TRIBUNALE DI COSENZA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.159/2012 N.R.G.E.

CREDITO EMILIANO SPA Avv.

contro

Avv.

Giudice: Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI

RELAZIONE DI STIMA

Il CTU Esperto del Giudice
Ing. Rosa Gina Principato

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

Premessa

La sottoscritta Ing. Rosa Gina Principato, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 2854 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n.3762, con studio in Roggiano Gravina alla Via Variante n.41, in data 07.05.2013, dinanzi al G.I. dott.ssa Francesca Goggiamani del Tribunale di Cosenza, ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. Esperto in materia di valutazioni per la procedura esecutiva n. 159/2012 RGE.

In data 01.08.2017 ha ricevuto comunicazione per dare avvio alle operazioni peritali, dopo la sospensione feriale dei termini, al fine di redigere la relazione tecnica di stima dei beni oggetto di procedura in conformità e secondo i quesiti riportati nel verbale di conferimento di incarico.

I quesiti posti dal Giudice sono i seguenti:

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 attest5ante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al 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 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 esterna ed interna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'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, ponti 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 in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

6) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazione o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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 DPR 6giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28febbraio 1985, n.47;
9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico 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 quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3giugno1940, 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 di 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'0immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

tra oneri tributari e calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

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).

Svolgimento dell'incarico

In seguito all'analisi della documentazione in atti, la scrivente ha proceduto ad effettuare tutti gli accertamenti documentali, preliminari all'avvio delle operazioni, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso l' Ufficio Tecnico del Comune di competenza.

In data 14dicembre2017, come da avviso alle parti inviato a mezzo pec in data 10dicembre2017, ha effettuato il primo sopralluogo per dare inizio alle operazioni peritali.

Nel corso di tale sopralluogo ed in presenza dei signori esecutati, coadiuvata dall'ing. come risulta dal verbale allegato (All. n.1), ha effettuato l'ispezione dei beni, di cui ha eseguito rilievo metrico e fotografico (All.n.2), al fine di acclararne le caratteristiche. Ha confrontato le planimetrie catastali e quelle di progetto, disponibili, con la situazione attuale, per accertare la corrispondenza della proprietà dichiarata con quanto riportato negli atti.

Avendo rilevato dalle visure catastali la non corrispondenza con il titolo di proprietà, di cui all'atto del Notaio dott. Giglio del 08novembre1994, ha provveduto ad eseguire la relativa voltura in data 29gennaio2018.

Risposta ai quesiti

Quesito n. 1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2°comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al 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;

La scrivente ha verificato che nel fascicolo è presente la relazione notarile del dott. Luigi De Santis, Notaio in Cosenza, avente data 06.09.2012, dalla quale si evince la trascrizione del titolo di provenienza in favore degli esecutati e la corrispondenza tra il diritto di loro spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento; ha poi provveduto ad estrarre visure storiche aggiornate e planimetrie catastali dei beni interessati dalla procedura. Dall'esame risulta che la documentazione è idonea per poter procedere allo svolgimento dell'incarico.

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

Quesito n. 2

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

Allo stato sono presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di € 250.000,00 concesso dal Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio nell'Emilia con atto per notaio Cristofaro Espedito Claudio in data 29 settembre2003 (Rep.65153), iscritta il 30 settembre 2003 ai nn°24222 R.G. e 3667 R.P. contro:

  per il diritto di usufrutto su porzione di fabbricato censito in Catasto al foglio 8 particella 275 , sub.4, sub.5, sub.6 e sub.7;

  per la nuda proprietà dei beni censiti in Catasto al foglio 8 particella 275 sub.6 e sub.7;

  per la nuda proprietà dei beni censito in Catasto al foglio 8 particella 275, sub.4, sub.5.
- Ipoteca legale iscritta il 5 novembre 2007 ai nn°38792 R.G. e 9390 R.P. per Euro 42.878,74 in favore di Equitalia ETR SPA Cosenza con sede in Cosenza e contro per il diritto di usufrutto sui beni censiti in Catasto al foglio 8 particella 275 sub.4, sub. 5 e sub.6.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 21maggio2012 ai nn°13038 R.G. e 10908 R.P. in favore del Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio nell'Emilia contro:

  per il diritto di usufrutto su porzione di fabbricato censito in Catasto al foglio 8 particella 275 , sub.4, sub.5, sub.6 e sub.7;

  per la nuda proprietà dei beni censiti in Catasto al foglio 8 particella 275 sub.6 e sub.7;

  per la nuda proprietà dei beni censiti in Catasto al foglio 8 particella 275, sub.4 e sub.5.

Quesito n.3

acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Del compendio pignorato non fanno parte terreni.

Quesito n.4

descriva , previo 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 esterna ed interna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'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, ponti aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

Espletati i controlli relativi alla completezza della documentazione, la scrivente ha proceduto alla precisa individuazione dei beni, come di seguito, dal punto di vista toponomastico e catastale.

