Splendore, gli stessi si raggiungono percorrendo circa 20 metri su Via Cavour, al civico n.9 troviamo l'imm. A al quale si può accedere da livello strada. In aderenza all'imm A abbiamo l'imm. B che è costituito da due subalterni: uno a piano terra (B sub 2) al quale si accede da via Cavour e uno al piano 1 e 2 (B sub1) al quale si accede tramite una scala esterna che si trova su Via Fiore al civico n.1, essendo l'immobile facente angolo tra Via Cavour e Via Fiore.

Come già evidenziato l'imm. B sub 2 viene indicato con via Fiore n.13 anche se l'ingresso è su via Cavour.

Descrizione degli immobili.

Allo stato di fatto i due immobili A e B sub1 risultano essere comunicanti tra di loro e organizzati ed utilizzati come unica abitazione.

L'**imm. A** è costituito da 3 piani + piano terra comunicanti tra di loro con una scala interna. Al piano 1 abbiamo una cucina e al piano 2 una camera da letto, questi due piani comunicano tramite due porte con l'imm. B sub1. Il piano terra è adibito a deposito, mentre il piano 3 è una soffitta non abitabile utilizzata come deposito, non è presente il solaio ma solo il manto di copertura e l'altezza dal tetto è variabile da 2.90 m a 1.15 m .

Nell' **imm. B sub1** è costituito da due piani, al piano 1 abbiamo l'ingresso con il bagno più una stanza adibita a soggiorno comunicante con la cucina dell'Imm.A . Al piano 2 sono presenti 2 camere da letto, per poter accedere al 2 piano si deve utilizzare la scala presente nell'Imm.A. Pertanto gli Imm. A e B sub1 costituiscono funzionalmente di fatto un'unica abitazione.

L' **imm.B sub 2** è un magazzino commerciale con bagno, non comunicante con gli altri immobili, con ingresso su via Cavour.

Per maggiore chiarezza nell'allegato 8 sono presenti le piante e nell' allegato 9 la documentazione fotografica .

Descrizione strutturale degli immobili

Gli immobili fanno parte di un aggregato edilizio appartenente al centro storico di Fagnano Castello la loro costruzione risale anteriormente al 1950. La struttura portante è in muratura mista in pietrame e mattoni, i solai sono in latero cemento con travi in ferro doppio T (putrelle) con interposti elementi laterizio (tavelloni) e riempito e livellato con



uno strato di cemento che costituisce il letto di posa della pavimentazione. La struttura delle scale è di calcestruzzo armato.

La copertura è strutturata con travi di legno trasversali all'inclinazione della falda ad interasse di circa un metro con listelli circa ogni 20 cm che sorreggono le file di coppi lateralmente, non è presente il tavolato. Il manto di copertura è realizzato in coppi in argilla.

Descrizione pavimentazioni, infissi, impianti, finiture

La pavimentazione è mista, nell' ingresso nel soggiorno e bagno (imm. B sub1 piano 1) abbiamo una pavimentazione in ceramica smaltata più datata, mentre nella cucina e nella zona notte (imm. A piano 1-2 e imm.B piano 2) abbiamo una pavimentazione in monocottura più recente. Nell' imm.B sub2 i pavimenti sono in mattoni di cemento levigati. Nel piano terra e soffitta dell' imm A abbiamo pavimento di cemento .

Gli infissi al piano 1 e 2 sia sull' imm. A che B sono in alluminio bianco con scuri interne, la sezione dell'infisso è unica non a taglio termico. Nell' imm.B sub1 gli infissi delle finestre sono in legno come nella soffitta dell'imm. A.

L'impianto elettrico è sottotraccia regolarmente funzionante. Gli immobili sono riscaldati al piano 1 tramite caminetto presente nella cucina e al piano 2 con una stufa a legna nei pressi delle scale non è presente impianto con elementi radianti.

Internamente i muri sono rifiniti con intonaco liscio e tinteggiato, il bagno a piano 1 è rivestito da piastrelle fino all'altezza 1.70 e nella cucina all'altezza del piano cottura e del lavello la parete è piastrellata.

La finitura esterna è in intonaco non risulta tinteggiata evidente l'usura del tempo.

Per accedere all'immobile A si utilizza una scala esterna su Via Fiore che porta ad un terrazzo esterno largo 0.9 m che percorre tutta la facciata del muro (foto 4-5-6 allegato 9) su questo terrazzo abbiamo il portone di ingresso, di fianco parte del balcone per circa 3.4 m il balcone è chiuso con una vetrata sorretta da struttura leggera in ferro e coperta da pannelli in ondulati trasparenti, è una struttura precaria che comunque può essere rimossa che non considereremo come volume chiuso.



Descrizione superficie calpestabile

SUPERFICIE CALPESTABILE mq					
Immobile A		Immobile B sub 1		Immobile B sub2	
Piano terra	Superficie			Piano terra	Superficie
<i>Ripostiglio</i>	20			<i>Magazz. C/1</i>	30
				<i>Bagno</i>	1,44
Piano 1	Superficie	Piano 1	Superficie		
<i>Cucina</i>	15,80	<i>Ingresso</i>	11,27		
<i>Disimpegno</i>	3,3	<i>Soggiorno</i>	17,48		
<i>Terrazzo</i>	0,9	<i>Bagno</i>	3,00		
		<i>terrazzo</i>	5,50		
Piano 2	Superficie	Piano 2	Superficie		
<i>Letto 1</i>	15,30	<i>Letto 2</i>	17,48		
<i>Disimpegno</i>	3,80	<i>Letto 3</i>	14,36		
<i>Terrazzo</i>	0,90	<i>Terrazzo</i>	2,22		
Piano 3	Superficie				
<i>Soffitta</i>	21				
Totale interna	79,2	Totale interna	63,59	Totale interna	31,44
Totale esterna	1,8	Totale esterna	7,72	Totale esterna	

Descrizione opere di urbanizzazione e comunicazioni

L'immobile si trova nel centro storico, zona adeguatamente provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. A circa 50 m si raggiunge la piazza Alfonso Splendore la piazza centrale del paese dove convergono le vie principali (via Marcherita di Savoia, via Don Giovanni Bosco, via Garibaldi). Nella piazza o poco distante da essa sono situate varie attività commerciali (alimentari, bar, negozi vari), la chiesa il Municipio, la Posta e la Banca.



Si raggiunge l'autostrada A3/E45 presso l'ingresso di Tarsia sud percorrendo la strada SS 283 per circa 28 km in 31 minuti.

Si raggiunge l'aeroporto percorrendo l'autostrada A3/E45 per 131 km in circa 1 ora e 45 minuti oppure tramite la SS18 percorrendo circa 105 km in 1 ora e 52 minuti.

La stazione ferroviaria più vicina si trova a Paola e si raggiunge percorrendo la SS.283 e la SS18 per 36.5 km in circa 43 minuti.

Quesito n° 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano,.....

Risposta:

Per quanto riguarda **l'Immobilie A ossia la part.362** l'indirizzo, il piano i dati catastali e confini contenuti nel pignoramento sono conformi alla situazione attuale si evidenzia una difformità sul numero civico, ossia mentre nel pignoramento come nelle visure catastali troviamo n.9-n.11 che evidenzierrebbero due porte alla stato di fatto ne troviamo una con il numero 9. Pertanto ricadiamo nella condizione che **i dati indicati nel pignoramento sono erronei (rispetto al numero civico) ma consento l'individuazione del bene.**

Per quanto riguarda **l'immobile B sub 1 ossia la part. 361 sub1** tutti i dati contenuti nel pignoramento sono conformi alla situazione attuale possiamo solo evidenziare una variazione toponomastica fatta dal Comune in data 09-08-2011 da Vicolo Fiore a Via Fiore **pertanto i dati presenti nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.**

Per quanto riguarda **l'immobile B sub 2 ossia la part. 361 sub2** l'indirizzo viene indicato come Vicolo Fiore n.13 precisando che l'immobile fa angolo tra Via(ex vicolo) Fiore e Via Cavour l'unico accesso presente all'immobile è su via Cavour quindi sarebbe più giusto identificare l'immobile in Via Cavour. Oltre questa precisazione sulla via il resto dei dati del pignoramento sono conformi allo stato attuale pertanto **consentono l'individuazione del bene.**

Quesito n° 6

Rilevi le eventuali difformità o mancanze della documentazione catastale,.....

Risposta:

sono state rilevate la seguenti difformità:

1. Per l'immobile A particella 362 sulla visura non è presente la via ma la scrittura scrittura "PT-1-2-3" al posto di Via Cavour



operazioni da effettuare: correzione

2. Per l'immobile A particella 362 sulla visura sono presenti due numeri civici n.9 e n.11 ma nello stato di fatto è presente una sola porta con l'indicazione di n.9

operazioni da effettuare: correzione

3. Per l'immobile A particella 362 come già evidenziato si è ottenuta una planimetria catastale depositata che è contrassegnata con l'indicazione di imperfetta (allegato3).

operazioni da effettuare: aggiornamento della planimetria imperfetta

4. Invece per gli immobili B sub 1 e sub2 non sono proprio presenti agli atti le planimetrie.

operazioni da effettuare presentazione della planimetria mancante.

