

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. nr. 107/2019 Reg. Es.

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

contro

RELAZIONE ESTIMATIVA

Allegati:

1. *Verbale di sopralluogo;*
2. *Estratto di mappa;*
3. *Planimetria catastale u.i.;*
4. *Visura storica u.i.;*
5. *Permesso di costruire;*
6. *Parere Ufficiale Sanitario;*
7. *Prezzi di mercato per immobili;*
8. *Quotazioni immobiliari (OMI);*
9. *Foglio Riassuntivo della Relazione.*



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. nr. 107/2019 Reg. Es.

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

contro

Relazione estimativa

1.00)- Premessa.

Il sottoscritto Ing. Salvatore CIPPARRONE, con studio in Rende (CS) via Crati n. 26, pec: salvatore.cipparrone.307@ingpec.eu, iscritto nell'elenco dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Cosenza al nr.100, è stato nominato C.T.U, con Disposizione del G.E. del 11.01.2020, per la verifica della regolarità dei documenti ipocatastali e per la valutazione e stima del bene immobile, oggetto di pignoramento, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro

Nell'udienza del 29.01.2020 il sottoscritto presta il giuramento di rito dinanzi al Cancelliere. Successivamente viene consegnato al sottoscritto CTU il "Verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo" contenente i quesiti affidati all'esperto su disposizione del Giudice dell'esecuzione.

Il sottoscritto successivamente si è recato in Cancelleria del Tribunale, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, per ritirare atti e documenti di causa. Per l'espletamento dell'incarico di stima conferitogli del compendio pignorato, ha effettuato gli opportuni accertamenti ed ha acquisito gli elementi ritenuti necessari presso gli Uffici competenti.

2.00)-Sopralluogo.

Il sottoscritto CTU ha comunicato alle parti, di cui alla Proc. nr.107/2019 R.Es., che il giorno **17 febbraio 2020 alle ore 10,00** effettuerà il sopralluogo all'immobile riportato nell'atto di pignoramento, ubicato nella frazione Donnici Inferiore di Cosenza, contrada Bernardini.

Al sopralluogo nel giorno stabilito (17.02.2020) erano presenti oltre al sottoscritto CTU il Sig. _____ in qualità di parte convenuta. Il sottoscritto CTU, munito della planimetria catastale (fog.34, p.lla 1080, sub.1), rilasciata dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio, ne ha verificato la perfetta corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Ha eseguito, riportate in un foglio a parte, le misure della superficie dei locali dell'immobile pignorato e successivamente ha effettuato delle ritrazioni fotografiche per avere una visione reale dei luoghi esaminati.

Il sottoscritto CTU ha chiesto alla parte se aveva qualcosa da dichiarare nel verbale di sopralluogo e il Sig. _____ ha confermato che nulla aveva da aggiungere al suddetto verbale. Il Sig. _____ ha sottoscritto il verbale di sopralluogo senza riserve. *(All nr.1)*

3.00)Risposte ai quesiti posti dal G.E.

Quesito nr.1:

*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, ovvero 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 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 riguardano 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;

In merito all'art. 567, comma 2, del c.p.c., il sottoscritto CTU, esaminata la documentazione allegata agli Atti della Procedura, ha riscontrato la presenza del “**certificato notarile**”, a firma del notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (Palermo), che riporta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa.

Quesito nr.2:

2)-Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimenti, fondo patrimoniale)

L'immobile pignorato, censito al N.C.E.U. di Cosenza al fog.34, particella 1080, sub.1, contrada Bernardini, piano terra, piano 1 e piano sotterraneo, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, rendita €. 238,60, è di proprietà dei Signori:

per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno. Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti **gravami**:

- **Atto esecutivo cautelare**, trascritto il 09.08.2019 ai nn.21263/16653 nascente da verbale di pignoramento immobili del 09.07.2019, Tribunale di Cosenza rep.n.1383 a favore di Siena Mortgages 10-7 s.r.l. con sede in Siena, codice fiscale 03598620262 e contro i signori
 ,avente per oggetto piena proprietà di abitazione di tipo civile (A/3) in Cosenza foglio 34, particella 1080, sub.1.-
- **Ipoteca Volontaria** iscritta il 03.03.2008 ai nn.6947/1072 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.02.2008 ai rogiti del notaio Zupi Francesco da Cosenza rep. n.26960/11518 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino- codice fiscale 00799960158 e contro

, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per un montante ipotecario di €. 142.500,00 ed un capitale di €. 95.000,00, durate 30 anni avente per oggetto piena proprietà di abitazione di tipo civile (A/3) in Cosenza, foglio 34, particella 1080, sub.1.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

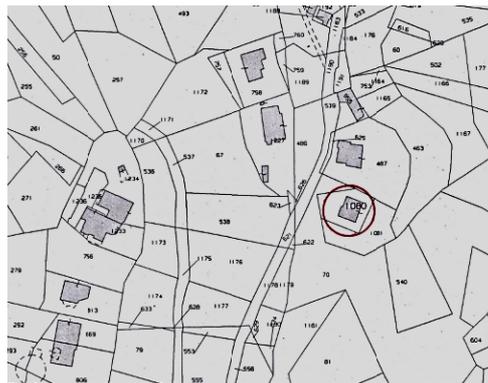
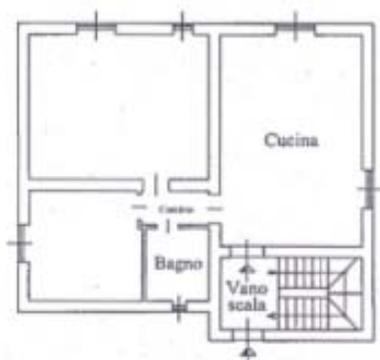
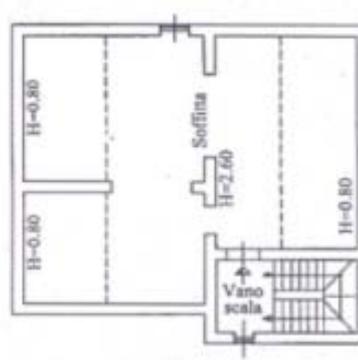
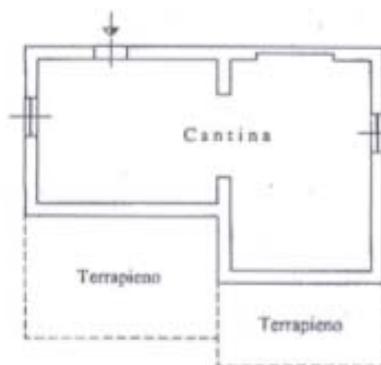
- In data 10.03.2010 ai nn.6881/789 di surroga ai sensi dell'art.8 del DL 31.01.2007, n.7 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena.

Quesito nr.3:

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

L'Agenzia delle Entrate, su richiesta del sottoscritto CTU, ha fornito le mappe censuarie: estratto di mappa e la planimetria dell'immobile, che di seguito si riportano, che ne hanno consentito la sua identificazione al fine di effettuare le indagini necessarie per una corretta descrizione dello stesso. *(All. nnr.2-3)*



**Ortofoto****Estratto di mappa****Piano terra****Piano primo (soffitta)****Seminterrato****Quesito nr.4:**

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;

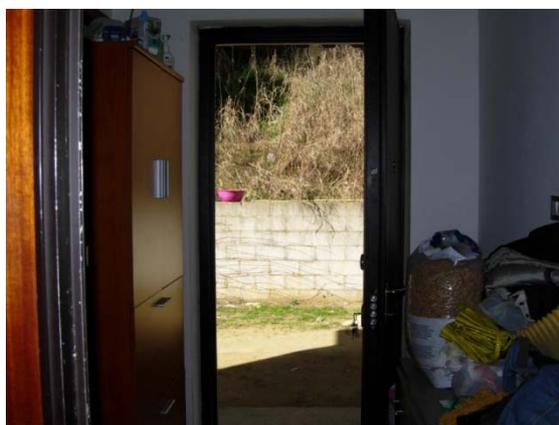
Identificazione del bene. L'immobile è costituito da un unico fabbricato con struttura portante in muratura, costituito da un piano terra, un primo piano ed un seminterrato, ubicato in Cosenza, frazione Donnici Inferiori, contrada Bernardini snc. Di seguito sono riportate delle foto che rappresentano i rispettivi prospetti.