Ingresso del fabbricato, vano scala e cortile

Ingresso del fabbricato, vano scala e cortile: i beni oggetto di stima appartengono ad un fabbricato composto da cinque appartamenti, uno al pian terreno e due ai piani primo e secondo, da un sottotetto, da un seminterrato e una corte a cui si accede dalla strada provinciale SP241 ex SS19.

Al fabbricato, posto ad un livello rialzato rispetto al piano stradale, si accede da un portone di ingresso in alluminio e vetro. Il cortile è pavimentato in battuto di cemento, con recinzione in ferro, accessibile da un cancello carrabile in ferro e cancelletto pedonale, oltre che da scala laterale che permette di raggiungere la parte di corte destinata a parcheggio.
L'ingresso è caratterizzato da un pavimento in granito e i diversi livelli dell'edificio sono collegati verticalmente da una scala a due rampe con alzata e pedata in granito grigio come il battiscopa.

Immobile n.1 (P.lla 275 sub.4)

L' appartamento ubicato nel Comune di Torano Castello, ss19 delle Calabrie, contrada Cutura n.10, riportati nel N.C.E.U. al foglio n.8, particella 275, sub 4 - zona censuaria 2 - categoria A/3 (primo piano), di superficie calpestabile pari a mq 146,50 , di proprietà di per l'intera nuda proprietà e per l'intero diritto di usufrutto, confinante con altro immobile della stessa proprietà, con vano scala, con corte comune per tre lati.
Appartiene ad un fabbricato ubicato all'interno di un cortile pavimentato in battuto di cemento, con recinzione in ferro, al quale si accede da un cancello carrabile in ferro e cancelletto pedonale. E' posto al piano primo e vi si accede da un vano scala comune, centrale rispetto alla pianta del fabbricato, con scale a due rampe rivestite in granito. Il portoncino di ingresso è in legno. Si compone di due stanze da letto, uno studio, un salone, una cucina, un bagno, un locale ripostiglio/lavatoio, un ingresso, un disimpegno e un corridoio, un piccolo vano sottoscala adibito anch'esso a ripostiglio. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane esterne. Gli infissi interni sono in legno, alcuni con vetrate. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche come i battiscopa. Le pareti sono in intonaco civile e tinteggiate. La cucina è rivestita alle pareti con piastrelle in ceramica fino a 2,50m e oltre intonaco civile tinteggiato. Il bagno è dotato sia di doccia che di vasca; è rivestito con piastrelle ceramiche fino a 2,70 m e oltre con intonaco tinteggiato; ha pavimento in piastrelle ceramiche e finiture in marmo nero; è dotato di due finestre di cui una cieca comune al locale lavanderia, anch'esso rivestito con piastrelle ceramiche fino ad 1,5m e oltre di intonaco tinteggiato e con pavimento in piastrelle ceramiche. I balconi sono dotati di ringhiera in ferro e pavimento in piastrelle ceramiche con bordura in granito, come le soglie delle finestre. L'appartamento è' dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato con caldaia murale a gas metano e radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è sotto traccia. Le strutture portanti sono in cemento armato, i solai in laterocemento, le tamponature in laterizi forati a cassa vuota.

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

L'appartamento, usato, si presenta all'interno in buono stato di conservazione in un contesto generale (fabbricato con rivestimento esterno e locali allo stato rustico), all'esterno ha bisogno di interventi di manutenzione straordinaria finalizzati alla conservazione per ammaloramenti da infiltrazioni idriche, sviluppo di condense e ammaloramenti minori.
L'immobile è sito in una località lontana dal centro abitato di Torano Castello , precisamente ad una distanza di 8 km, in una zona, in prossimità dello svincolo autostradale di Torano sulla ss 19, che ospita attività commerciali e produttive, ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria. Sono presenti nelle vicinanze supermercati, una farmacia, dei bar e alcuni negozi al dettaglio. E' collegata al centro abitato tramite un servizio di autolinee. Non è interessato da atti di asservimento urbanistico.

Immobile n.2 (P.lla 275 sub.5)

L'appartamento ubicato nel Comune di Torano Castello, ss19 delle Calabrie, contrada Cutura n.10, riportati nel N.C.E.U. al foglio n.8, particella 275, sub 5 - zona censuaria non definita - categoria in corso di definizione, (primo piano), di superficie calpestabile pari a mq 141,60 , di proprietà di per l'intera nuda proprietà e per l'intero diritto di usufrutto, confinante con altro immobile della stessa proprietà, con vano scala, con corte comune per tre lati.
appartiene ad un fabbricato ubicato all'interno di un cortile pavimentato in battuto di cemento, con recinzione in ferro, al quale si accede da un cancello carrabile in ferro e cancelletto pedonale.
E' posto al piano primo e vi si accede da un vano scala comune, centrale rispetto alla pianta del fabbricato, con scale a due rampe rivestite in granito. Il portoncino di ingresso è in legno. Le strutture portanti sono in cemento armato, i solai in laterocemento, le tamponature in laterizi forati a cassa vuota.
L'immobile si presenta allo stato rustico privo di tramezzature, pavimentazioni, intonaci e impianti. Le aperture sono delineate secondo i parametri architettonici del fabbricato e sono prive di serramenti.
I balconi sono pavimentati in piastrelle ceramiche con copertine in granito e ringhiere metalliche.
L'immobile è sito in una località lontana dal centro abitato di Torano Castello , precisamente ad una distanza di 8 km, in una zona, in prossimità dello svincolo autostradale di Torano sulla ss 19, che ospita attività commerciali e produttive, ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria. Sono presenti nelle vicinanze supermercati, una farmacia, dei bar e alcuni negozi al dettaglio.E' collegata al centro abitato tramite un servizio di autolinee.Non è interessato da atti di asservimento urbanistico.