Sommariamente il costo delle operazioni di aggiornamento catastale prima evidenziate sono di 500,00 €

Quesito n° 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ;

Risposta:

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Fagnano Castello è il P.R.G. gli immobili ricadono nella zona A centro storico, nell'allegato 4 è presente stralcio zonizzazione con indicazione degli immobili, stralcio delle norme di attuazione relative alla zona A.

Quesito n° 8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....

Risposta:

Dietro richiesta effettuata al Comune di Fagnano Castello il giorno 11/05/2016 dove si chiedeva documentazione riguardante titoli abilitativi degli immobili oggetto del pignoramento il Comune risponde (vedi allegato 4) :

Non risulta alcuna Concessione Edilizia, in quanto trattasi di un fabbricato in muratura realizzato prima del 1950; non vi sono documenti comprovanti un regolare titolo abilitativo; non risulta rilasciato il certificato di agibilità, né risulta nessuna richiesta di condono edilizio.



Siccome l'immobile è stato realizzato prima del 01/09/1967 è possibile evitare la menzione del titolo abilitativo nel rogito di vendita con un'apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. La responsabilità di questa importante dichiarazione riportata nel rogito è del proprietario.

Questa semplificazione (introdotta con la Legge 47/85), permette la commerciabilità di un immobile realizzato prima del 01/09/1967 ma non ne dimostra la conformità urbanistica. La conformità urbanistica è data solo confrontando il titolo abilitativo con cui l'immobile è stato autorizzato con lo stato di fatto.

Pertanto nel nostro caso non possiamo verificare la conformità urbanistica ma possiamo dire che l'immobile è commerciabile.

Se gli immobili sono stati realizzati dopo il 1942 hanno necessità comunque di titolo abilitativo, se non è possibile dimostrare l'anteriorità della costruzione al 1942, non avendo trovato agli atti nessuna richiesta di condono non sarà possibile presentare progetti di modifiche o richiedere certificato di agibilità.

Quesito n° 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti

Risposta:

E' opportuno creare un unico lotto tra l'immobile A e l'immobile B sub 1 a causa della loro struttura funzionale di un'unica unità abitativa nello stato di fatto, anche se le due unità non possono essere fuse in un'unica unità per le difficoltà legate alla mancanza di titolo autorizzativo .

Pertanto avremo :

lotto 1 costituito dall'immobile A particella 362 e dall'immobile B sub 1 particella 361 sub1

lotto 2 costituito dall' immobile B sub2 ossia dalla particella361 sub 2

Quesito n° 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota

Risposta

Gli immobili sono stati pignorati per intero ai due coniugi rispettivamente ad ognuno per la metà della proprietà . Comunque gli immobili non sono divisibili in natura e non è consigliabile la divisione in lotti dei singoli immobili.



Quesito n° 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato

Risposta

L'immobile risulta essere una casa secondaria utilizzata per alcuni periodi dell'anno dai coniugi proprietari che risultano avere residenza nel Comune di Bagheria (PA). Non risultano essere registrati contratti di locazione o simili presso l'Ufficio del Registro (*vedi allegato 10*).

Quesito n° 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

Risposta

Non presente questa casistica.

Quesito n° 13 / 13 bis

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici

Risposta

Non sono presenti vincoli storici artistici alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; non sono presenti oneri di natura condominiale né diritti demaniali o censi.

Non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione, non è presente il condominio.

Quesito n° 14

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni

Risposta

Il criterio di stima utilizzato è quello del più probabile valore di mercato corrente che è funzione della domanda e dell'offerta, che quel bene possiede nel mercato di riferimento all'attualità. Il metodo di stima utilizzato è quello della **stima diretta definita anche come stima sintetica**, quindi arrivando alla formulazione del più probabile valore di mercato mediante una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene, effettuata confrontando adeguati parametri tecnici ed economici, riscontrati .



Calcolo superficie commerciale:

SUPERFICIE COMMERCIALE mq								
LOTTO PRIMO						LOTTO SECONDO		
Immobile A			Immobile B sub 1			Immobile B sub2		
Piano terra	Sup. lorda	Coeff. Ragg.%				Piano terra	Sup. lorda	Coeff. Ragg.%
<i>Ripostigl.</i>	33,25	100%				<i>magaz. + bagno</i>	42,62	100 %
Piano 1	Sup.	C.R.%	Piano 1	Sup	C.R.%			
<i>Cucina+ +Disimp. Terrazzo</i>	33,25 0,9	100% 30%	<i>Ingres.+ +Soggior +Bagno Terrazzo</i>	45,36 7,2	100% 30%			
Piano 2	Sup	C.R.%	Piano 2	Sup.	C.R.%			
<i>Letto 1+ +Disimp Terrazzo</i>	33,25 0,90	100% 30%	<i>Letto 2 + +Letto 3 Terrazzo</i>	45,36 2,22	100% 30%			
Piano 3	Sup.	C.R.%						
<i>Soffitta</i>	27,9	100%						
Totale Imm A =	128,19		Totale Imm B sub1 =	100,14		Totale imm.B sub2	42,62	
Totale superficie lotto primo = 228,33						Tot. sup. lotto sec. =42,62		

Considerazioni sul mercato immobiliare del luogo

Dall'analisi demografica del Comune di Fagnano Castello, della quale segue grafico, si evidenzia negli ultimi 15 anni una forte emigrazione della popolazione, legata sicuramente alla necessità di lavoro che ha spinto e tuttora spinge numerose famiglie soprattutto giovani a spostarsi in altri luoghi. Questo fattore ha inciso tantissimo nel mercato immobiliare, paralizzandolo, pertanto nel centro storico ma in generale nel paese numerose sono le case in vendita che non trovano acquirenti.



Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Fagnano Castello** dal 2001 al 2015. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



Ma soprattutto nel centro storico venendo a mancare nel corso degli anni la popolazione più anziana non viene rimpiazzata e quindi porta all'abbassamento della domanda di immobili e quindi un aumento dell'offerta con conseguente abbassamento dei prezzi. Pertanto da indagini effettuate sul luogo nel centro storico le poche compravendite avvenute sono avvenute con valori al di sotto dei valori fiscali. Si segnalano casi di richieste di cessione al Comune a titolo gratuito al fine di evitare spese di manutenzione e imposte.

Indagine sul Osservatorio del Mercato immobiliare dell'agenzia dell'Entrate.

Seguono i dati secondo l'OMI dell' Agenzia delle Entrate che per l'immobile A e B sub 1 che sono abitazioni di tipo economico secondo l'osservatorio vengono valutati con un minimo di 395 €/mq ad un massimo di 540 €/mq.

Per l'immobile B sub 2 che è un magazzino commerciale C/1 vengono valutati con un minimo di 490 €/mq ad un massimo di 840 €/mq.

Anche considerando il valore minimo riscontriamo un valore molto elevato rispetto al valore di mercato corrente.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: FAGNANO CASTELLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE , VIA DELLA RESISTENZA, ROMA, GARIBALDI, C/DA TORRICELLE, S. ANGELO, FERRARO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	495	690	L	2,1	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	395	540	L	1,8	2,6	L
Box	NORMALE	250	345	L	1,3	1,6	L

- ⌚ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- ⌚ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ⌚ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ⌚ La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- ⌚ Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- ⌚ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[x://www.agenziaentrate.gov.it/wps/portal/entrate/home](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/portal/entrate/home)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: FAGNANO CASTELLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE , VIA DELLA RESISTENZA, ROMA, GARIBALDI, C/DA TORRICELLE, S. ANGELO, FERRARO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	285	430	L	1,4	2,2	L
Negozi	NORMALE	490	840	L	3,3	5,4	L

- ⌚ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- ⌚ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ⌚ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ⌚ La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- ⌚ Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- ⌚ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)



LOTTO PRIMO

E' costituito dall' appartamento da noi indicato come immobile A identificato catastalmente come foglio 13 particella 362 e dall'immobile indicato come B sub 1 come foglio 13 particella 361 sub 1 ambedue categoria A/4 classe 2 funzionalmente complementari tra di loro nonché nello stato di fatto comunicanti. Gli immobili si presentano in buono stato manutentivo.

Alla luce di tutte le considerazioni effettuate sulla situazione di mercato e dell'analisi effettuate considerando lo stato di conservazione, la posizione, la categoria dell'immobile si assegna come valore di mercato **150 €/mq** calcolati come superficie commerciale.