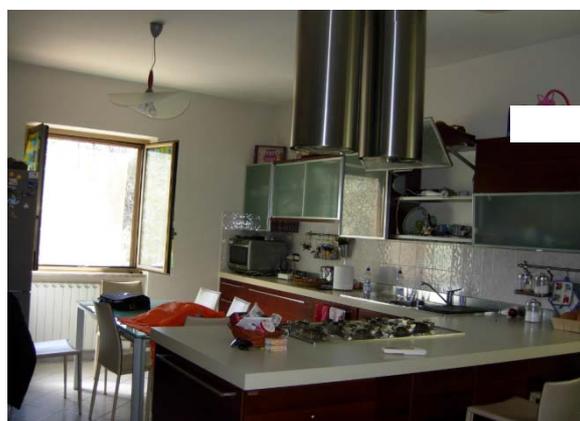


Prospetti fabbricato

Caratteristiche interne ed esterne. Il piano terra del fabbricato è costituito da una camera utilizzata a cucina dove è previsto l'ingresso per l'accesso all'abitazione; da una camera da letto matrimoniale in cui è stata ricavata una cabina armadio; da una camera piccola per un solo letto; da un bagno e da un corridoio (*disimpegno*). L'altezza delle stanze risulta di 2,85 metri. Tutte le stanze sono fornite di finestra. Dalla cucina si accede al vano scala che porta al piano primo (*soffitta*). La soffitta è costituita da due locali comunicanti separati dal muro portante della linea di colmo con altezze laterali (*linea di gronda*) di 0,80 metri e con quella centrale (*linea di colmo*) di 2,60 metri. La soffitta dispone, per la luce, di un'unica finestra, e nel suo interno è completamente allo stato grezzo. Il solaio di copertura è costituito da travi in legno con sovrastante manto di tegole. Il piano seminterrato, utilizzato a cantina, è costituito da due locali comunicanti. Ogni locale ha il suo accesso esterno e una finestra per la luce, ed entrambi si trovano allo stato grezzo. Di seguito sono riportate delle foto che ne evidenziano lo stato reale in cui si trovano i vari locali.



Ingresso



Cucina

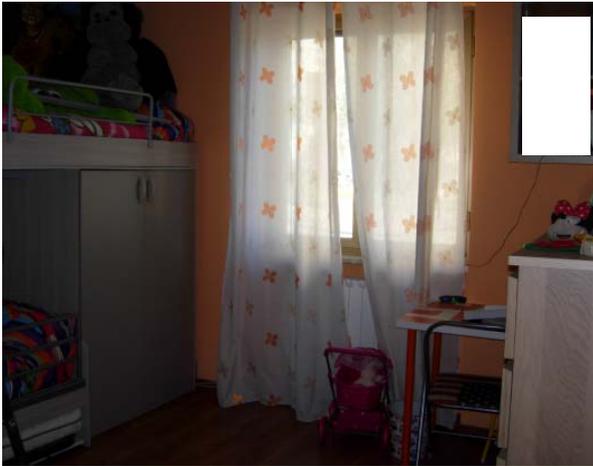




Camera matrimoniale



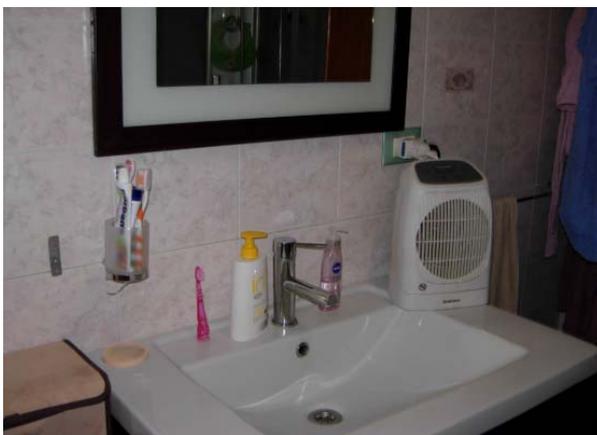
Cabina armadio



Camera pluriuso



Disimpegno



Bagno



Scala accesso al I° piano (soffitta)





Locali I° piano (Soffitta)



Locali seminterrati

Superficie. La superficie catastale dell'immobile è costituita da quella del piano terra di 73,89 mq. (cucina 29,28 mq., camera matrimoniale 19,10 mq., cabina armadio 6,22 mq., camera singola 12,57 mq., bagno 4,59 mq. e corridoio 2,13 mq.); da quella del piano seminterrato di 52,72 mq. (locale nr.1 di 25,31 mq. e locale nr.2 di 27,41 mq.) e da quella del piano soffitta di 78,78 mq. (locale nr.1 di 49,30 mq. e locale nr.2 di 29,48 mq.).

La superficie del terreno (p.lla 1080), su cui è stato edificato il fabbricato, risulta di are 5 e ca.40 (540 mq.).