Immobile n.3 (P.lla 275 sub.6)

L' appartamento ubicato Comune di Torano Castello, ss19 delle Calabrie, contrada Cutura n.10, riportati nel N.C.E.U. al foglio n.8, particella 275, sub 6 - zona censuaria non definita - categoria in corso di definizione (secondo piano) di superficie calpestabile pari a mq 148,10 , di proprietà di per l'intera nuda proprietà e per l'intero diritto di usufrutto, confinante con altro immobile della stessa proprietà, con vano scala, con corte comune per tre lati.
Appartiene ad un fabbricato ubicato all'interno di un cortile con recinzione in ferro al quale si accede da un cancello carrabile in ferro e cancelletto pedonale. E' posto al piano secondo e vi si accede da un vano scala comune, centrale rispetto alla pianta del fabbricato, con scale a due rampe rivestite in granito. Il portoncino di

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

ingresso è in legno. Si compone di tre stanze da letto, un salone comunicante con una cucina, un bagno, un locale ripostiglio/lavatoio, un ingresso, disimpegno e corridoio. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane esterne. Gli infissi interni sono in legno laccato bianco, alcuni con vetrate. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche come i battiscopa. Le pareti sono in intonaco civile e tinteggiate.

La cucina è rivestita con piastrelle ceramiche nella zona della parete attrezzata e oltre in intonaco civile tinteggiato. Il bagno è dotato sia di doccia che di vasca; è rivestito con piastrelle ceramiche fino a 2,50m e oltre con intonaco tinteggiato; ha pavimento in piastrelle ceramiche e finiture in marmo; è dotato di due finestre di cui una cieca comune al locale lavanderia, anch'esso rivestito con piastrelle ceramiche fino ad 1,5m, per la parte di servizio, e oltre di intonaco tinteggiato e con pavimento piastrelle ceramiche.

I balconi sono dotati di ringhiera in ferro e pavimento in piastrelle ceramiche con bordura in granito,

come le soglie delle finestre. E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato con caldaia murale a gas metano e radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è sotto traccia. L'appartamento è interessato da fenomeni di condensa che interessano la maggior parte dei solai dei vani dovuti allo scarso isolamento dalla sovrastante soffitta.

L'immobile è sito in una località lontana dal centro abitato di Torano Castello , precisamente ad una distanza di 8 km, in una zona, in prossimità dello svincolo autostradale di Torano sulla ss 19, che ospita attività commerciali e produttive, ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria. Sono presenti nelle vicinanze supermercati, una farmacia, dei bar e alcuni negozi al dettaglio. E' collegata al centro abitato tramite un servizio di autolinee. Non è interessato da atti di asservimento urbanistico.

Immobile n.4 (P.lla 275 sub.7)

L' appartamento ubicato Comune di Torano Castello, ss19 delle Calabrie, contrada Cutura n.10, riportati nel N.C.E.U. al foglio n.8, particella 275, sub 7 - zona censuaria non definita - categoria in corso di definizione (secondo piano) di superficie calpestabile pari a mq 141,60, di proprietà di per l'intera nuda proprietà e per l'intero diritto di usufrutto, confinante con altro immobile della stessa proprietà, con vano scala, con corte comune per tre lati.

Appartiene ad un fabbricato ubicato all'interno di un cortile pavimentato in battuto di cemento, con recinzione in ferro, al quale si accede da un cancello carrabile in ferro e cancelletto pedonale. E' posto al piano primo e vi si accede da un vano scala comune, centrale rispetto alla pianta del fabbricato, con scale a due rampe rivestite in granito. Il portoncino di ingresso è in legno. Le strutture portanti sono in cemento armato, i solai in laterocemento, le tamponature in laterizi forati a cassa vuota. L'immobile si presenta allo stato rustico privo di tramezzature, pavimentazioni, intonaci e impianti. Le aperture sono delineate secondo i parametri architettonici del fabbricato e sono prive di serramenti. I balconi sono pavimentati in piastrelle ceramiche con copertine in granito e ringhiere metalliche.

L'immobile è sito in una località lontana dal centro abitato di Torano Castello , precisamente ad una distanza di 8 km, in una zona, in prossimità dello svincolo autostradale di Torano sulla ss 19, che ospita attività commerciali e produttive, ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria. Sono presenti nelle vicinanze supermercati, una farmacia, dei bar e alcuni negozi al dettaglio. E' collegata al centro abitato tramite un servizio di autolinee. Non è interessato da atti di asservimento urbanistico.