Pertanto il valore totale del lotto primo sarà 228,33 mq x 150 €/mq = **34.249,50 €**

- Abbattimento per aggiornamento catastale 350 €
34.249,50 € - 350 € = 33.899,50€
- Abbattimento forfettario per mancanza di titolo autorizzativo 25 %
33.899,5 € - 25%(8.562,37) = 25.337,13€
- Abbattimento forfettario come indicato nel quesito 15 %
25.337.13 € - 15%(5.137,42) = 20.199,71€

Valore arrotondato stimato.....20.200,00 euro

LOTTO SECONDO

E' costituito dal magazzino commerciale che abbiamo indicato come immobile B sub2 identificato catastalmente come foglio 13 particella 361sub2 alla categoria catastale C/1 classe 2 .Il magazzino si presenta in buono stato di manutenzione e provvisto di bagno.

Alla luce delle considerazioni effettuate sulla situazione di mercato e dell'analisi effettuate considerando lo stato di conservazione, la posizione, la categoria dell'immobile si assegna come valore di mercato **200 €/mq** calcolati come superficie commerciale.

Pertanto il valore totale del lotto primo sarà 42,62 mq x 200 €/mq = **8.524 €**

- Abbattimento per aggiornamento catastale 150 €
8524 € - 150 € = 8374 €
- Abbattimento forfettario per mancanza di titolo autorizzativo 25 %



8374 € - 25%(2.131) =6243 €

- Abbattimento forfettario come indicato nel quesito 15 %
6243€ - 15%(1.278) =4.965 €

Valore arrotondato stimato.....4.965,00 euro

Quesito n° 15

Riporti ni apposito foglio "riassuntivo "

Risposta

Si allega foglio riassuntivo come richiesto.

Conclusioni

Nei precedenti quesiti si evidenziata la necessità di provvedere alla correzione di alcuni dati catastali, con la presentazione delle planimetrie mancanti o imperfette. A causa della mancanza delle planimetrie l'operazione di sopralluogo non è stata un verifica ma un rilievo completo con la redazione delle planimetrie. La pronuncia dell' Ufficio tecnico, sulla documentazione autorizzativa dell'immobile, ci permette di constatare che l'immobile è commerciabile, essendo la sua costruzione datata prima del 1950 (quindi anteriore alla data del 01/09/1967) ma l'assenza del titolo autorizzativo, comunque crea una situazione di irregolarità urbanistica non sanabile che è stata valutata con un abbattimento forfettario del 25%. Nell' individuazione del valore di mercato degli immobili si è provveduto ad effettuare un'analisi sulla situazione molto statica, del mercato del Comune in questione, legato all'abbassamento demografico causato da motivazioni lavorative ed economiche.

Il sottoscritto consulente, tenuto conto di quanto sopra esposto e ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rassegna la



presente relazione, nonché tutti gli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale chiarimento in merito. Il presente elaborato si compone di pagine n. 26 e di allegati n.10 più foglio riassuntivo e prova di invio alle parti della presente relazione.

Montalto Uffugo, 16/09/2016

IL CTU

Ing. Ivano Guglielmello



FOGLIO RIASSUNTIVO

LOTTO PRIMO

Il lotto è costituito da un appartamento (1) sito nel Comune di Fagnano Castello alla Via Cavour n.9 che si sviluppa su 4 piani, più un appartamento (2) (costruito in aderenza ai piani 1 e 2 del precedente) costituito da due piani con ingresso su Via Fiore n.1.

L'esatta individuazione catastale dei due immobili rispettivamente in ordine è la seguente:

1. Foglio n.13 Particella n.362 Cat. A/4, Classe 2, Cosistenza 3 vani, Superficie Catastale 73mq, Rendita Euro 96,06 , piano T-1-2-3
Indirizzo Via Cavour n.9 (da aggiornare nella visura catastale come indicato nella relazione di consulenza tecnica)
Superficie utile netta totale : 79,2 mq
Superficie commerciale:128,19
2. Foglio n.13 Particella n.361 Sub 1 Cat. A/4, Classe 2, Cosistenza 4,5 vani, Rendita Euro 144,09, Indirizzo Via Fiore n.1 , piano 1-2.
Superficie utile netta totale : 63,59 mq
Superficie commerciale:100,14 mq

Ambedue gli immobili risultano intestati in regime di comunione dei beni per quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno a :

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà
- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà.

Titolarità da atti di compravendita rogati dal notaio [REDACTED] rispettivamente per l'immobile (1) con atto del 04/11/1983 Repertorio n.4177 e per l'immobile(2) atto del 03/12/1986 Repertorio n.11284.

Valore stimato lotto primo€ 20.200,00



LOTTO SECONDO

Il secondo lotto è costituito da un magazzino commerciale con ingresso su via Cavour.

L'esatta individuazione catastale dell'immobile è la seguente:

Foglio n.13 Particella n.361, Sub 2 Cat. C/1, Classe 2, Cosistenza 30 mq, , Rendita Euro 373,40 , piano T

Superficie utile netta : 31,44 mq

Superficie commerciale: 42,62 mq

Indirizzo Via Cavour (da aggiornare nella visura catastale come indicato nella relazione di consulenza tecnica)

L'immobile risulta intestato in regime di comunione dei beni per quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno a :

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà.

Titolarità da atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] del 03/12/1986 Repertorio n.11284.

Valore stimato lotto secondo€ 4.965,00

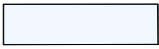


Montalto Uffugo 16/09/2016

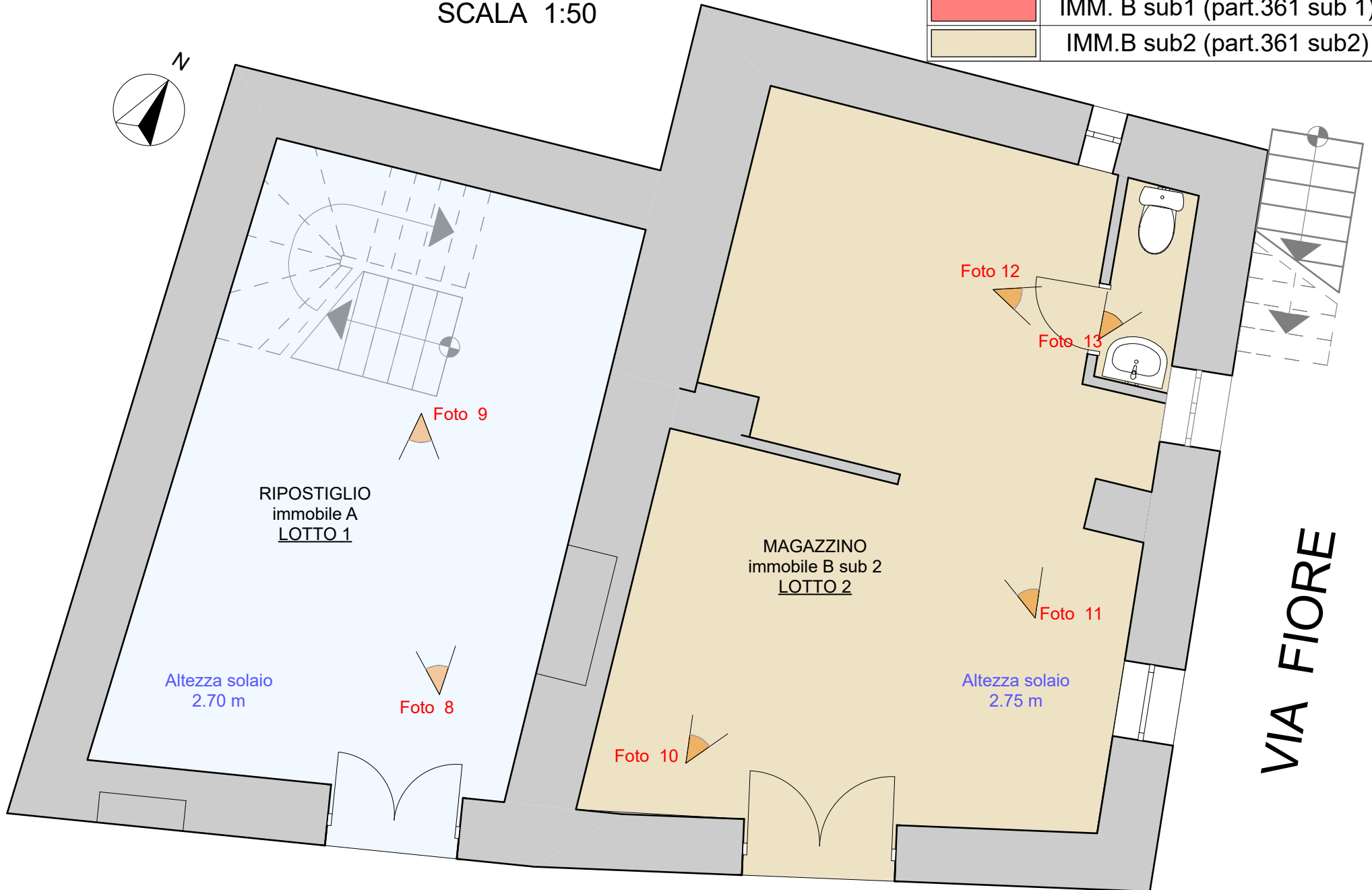
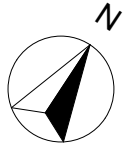
Ing. Ivano Guglielmello



PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:50

Legenda Superficie

	IMM. A (part. 362)
	IMM. B sub1 (part.361 sub 1)
	IMM.B sub2 (part.361 sub2)






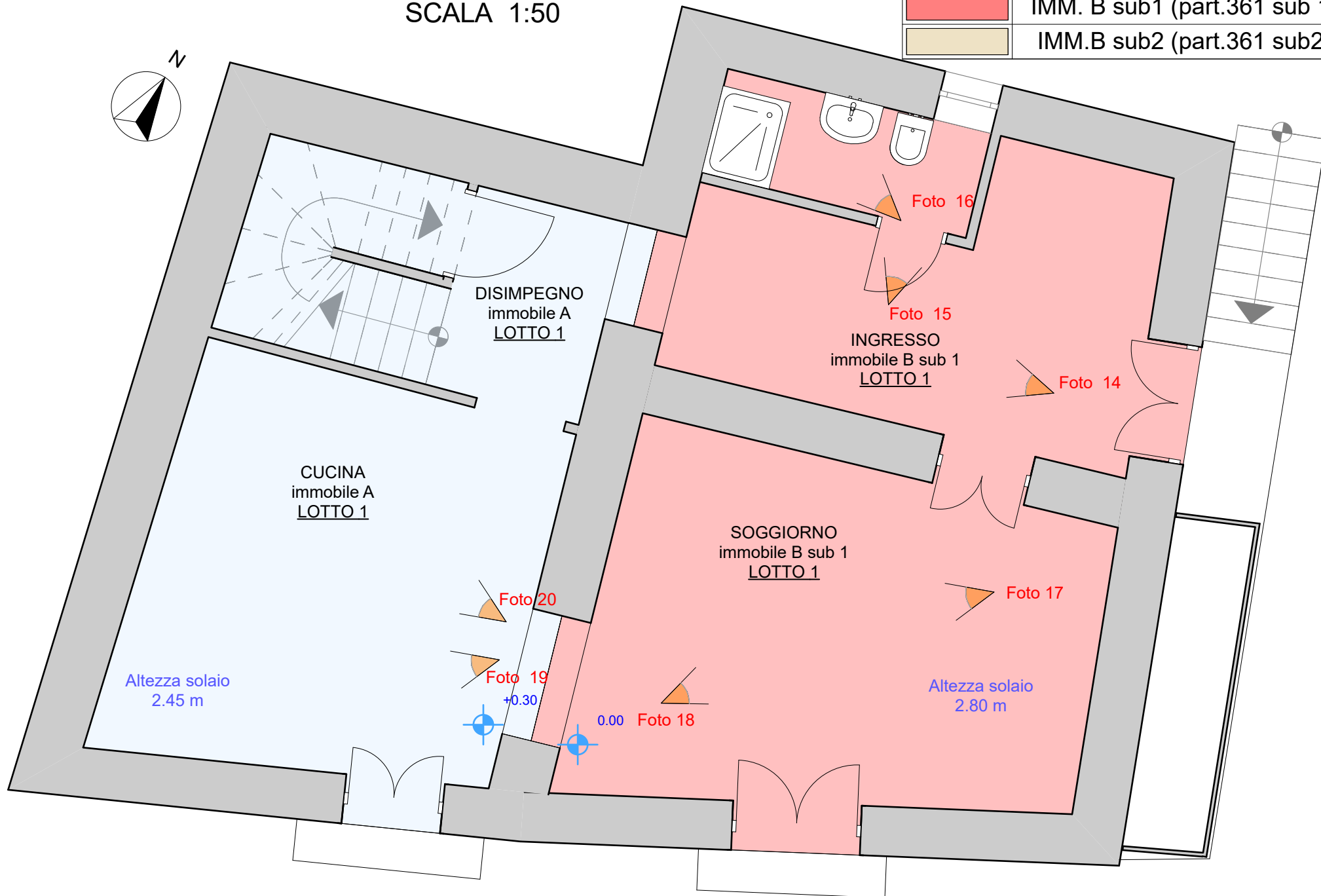
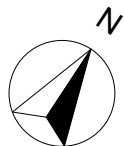
VIA CAVOUR

VIA FIORE

PIANTA PIANO 1
SCALA 1:50



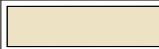
Legenda Superficie

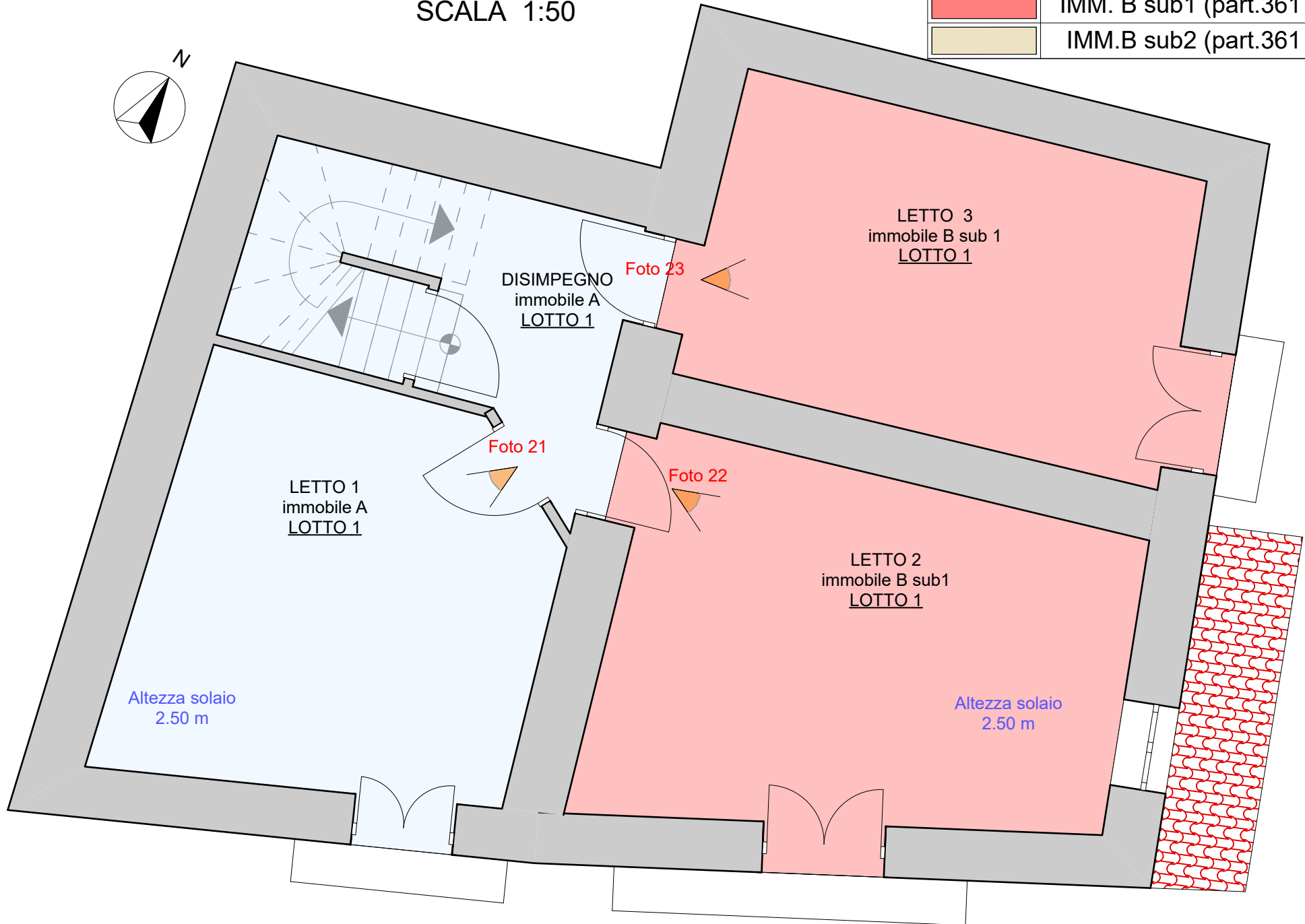
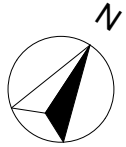
	IMM. A (part. 362)
	IMM. B sub1 (part.361 sub 1)
	IMM.B sub2 (part.361 sub2)