Coerenze: L'immobile, costituito da un unico fabbricato confina da tutte le esposizioni (Nord-Sud_Est ed Ovest) con terreno di proprietà della stessa ditta.

Dati catastali attuali: L'immobile costituito da un unico fabbricato è riportato nel N.C.E.U. del comune di Cosenza per come di seguito:

Fog.34, p.lla 1080, sub.1, zc.1, at.A/3, cl.4, cons. 5,5 vani., rend.€. 238,60, in ditta a

, per i diritti di proprietà di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Caratteristiche strutturali. L'immobile fa parte di un Fabbricato realizzato con struttura portante in muratura collegata da solai misti in latero-cemento, con sovrastante soletta collaborante e solaio di copertura in travi di legno non spingenti.



Caratteristiche della zona. Il fabbricato è situato in contrada Bernardini del comune di Cosenza (*Frazione Donnici Inferiori*) dove si trovano altre abitazioni. Si accede alla zona da una strada comunale che si dirama dalla Strada Statale per Rogliano.

Quesito nr.5:

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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, la storia catastale del compendio pignorato*

I dati catastali indicati nel pignoramento individuano l'immobile in quanto ne rappresentano la storia catastale: fog.34, p.lla 1080, sub.1, contrada Bernardini (Cosenza), piano terra, piano 1 e piano seminterrato, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, rendita €. 238,60.

Quesito nr.6:

6)-*Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella 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.*

La planimetria attuale del bene, rilevata in sede di sopralluogo, è conforme a quella depositata in catasto urbano del comune di Cosenza.

Quesito nr.7:

7)-*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:*

L'immobile oggetto di pignoramento, ricade urbanisticamente in "Zona Agricola" del Piano Regolatore vigente del comune di Cosenza; come è stato confermato, a seguito di richiesta del sottoscritto CTU, dal dirigente della Sezione Urbanistica.

Quesito nr.8:

8)-*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47;*

Il fabbricato è stato costruito secondo le norme urbanistiche e sanitarie, difatti è stata rilasciata la "**Concessione per L'esecuzione di Lavori Edili** nr.22 in data 15.07.1993, ed il **parere dell'Ufficiale Sanitario** prot.sez.n.58 del 12.10.1992. (*All.nnr.4-5*)

Quesito nr.9:

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 redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il bene pignorato, costituito da un unico fabbricato unifamiliare va venduto in un solo lotto.

Quesito nr.10:

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. 3 giugno 1940 n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

L'immobile è stato pignorato per intero.

Quesito nr.11:

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 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;

L'immobile è occupato da uno dei proprietari: Sig.

Quesito nr.12:

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

Nulla da riferire.

Quesito nr.13:

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 di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

L'immobile pignorato, da informazioni assunte, non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né altresì a vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito nr.13 bis:

13 bis)-Indichi l'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 anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile costituito da un fabbricato unifamiliare non è soggetto ad oneri condominiali.

Quesito nr.14:

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 d'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 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



questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà. Proceda, inoltre, 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 correzioni e decurtazioni

Il valore commerciale dell'unità immobiliare è stato determinato utilizzando due metodi di stima in modo da avere un prezzo medio attendibile tale da rappresentare le quotazioni al metro quadrato del bene tenendo conto la tipologia di utilizzo e lo stato generale di conservazione.

1)-Il primo criterio di valutazione è costituito dalla **stima per confronto diretto o comparativa**, intesa come l'applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda ed offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili. I valori di mercato rappresentano il costo di acquisto per un soggetto terzo rispetto al costruttore. Sono state raccolte informazioni presso le banche dati delle Agenzie immobiliari (*intermediari specializzati*) dove è stato possibile ispezionare diverse proposte di vendita di immobili ubicati in zona periferica (*frazione Donnici*) del comune di Cosenza. Dalle proposte di vendita esaminate è risultato che il prezzo unitario di mercato oscilla tra 408 €/mq e 680 €/mq. (*All. nr.6*)

2)-Il secondo criterio scelto è quello di utilizzare i valori di mercato della **banca dati delle quotazioni immobiliari** (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che in particolare per i fabbricati conserva un buon grado di affidabilità e consente comparazione con differenti aree territoriali. I valori di mercato, per abitazioni di tipo economico, relativi al 2° semestre del 2019, risultano compresi tra 560 €/mq e 840 €/mq. (*All. nr.7*)

Il valore di stima attuale per l'unità immobiliare (*fog.34-p.lla 1080- sub. 52*), ricavato con media aritmetica dai valori dei due criteri di valutazione su riportati, risulta di **622,08 €/mq**. $[(408,33+680,00+560,00+8400,00)/4]$

Il suddetto valore verrà adeguato alla concreta valutazione del bene da stimare, applicando dei coefficienti, di seguito riportati, che hanno lo scopo di "correggere" il valore medio, riducendolo o aumentandolo.