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

Quesito n. 5

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo , numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità,: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

Quesito n.6

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dalle visure catastali è risultata una mancata corrispondenza con il titolo di proprietà di cui all'atto del Notaio dott. Giglio del 08novembre1994, e la scrivente ha provveduto ad eseguire la relativa voltura, prot. n. CS0012702 del 29/01/2018.
E' inoltre risultata mancante la planimetria relativa al sub 6 della p.lla275 del foglio 8.
L'aggiornamento catastale della planimetria suddetta non è stato effettuato per motivi di natura tecnica contingente non recando, la circostanza, pregiudizio all'espletamento delle operazioni peritali.
La sottoscritta ha quindi ritenuto di aggiungere tale procedura negli atti tecnici indicati in risposta al successivo quesito n.8.

Quesito n.7

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dall'accertamento presso l'Ufficio Tecnico Comunale è risultato che, all'atto della realizzazione del fabbricato, lo strumento urbanistico comunale vigente faceva ricadere il sito di edificazione in area di perimetrazione urbana.

Quesito n. 8

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazione o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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 DPR 6giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28febbraio 1985, n.47;

Dallo studio degli atti tecnici relativi ai quattro immobili si è evinto che l'intero fabbricato del quale fanno parte non è stato oggetto di collaudo e che tutte le quattro unità immobiliari sono prive di certificato di agibilità.

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

Non sono state riscontrate difformità di rilievo rispetto a quanto assentito nella concessione edilizia n.29/1980; in particolare è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto approvato in progetto per gli immobili individuati come sub4 e sub6.

Per sanare l'abuso occorre presentare una Scia in sanatoria per ciascun immobile.

Per l'ottenimento dell'agibilità è necessario presentare apposita Scia dopo aver provveduto al collaudo dell'intero fabbricato, alla certificazione degli impianti per ogni singola unità immobiliare e alla variazione catastale relativa al sub 6, di cui al precedente quesito n.6.

Relativamente agli immobili di cui ai sub 5 e sub7, che sono allo stato rustico, l'agibilità può essere ottenuta solo al loro completamento.

La stima delle spese occorrenti per l'espletamento delle suesposte pratiche è la seguente:

Intero Fabbricato

Collaudo (comprese prove sui materiali) € 7.000 (*da ripartire sulle proprietà delle unità immobiliari).*

Tenendo conto della consistenza delle unità immobiliari componenti il fabbricato la scrivente ha creduto equo imputare la spesa per il collaudo nel seguente modo: 0,20 a ciascuno dei piani terra, primo e secondo, 0,10 al piano sottotetto, 0,30 ai magazzini seminterrati.

Sub4

Scia in sanatoria:	
oblazione	€ 516,00
compenso tecnico	€ 1000,00
Certificazione impianti	€ 1200,00
Scia agibilità	€ 700,00
Quota collaudo fabbricato	€ 700,00
TOTALE	**€ 4.116,00**

Sub6

Variazione catastale	€ 400,00
Scia in sanatoria:	
oblazione	€ 516,00
compenso tecnico	€ 1000,00
Certificazione impianti	€ 1200,00
Scia agibilità	€ 700,00
Quota collaudo fabbricato	€ 700,00
TOTALE	**€ 4.516,00**

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

Sub5

Quota collaudo fabbricato	€ 700,00
TOTALE	**€ 700,00**

Sub7

Quota collaudo fabbricato	€ 700,00
TOTALE	**€ 700,00**

Quesito n.9

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Trattandosi di quattro unità immobiliari distinte catastalmente, autonomamente utilizzabili, è possibile procedere alla loro vendita per singola unità; è possibile procedere quindi all'individuazione di quattro lotti associati ai quattro immobili. La loro identificazione e i loro confini sono già rilevabili.

Lotto N.1 = Immobile n.1 (P.lla 275 sub.4);

Lotto N.2 = Immobile n.2 (P.lla 275 sub.5);

Lotto N.3 = Immobile n.3 (P.lla 275 sub.6);

Lotto N.4 = Immobile n.4 (P.lla 275 sub.7).

Quesito n.10

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo , in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico 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 quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3giugno1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

La procedura di pignoramento è unica sull'intero compendio a garanzia.
Gli immobili sono pignorati complessivamente e non pro quota.

Quesito n.11

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di 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;

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

Delle quattro unità immobiliari ne risultano occupate due, ciascuna da uno degli esecutati.
Sono le unità corrispondenti al sub.4 (Immobile n. 1, Lotto 1), primo piano, occupato da e al sub.6 (Immobile n.3, Lotto 3), secondo piano, occupato da
Gli altri due immobili(Lotto 2 e Lotto4) sono utilizzati dagli esecutati come deposito di masserizie.

Quesito n.12

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non è verificata la situazione citata.

Quesito n.13

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non è stato costituito un condominio e non esiste un regolamento che sancisca l'utilizzo degli spazi afferenti l'intero fabbricato; il cortile è utilizzato come parcheggio dei condomini e dell'attività commerciale presente al piano seminterrato.
Non sono attivi sui beni pignorati vincoli del tipo indicato nel quesito.