PIANTA PIANO 2
SCALA 1:50



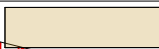
Legenda Superficie

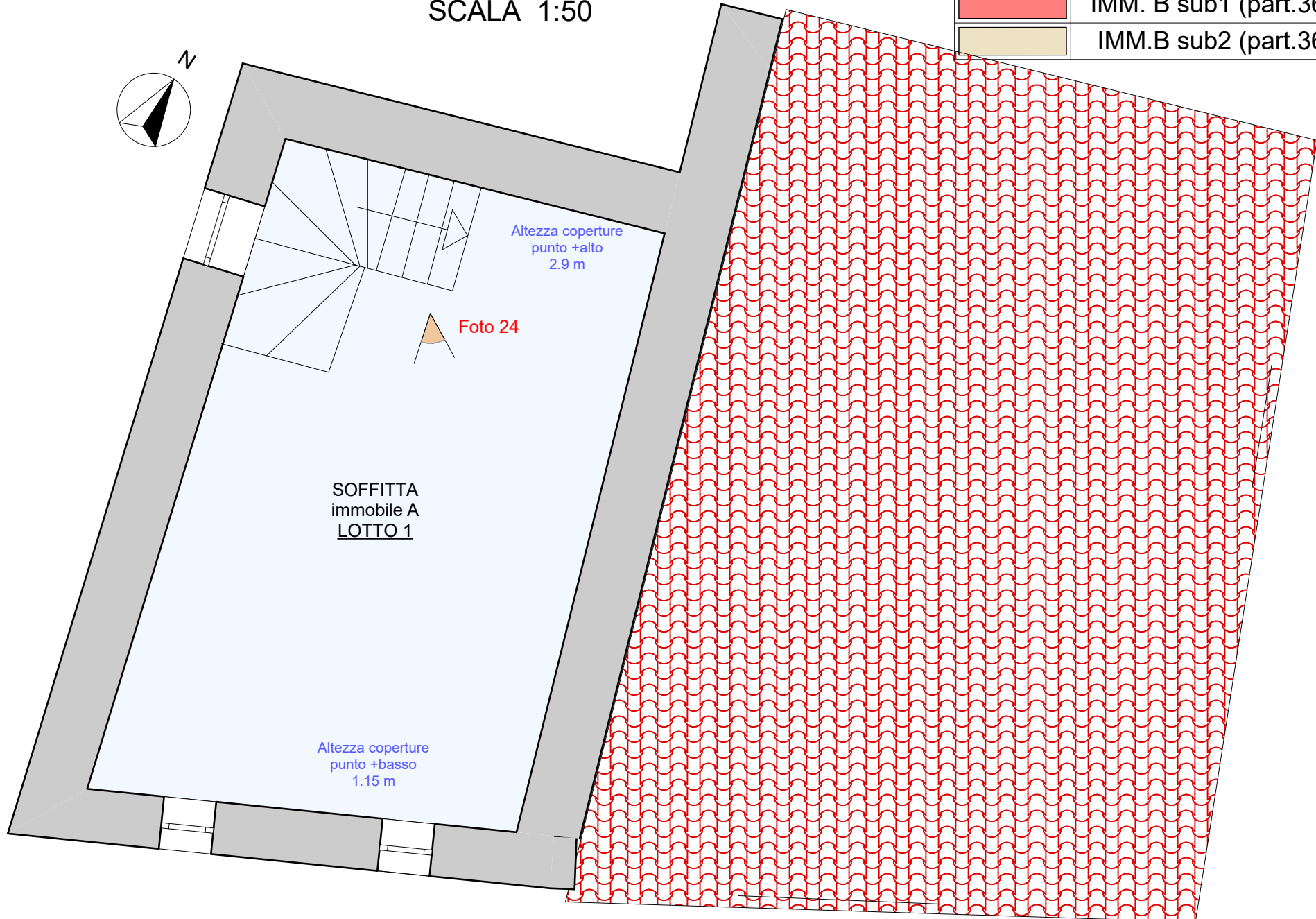
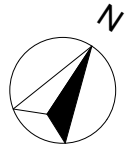
	IMM. A (part. 362)
	IMM. B sub1 (part.361 sub 1)
	IMM.B sub2 (part.361 sub2)



PIANTA PIANO 3
SCALA 1:50

Legenda Superficie

	IMM. A (part. 362)
	IMM. B sub1 (part.361 sub 1)
	IMM.B sub2 (part.361 sub2)