Quesito n.14

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'0immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari e calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

Si procede alla determinazione del valore di mercato dei singoli immobili che viene effettuata in funzione delle caratteristiche e della situazione peculiare in cui si trovano.
Per gli immobili n.1 (Lotto 1) e n.3 (Lotto 3) si è ritenuto di adottare il metodo di stima sintetico comparativo, in funzione del prezzo di vendita al metro quadrato, desunto dai dati ottenuti consultando società di intermediazione immobiliare presenti nella zona e a Cosenza, e professionisti che operano nel settore edilizio.

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

Per gli immobili n.2 (Lotto 2) e n.4 (Lotto 4), allo stato rustico, si utilizzerà il metodo dei costi di produzione.
La stima con il metodo dei costi di produzione è dato "dall'insieme omnicomprensivo delle spese che un imprenditore astratto deve sostenere per realizzare ex novo l'opera, acquisendo tutti i fattori produttivi necessari, dalla progettazione alla commercializzazione, tenendo conto del profitto normale spettante all'impresa"(Giacomo Zanni, Elementi di Economia ed estimo, a.a.2016/2017, UNIFE.it). Si fa riferimento ai costi standardizzati, determinati statisticamente e per ogni categoria di opere, rilevabili dal prezzario della Regione Calabria in vigore. Facendo riferimento alla letteratura tecnica si procederà imputando le percentuali previste ai valori di immobili con uguali caratteristiche tipologiche.

- **Immobile n. 1**

Dalle indicazioni ottenute è risultato che il valore medio di immobili simili a quello interessato è di 600,00 €/mq. Questo valore è stato corretto tramite un coefficiente di merito che, rappresentando le caratteristiche peculiari del bene, adegui le risultanze del valore medio di mercato ad una concreta valutazione.
La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), e risulta di **mq 176,48** complessiva delle superfici residenziali e non residenziali come di seguito specificato:

	Misurato (mq)	Coefficiente	Commerciale (mq)
Appartamento	169,85	1.00	169.85
Balconi	28,80	0.25(fino a 25mq) 0.10 (quota eccedente i 25mq)	6,63
SUPERFICIE TOTALE			**176,48**

Per il calcolo del coefficiente di merito si considerano i seguenti punti:

- Ubicazione: l'immobile, distante dal centro abitato del comune di Torano Castello si trova a breve distanza dallo svincolo autostradale ed è prospiciente alla strada provinciale ex ss19. **Coef: 0,95**
- Grado di finitura ed impiantistica. Coeff 0,95
- Vetustà ed obsolescenza: immobile realizzato da trentasette anni.
  Coeff: 0,90
- Esistenza, consistenza e frequenza dei mezzi pubblici di trasporto: Collegamento al centro abitato tramite autobus di linea da e per Cosenza. **Coeff: 0.92**
- Distanza di negozi, sportelli bancari ed uffici. **Coeff: 0,95**
- Distanza da scuole ed infrastrutture secondarie. **Coeff: 0,92**
- Rete viaria di accesso e parcheggi. **Coeff 1,15**

Dal prodotto dei singoli coefficienti si ottiene un risultato pari **a 0.75.**

Poiché il valore unitario è pari a

Vu= Valore medio di mercato x Coeff di merito

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

Vu= 600,00 €/mq x 0,75 = 450,00€/mq

da cui il **Valore Commerciale**

V= Vu x S

V= 450,00 €/mq x 176,48 mq = 79.416,00 €

che approssimato in cifra tonda diventa

€ 79.400,00 (settantanovemilaquattrocento/00 euro)

Il valore così ottenuto è stato confrontato con gli ultimi dati disponibili, relativi al primo semestre 2017, della Banca Dati delle quotazioni immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, Servizi Quotazioni Immobiliari, che per immobili civili suggerisce valori compresi tra 470,00€/mq e 660,00€/mq. Si può facilmente verificare che il valore di mercato calcolato è abbastanza prossimo al limite inferiore dell'intervallo fornito. La differenza si spiega con l'attuale scarsissima attività del mercato immobiliare nella zona considerata.

Volendo procedere ad una ulteriore verifica del risultato ottenuto con il metodo di stima adottato, la scrivente ha pensato di ricorrere al metodo di stima analitico (per capitalizzazione).

Questo metodo si risolve nella capitalizzazione, ad opportuno saggio, dei redditi netti, ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura, scontata della sua annualità. Dal reddito lordo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Al risultato si applica l'opportuno saggio di capitalizzazione.

Nella particolare zona in cui si trova, il canone di un immobile del tipo in esame oscilla intorno a 350,00€ mensili ed il conseguente reddito lordo annuo risulta di € 4200,00.

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazioni ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di tributi comunali) in genere si aggirano attorno al 34% del reddito lordo, e cioè € 1.428,00.

Il reddito netto annuo, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a € 2.772,00.

Il saggio di capitalizzazione – tenuto conto delle caratteristiche dell'intero edificio e della zona, nonché dell'età non recente della realizzazione, si può assumere pari al 3,40%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

V = € 2772,00 /0,034 = € 81.529,41

e quindi **461,98 €/mq**.

Dal confronto appare, dunque, attendibile il risultato di stima ottenuto con il metodo scelto.

Pertanto, costituendo l'immobile il Lotto n.1, la determinazione del pezzo base avviene tramite le seguenti detrazioni:

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

detrazione dei costi di definizione regolarità urbanistica	€ 4.116,00
sottrazione del 15% del valore (per la differenza tra oneri tributari e calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti)	€ 11.910,00

Il prezzo base risulterà quindi:

Valore commerciale	**€ 79.400,00**
A dedurre a)	€ 4.116,00
A dedurre b)	€ 11.910,00
PREZZO BASE	**€ 63.374,00**

- **Immobile n. 2**

L'immobile n. 2 è costituito da un appartamento allo stato rustico.

Per la stima di questo tipo di immobili si ricorre al metodo dei costi di produzione facendo riferimento ai prezziari regionali.

Considerato però che è stata effettuata la stima del valore commerciale per un appartamento con le stesse caratteristiche di ubicazione, vetustà e obsolescenza, esistenza, consistenza e frequenza dei mezzi pubblici di trasporto, distanza di negozi, sportelli bancari ed uffici, distanza da scuole ed infrastrutture secondarie, rete viaria di accesso e parcheggi, grado di finitura ed impiantistica, si può prendere a base di calcolo il valore dell'immobile già stimato.

La letteratura indica, infatti, come metodo di calcolo per la stima di questo tipo di immobili, dare un valore pari a:

40% per la sola struttura,

25% per gli impianti

35% per le finiture.

Poiché, nel nostro caso esiste solo la struttura e sono completamente assenti impianti e finiture, viene abbastanza agevole e certo definire il valore unitario dell'appartamento.

Per l'immobile n.1, quello di riferimento, si era giunti al risultato di valore unitario pari a 450,00€/mq, da cui

Vu = 450€/mq x 0,40= 180€/mq

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), e risulta di mq **162,87,** complessiva delle superfici residenziali e non residenziali come di seguito specificato:

	Misurato (mq)	Coefficiente	Commerciale (mq)
Appartamento	158,91	1.00	158,91
Balconi	15,83	0.25(fino a 25mq) 0.10 (quota eccedente i 25mq)	3,96
SUPERFICIE TOTALE			**162,87**

da cui il **Valore Commerciale**

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

V= Vu x S

V= 180,00 €/mq x 162,87 mq = 29.316,60 €

che approssimato in cifra tonda diventa

€ 29,300,00 (ventinovemilatrecento/00 euro)

Pertanto, costituendo l'immobile il Lotto n.2, la determinazione del pezzo base avviene tramite le seguenti detrazioni:

detrazione per costo collaudo fabbricato	€ 700,00
sottrazione del 15% del valore (per la differenza tra oneri tributari e calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti)	€ 4.395,00

Il prezzo base risulterà quindi

Valore commerciale	**€ 29.300,00**
A dedurre a)	€ 700,00
A dedurre b)	€ 4.395,00
PREZZO BASE	**€ 24.205,00**

- **Immobile n. 3**

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), risulta di mq 176,48 complessiva delle superfici residenziali e non residenziali come di seguito specificato:

	Misurato (mq)	Coefficiente	Commerciale (mq)
Appartamento	171,38	1.00	171,38
Balconi	27,27	0.25(fino a 25mq) 0.10 (quota eccedente i 25mq)	6,48
SUPERFICIE TOTALE			**177.86**

Per il calcolo del coefficiente di merito si considerano i seguenti punti:

- Ubicazione: l'immobile, distante dal centro abitato del comune di Torano Castello si trova a breve distanza dallo svincolo autostradale ed è prospiciente alla strada provinciale ex ss19. **Coef: 0,95**
- Grado di finitura ed impiantistica. Coeff 0,95
- Vetustà ed obsolescenza: immobile realizzato da trentasette anni.
  Coeff: 0,88
- Esistenza, consistenza e frequenza dei mezzi pubblici di trasporto: Collegamento al centro abitato tramite autobus di linea da e per Cosenza. **Coeff: 0.92**

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

- Distanza di negozi, sportelli bancari ed uffici. **Coeff: 0,95**
- Distanza da scuole ed infrastrutture secondarie. **Coeff: 0,92**
- Rete viaria di accesso e parcheggi. **Coeff 1,15**

Dal prodotto dei singoli coefficienti si ottiene un risultato pari **a 0.73,**

Poiché il valore unitario è pari a V= Valore medio di mercato x coeff di merito si ha

Vu= 600,00 €/mq x 0,73 = 438,00€/mq

da cui il **Valore Commerciale**

V= Vu x S

V= 438,00 €/mq x 177,86 mq = 77.902,00 €

che approssimato in cifra tonda diventa

€ 77.900,00 (settantasettemilanovecento/00 euro)

Il valore così ottenuto è stato confrontato con gli ultimi dati disponibili, relativi al primo semestre 2017, della Banca Dati delle quotazioni immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Servizi Quotazioni Immobiliari (OMI), che per immobili civili suggerisce valori compresi tra 470,00€ e 660,00€. Si può facilmente verificare che il valore di mercato calcolato è abbastanza prossimo al limite inferiore dell'intervallo fornito. La giustificazione viene attribuita all'attuale scarsa attività del mercato immobiliare nella zona considerata.