Relazione fotografica

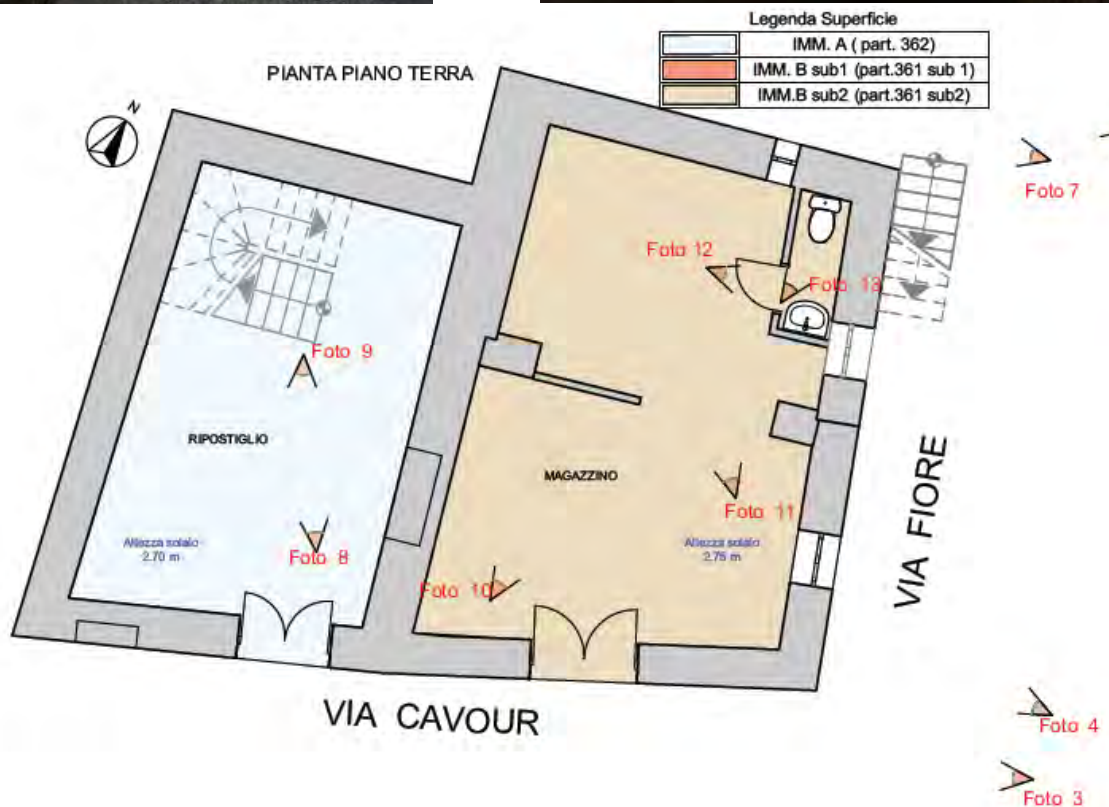
Esterno



Esterno Via Cavour Foto 1



Esterno Via Cavour foto 2





Esterno Via Fiore foto 5



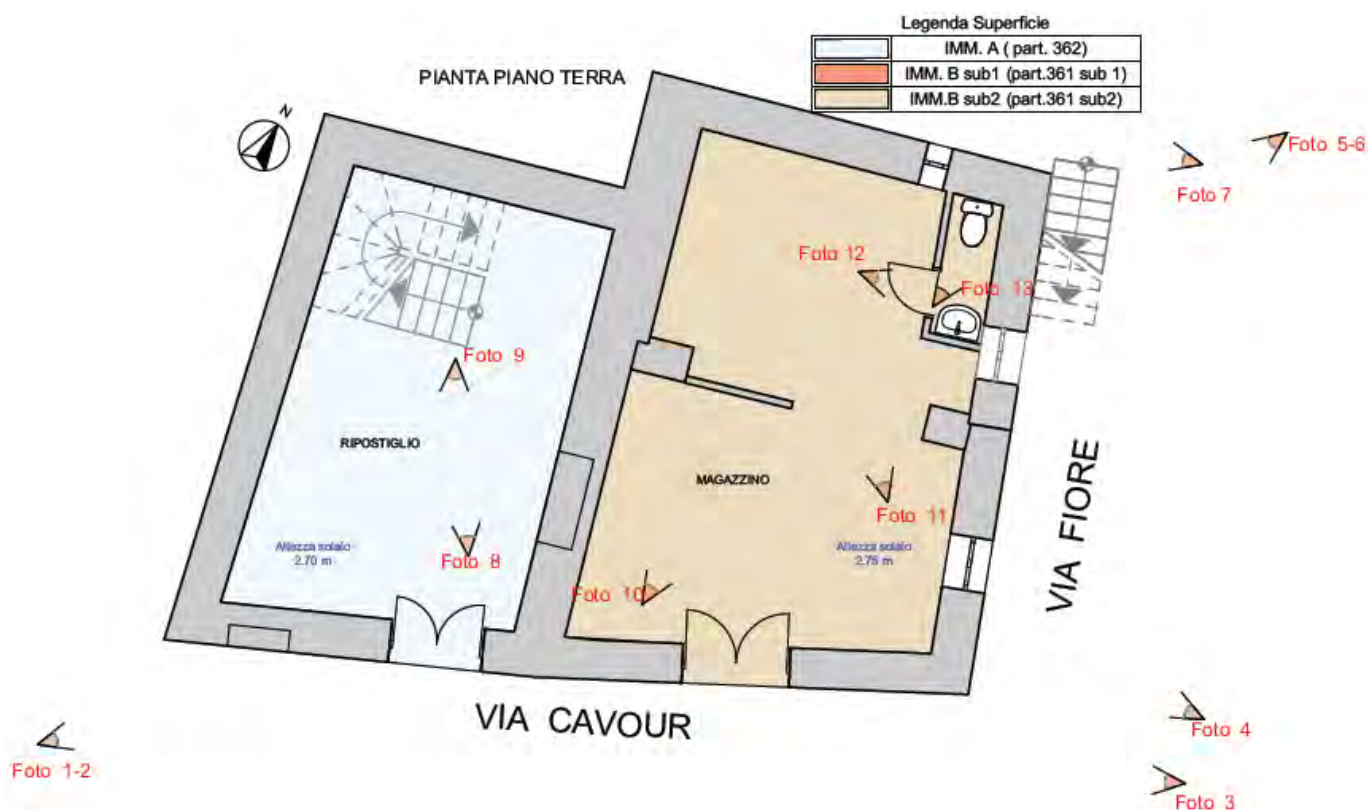
Esterno Via Fiore foto 7



Esterno Via Fiore foto 6



Fotografie piano terra



Immobile A foto 8





Immobile A foto 9



Immobile B sub2 foto 10





Immobile B sub2 foto 11



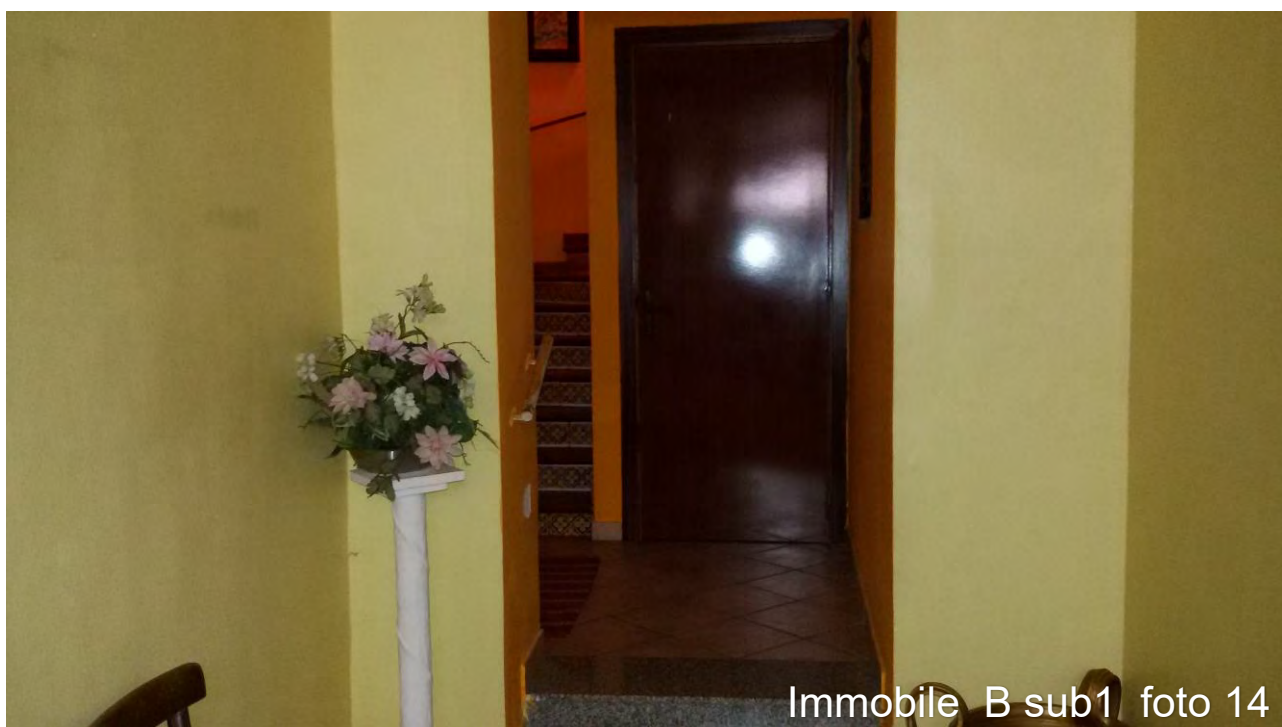
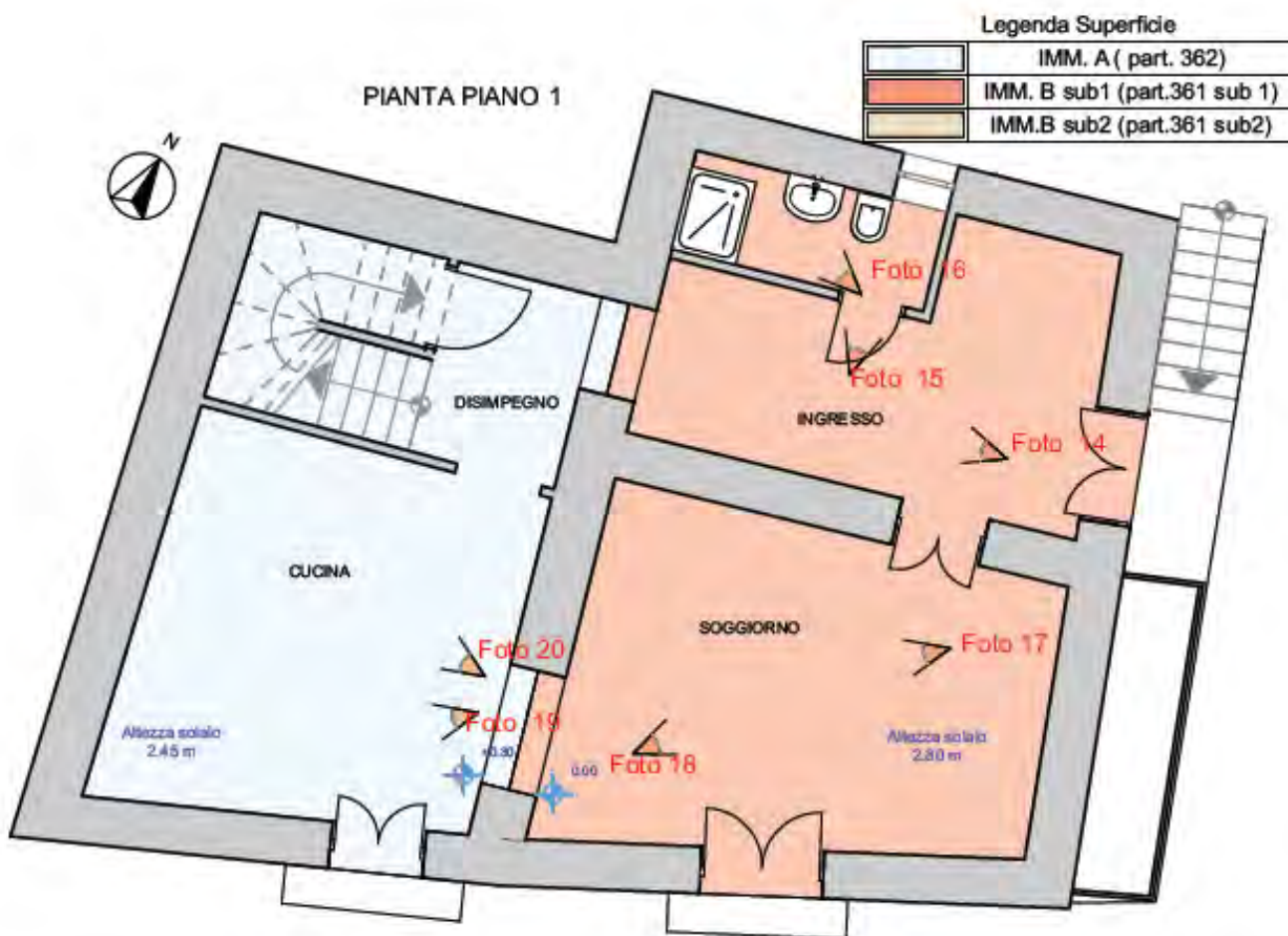
Immobile B sub2 foto 12