Volendo procedere ad una ulteriore verifica del risultato ottenuto con il metodo di stima adottato, la scrivente ha pensato di ricorrere al metodo di stima analitico(per capitalizzazione).

Questo metodo si risolve nella capitalizzazione, ad opportuno saggio, dei redditi netti, ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura, scontata della sua annualità. Dal reddito lordo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Al risultato si applica l'opportuno saggio di capitalizzazione.

Nella particolare zona in cui si trova, il canone di un immobile del tipo in esame può oscillare intorno a 350,00 euro mensili ed il conseguente reddito lordo annuo risulta di euro 4200,00. Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazioni ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di tributi comunali) in genere si aggirano attorno al 34% del reddito lordo, e cioè € 1.428,00. Il reddito netto annuo, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a € 2.772,00.

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'intero edificio e della zona, nonché dell'età non recente della realizzazione si può assumere pari al 3,40%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

V = € 2772,00 /0,034 = € 81.529,41

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

e quindi 458,39 €/mq.

Dal confronto appare, dunque, attendibile il risultato di stima ottenuto con il metodo scelto.
Pertanto, costituendo l'immobile il Lotto n.3, la determinazione del pezzo base avviene tramite le seguenti detrazioni:

a)detrazione dei costi di definizione regolarità urbanistica e catastale	€ 4.516,00
b)sottrazione del 15% del valore (per la differenza tra oneri tributari e calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti)	€ 11.910,00

Il prezzo base risulterà quindi

Valore commerciale	**€ 77.900,00**
A dedurre a)	€ 4.516,00
A dedurre b)	€ 11.910,00
PREZZO BASE	**€ 61.474,00**

- **Immobile n. 4**

L'immobile n. 4 è costituito da un appartamento allo stato rustico.
Per la stima di questo tipo di immobili si ricorre al metodo dei costi di produzione facendo riferimento ai prezziari regionali.
Considerato però che è stata effettuata la stima del valore commerciale per un appartamento con le stesse caratteristiche di ubicazione, vetustà e obsolescenza, esistenza, consistenza e frequenza dei mezzi pubblici di trasporto, distanza di negozi, sportelli bancari ed uffici, distanza da scuole ed infrastrutture secondarie, rete viaria di accesso e parcheggi, grado di finitura ed impiantistica, si può prendere a base di calcolo il valore dell'immobile già stimato.
La letteratura indica, infatti, come metodo di calcolo per la stima di questo tipo di immobili, dare un valore pari a:
40% per la sola struttura,
25% per gli impianti
35% per le finiture.
Poiché, nel nostro caso esiste solo la struttura e sono completamente assenti impianti e finiture, viene abbastanza agevole e certo definire il valore unitario dell'appartamento.
Per l'immobile n.1, quello di riferimento, si era giunti al risultato di valore unitario pari a 450,00€/mq, da cui

Vu = 450€/mq x 0,40= 180€/mq

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), e risulta di mq **162,87,** complessiva delle superfici residenziali e non residenziali come di seguito specificato:

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

	Misurato (mq)	Coefficiente	Commerciale (mq)
Appartamento	158,91	1.00	158,91
Balconi	15,83	0.25(fino a 25mq) 0.10 (quota eccedente i 25mq)	3,96
SUPERFICIE TOTALE			**162,87**

da cui il **Valore Commerciale**

V= Vu x S

V= 180,00 €/mq x 162,87 mq = 29.316,60 €

che approssimato in cifra tonda diventa

€ 29,300,00 (ventinovemilatrecento/00 euro)

Pertanto, costituendo l'immobile il Lotto n.4, la determinazione del pezzo base avviene tramite le seguenti detrazioni:

a) detrazione per costo collaudo fabbricato	€ 700,00
b)sottrazione del 15% del valore (per la differenza tra oneri tributari e calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti)	€ 4.395,00

Il prezzo base risulterà quindi

Valore commerciale	**€ 29.300,00**
A dedurre a)	€ 700,00
A dedurre b)	€ 4.395,00
PREZZO BASE	**€ 24.205,00**

Quesito n.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.*

Di seguito foglio riassuntivo dei beni oggetto di stima.

	DESCRIZIONE SINTETICA
Lotto 1	Il bene oggetto di procedura n. 159/2012 R.G.E.consiste in una unità immobiliare sita in Torano Castello (CS), SS19, identificato al N.C.E.U. al foglio8- particella275-subalterno4-CategoriaA/3-ClasseU-Consistenza 7vani- Rendita 415,75- intestato a Nuda Proprietà per 1/1, Usufrutto per 1/1.

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

	Appartamento sito al primo piano di superficie calpestabile pari a mq 146,50, inserito in fabbricato interno ad un cortile recintato. Accessibile da un vano scala comune, centrale rispetto alla pianta del fabbricato, con scale a due rampe. Composto da due camere da letto, uno studio, un salone, una cucina, un bagno, un locale ripostiglio/lavanderia, un ingresso, un disimpegno e un corridoio, un piccolo vano sottoscala adibito anch'esso a ripostiglio. Infissi esterni in alluminio con persiane esterne, infissi interni in legno, alcuni con vetrate. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche le pareti sono in intonaco civile e tinteggiate. La cucina è rivestita alle pareti con piastrelle in ceramica fino a 2,50m e oltre intonaco civile tinteggiato. Il bagno è dotato sia di doccia che di vasca; rivestito con piastrelle ceramiche fino a 2,70 m e oltre con intonaco tinteggiato. Dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato con caldaia murale a gas metano e radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è sotto traccia. Le strutture portanti sono in cemento armato, i solai in laterocemento, le tamponature in laterizi forati a cassa vuota.
	Prezzo Base **€ 63.374,00**
Lotto 2	Il bene oggetto di procedura n. 159/2012 R.G.E.consiste in una unità immobiliare sita in Torano Castello (CS), SS19, identificato al N.C.E.U. al foglio8-particella275-subalterno5-Categoria in corso di definizione intestato a Nuda Proprietà per 1/1, Usufrutto per 1/1
	Appartamento allo stato rustico, privo di tramezzature , impianti e finiture, dotato di tompagnature esterne.
	PREZZO BASE € 24.205,00
Lotto3	Il bene oggetto di procedura n. 159/2012 R.G.E.consiste in una unità immobiliare sita in Torano Castello (CS), SS19, identificato al N.C.E.U. al foglio8- particella275-subalterno6-Categoria Categoria in corso di definizione intestato a Nuda Proprietà per 1/1, Usufrutto per 1/1
	Appartamento sito al secondo piano di superficie calpestabile pari a mq 148,10 inserito in un fabbricato interno ad un cortile con recintato. Composto da tre camere da letto, salone comunicante con cucina, un bagno, un locale ripostiglio/lavanderia, ingresso, disimpegno e corridoio. Infissi esterni in alluminio con persiane esterne, infissi interni in legno laccato bianco, alcuni con vetrate. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche, le pareti sono in intonaco civile e tinteggiate. La cucina è rivestita con piastrelle ceramiche nella zona della parete attrezzata e oltre in intonaco civile tinteggiato. Il bagno è dotato sia di doccia che di vasca; è rivestito con piastrelle ceramiche fino a 2,50m e oltre con intonaco tinteggiato. Dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato con caldaia murale a gas metano e radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è sotto traccia. Le strutture portanti sono in cemento armato, i solai in laterocemento, le tamponature in laterizi forati a cassa vuota.
	Prezzo Base **€ 61.474,00**
Lotto 4	Il bene oggetto di procedura n. 159/2012 R.G.E.consiste in una unità immobiliare sita in Torano Castello (CS), SS19, identificato al N.C.E.U. al foglio8-particella275-subalterno7-Categoria in

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326

	corso di definizione intestato a Usufrutto per 1/1	Nuda Proprietà per 1/1,
	Appartamento allo stato rustico, privo di tramezzature , impianti e finiture, dotato di tompagnature esterne.	
	PREZZO BASE	**€ 24.205,00**

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

Conclusioni

In base ai quesiti formulati sono stati determinati i valori degli immobili per come segue:

Immobile n.1 Valore **€ 79.400,00** Prezzo Base **€ 63.374,00**

Immobile n. 2 Valore **€ 29,300,00** Prezzo Base **€ 24.205,00**

Immobile n. 3 Valore **€ 77.900,00** Prezzo Base **€ 61.474,00**

Immobile n. 4 Valore **€ 29,300,00** Prezzo Base **€ 24.205,00**

Con la presente relazione tecnica la sottoscritta ritiene di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità e ringrazia per la fiducia accordatale.

Cosenza, 01/02/2018

Il CTU
Ing. Rosa Gina Principato

PRINCIPATO ROSA GINA
01.02.2018 21:39:53 UTC

ALLEGATI

Allegato 1 - Verbale

Allegato 2 - Documentazione fotografica (n.

Allegato 3 - Documentazione catastale
1 Visura storica F8 P.lla 275 sub4
2 Visura storica F8 P.lla 275 sub5
3 Visura storica F8 P.lla 275 sub6
4 Visura storica F8 P.lla 275 sub7
5 Planimetria F8 P.lla 275 sub4

Allegato 4 - Documentazione tecnica
1 Planimetria di confronto stato rilevato e progetto (conc. edilizia n.6/80) P.1°
2 Planimetria di confronto stato rilevato e progetto (conc. edilizia n.6/80) P.2°
3 Planimetria di rilievo F8 P.lla 275 sub4 P1
4 Planimetria di rilievo F8 P.lla 275 sub5 P1
5 Planimetria di rilievo F8 P.lla 275 sub6 P2
6 Planimetria di rilievo F8 P.lla 275 sub7 P2

Allegato 5 - Comunicazioni

Firmato Da: PRINCIPATO ROSA GINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 309aa8caf56831a37dd02a37a5988326