Immobile B sub2 foto 13



Fotografie piano 1





Immobile B sub1 foto 15



Immobile B sub1 foto 16

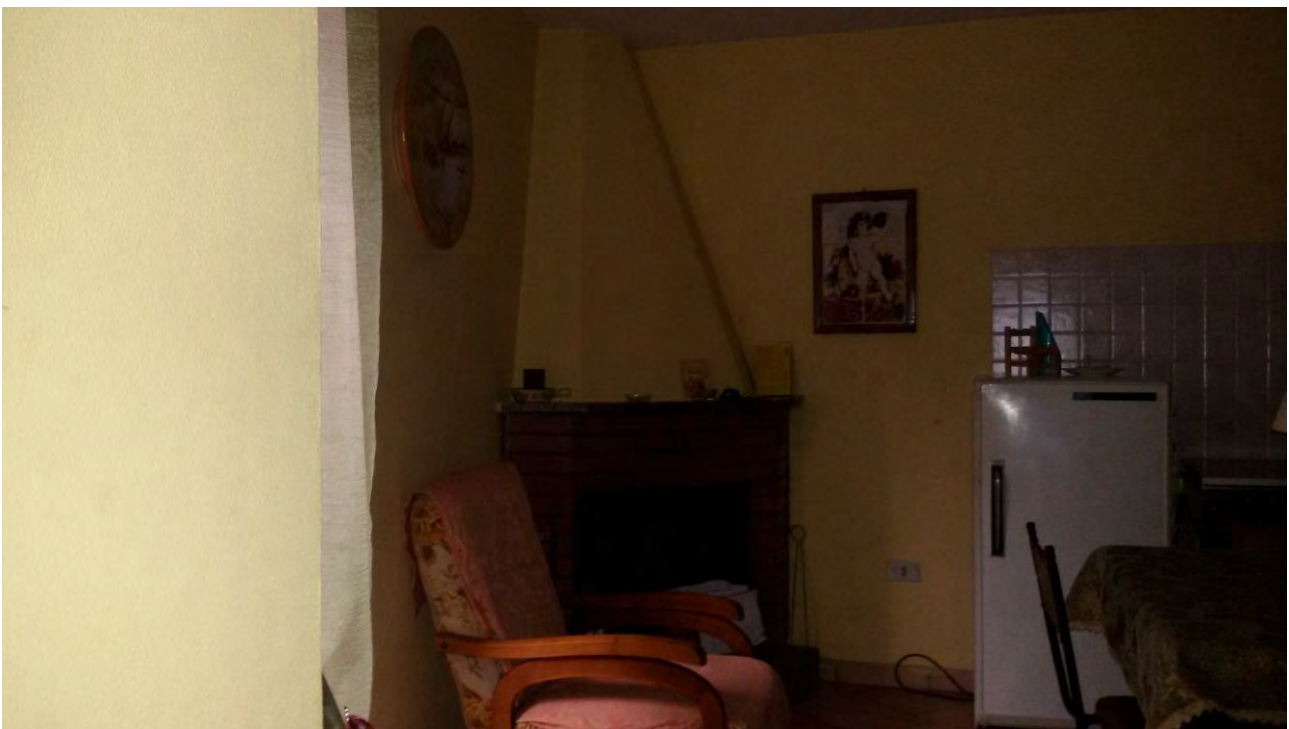


Immobile B sub1 foto 17





Immobile B sub1 foto 18



Immobile A foto 19

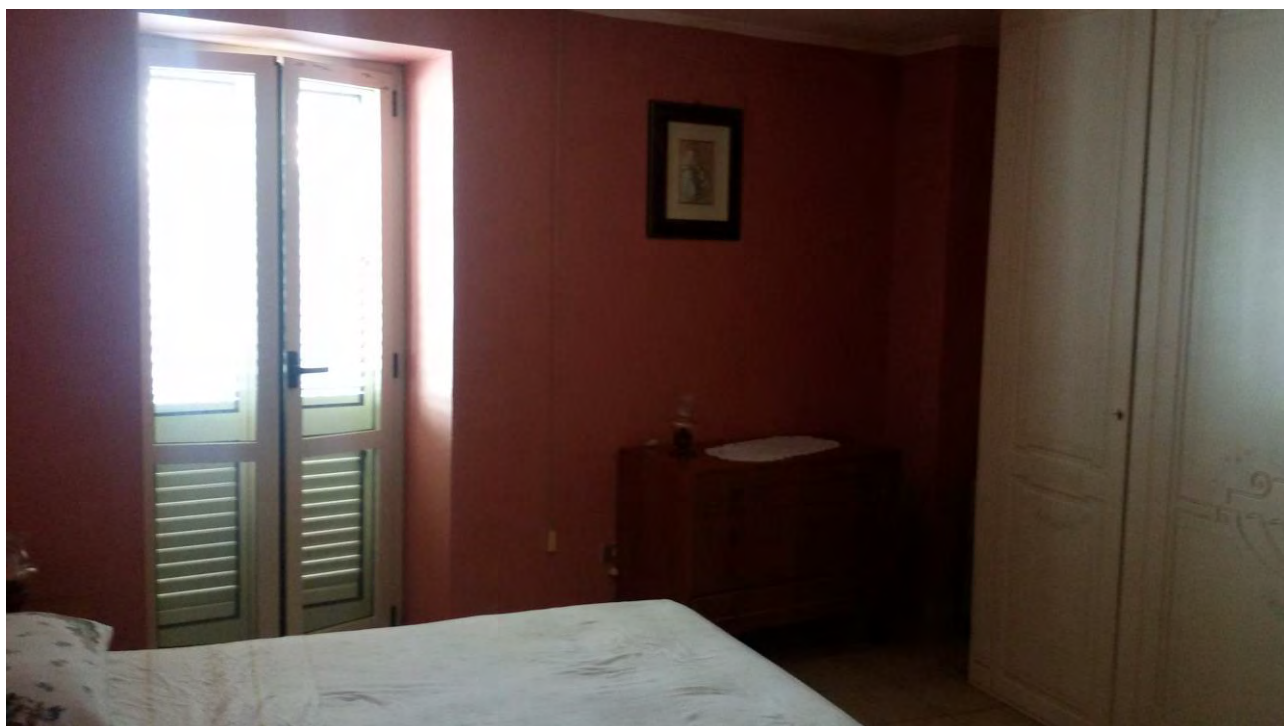
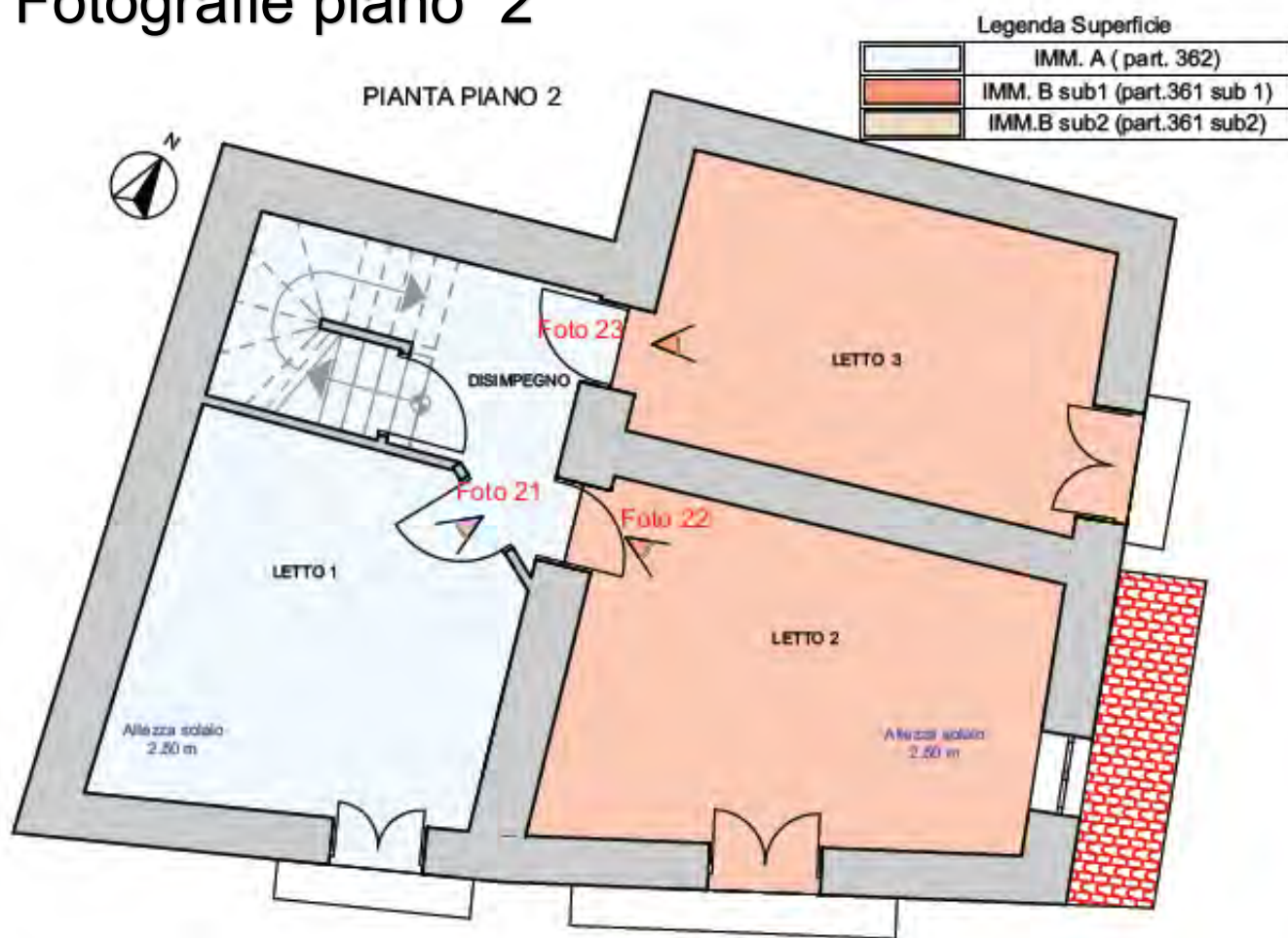




Immobile A foto 20



Fotografie piano 2

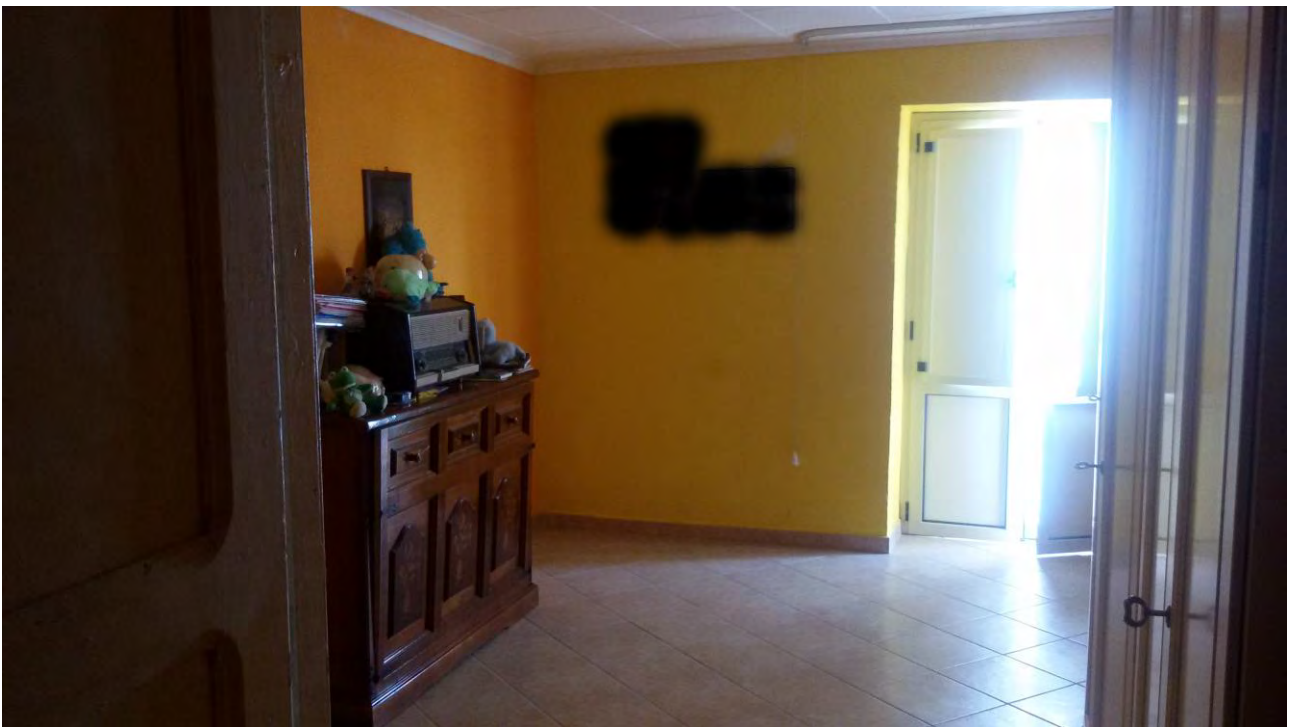


Immobile A foto 21





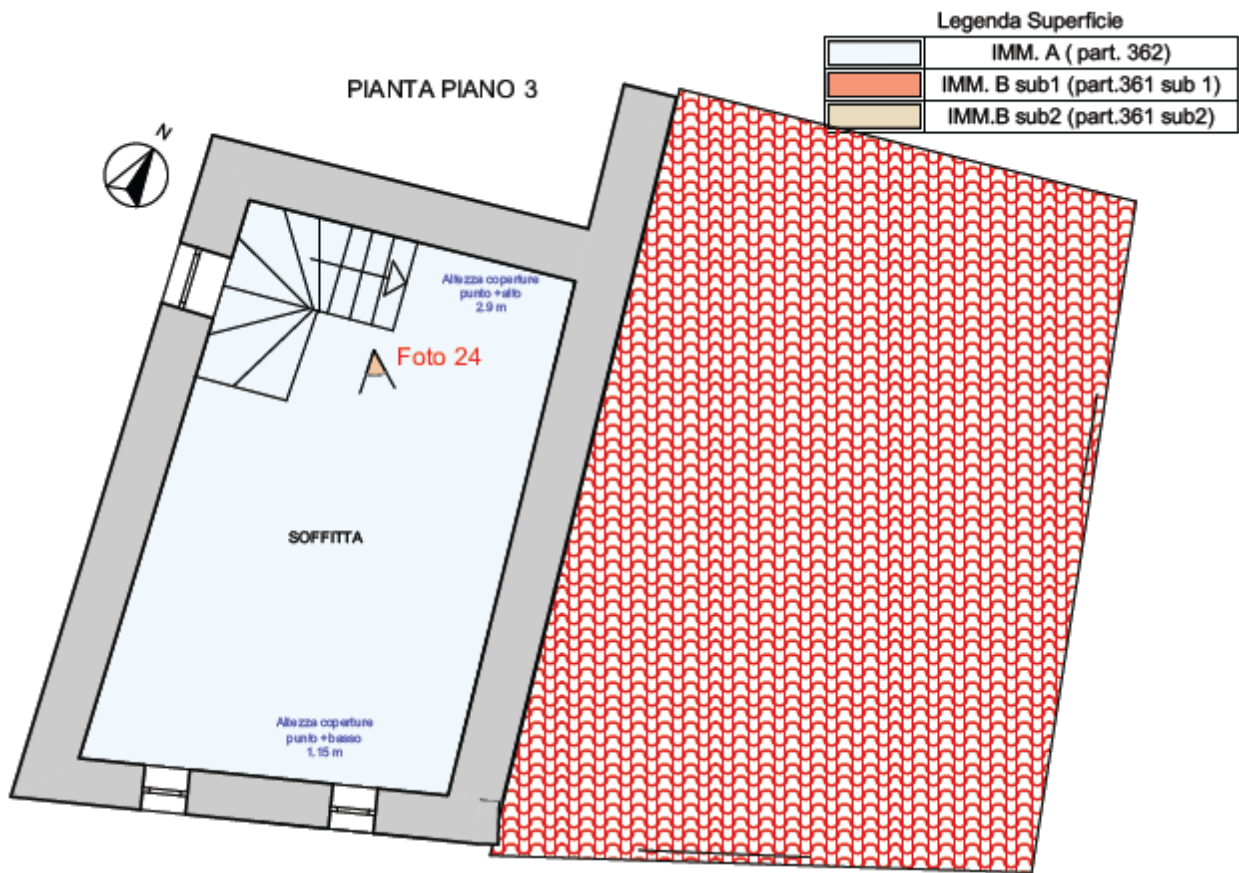
Immobile B sub1 foto 22



Immobile B sub1 foto 23



Fotografie piano 3



Immobile A foto 24