- *Ubicazione*: L'unità immobiliare si trovano in contrada Bernardini, frazione Donnici Inferiori di Cosenza. (*coeffic. 1,00*);
- *Luminosità e vista*: Soleggiatura diretta, (*coeffic. 1,00*)
- *Vetustità ed obsolescenza*: Il fabbricato come risulta dal "Conessione Edilizia" è stato costruito nel 1993, (*coeffic. 0,95*);
- *Manutenzione e conservazione*: Gli immobile si trovano in buone condizioni (*coeffic. 1,00*);
- *Impiantistica*: L'unità immobiliare è fornita di tutti gli impianti: termico, igienico-sanitario ed elettrico (*coeffic. 1,03*);

Tenendo presente i suddetti coefficienti il **prezzo unitario** attuale di mercato della unità immobiliare (*fog.34-p.lla 1080- sub. 52*) risulta di **608,71 €/mq**. $(622,08 €/mq. x1,00x1,00x0,95x1,03)$;

Il suddetto prezzo unitario (*608,71 €/mq*) verrà applicato per intero per la superficie dei locali del piano terra, mentre sarà ridotta ad 1/3 del suo valore per le superfici dei locali del piano seminterrato e di quella del primo piano (*soffitta*), che si trovano entrambe allo stato grezzo, come si evince dalle foto sopra riportate. Il prezzo unitario dei locali del seminterrato e del primo piano (*soffitta*) sarà, pertanto, di **202,90 €/mq**, $(608,71 * 1/3)$.

Il valore commerciale attuale della intera Unità Immobiliare (*fog.34, p.lla 1080, sub.52*) risulta, pertanto, di **Euro 71.652,84** $[(73,89 mq. * 608,71 €/mq) + (52,27 mq. * 202,90 €/mq) + (78,78 mq. * 202,90 €/mq)]$.



Il terreno (*fog. 34, p.lla 1080*) di superficie 540 mq., su cui è stato costruito il fabbricato, avendo esaurito la sua capacità edificatoria, è utilizzato come corte del fabbricato. Per determinare il suo valore commerciale si fa riferimento alle linee guida della Commissione Centrale Tecnica della UNITER che – coerentemente con la metodologia di calcolo della "superficie commerciale" redatta secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari con Norma UNI 10750 del 26 marzo 1998, nel 2011, sostituita dalla Norma UNI EN 15733, attestano che il valore dei terreni, adibiti a corte degli edifici, è pari al **10%** di quello dell'immobile principale di cui gli stessi sono corredo.

Il valore commerciale del terreno (*fog. 34, p.lla 1080*) risulta, pertanto, di **Euro 7.165,28** ($71.652,84 \text{ Euro} * 0,10$).

Il valore commerciale attuale dell'unità immobiliare, comprensiva del terreno utilizzato come corte del fabbricato, risulta complessivamente di **Euro 78.818,12** ($71.652,84 + 7.165,28$)

Il prezzo del bene a base d'asta, al netto della detrazione forfettaria del 15% del suo valore, come prescrive il punto 14 dei quesiti posti dal G.E., risulta di **Euro 66.995,40** [$(78.818,12 - (78.818,12 * 0,15))$].

Il sottoscritto CTU, nella speranza di aver adempiuto alla funzioni affidatemi, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



(Ing. Salvatore Cipparrone)

P.S.

Alla data odierna (28.08.2020) le parti in causa non hanno fatto pervenire nessuna osservazione alla relazione del CTU, a loro trasmessa il 08.07.2020.



(Ing. Salvatore Cipparrone)

Nel caso riceviate questo e-mail per errore, vi preghiamo di darci immediata notifica rispondendo al messaggio ed eliminarlo dal vostro computer. L'informazione è diretta ad uno specifico destinatario e potrebbe essere confidenziale. L'uso non autorizzato, la stampa, la copia, l'inoltro e la diffusione delle informazioni contenute nell'e-mail sono severamente vietati. Grazie per la collaborazione.

 Ing. Salvatore Cipparrone, via Crati nr.26- 87036 RENDE (CS)- Tel/Fax:0984464889- pec: salvatore.cipparrone.307@ingpec.eu

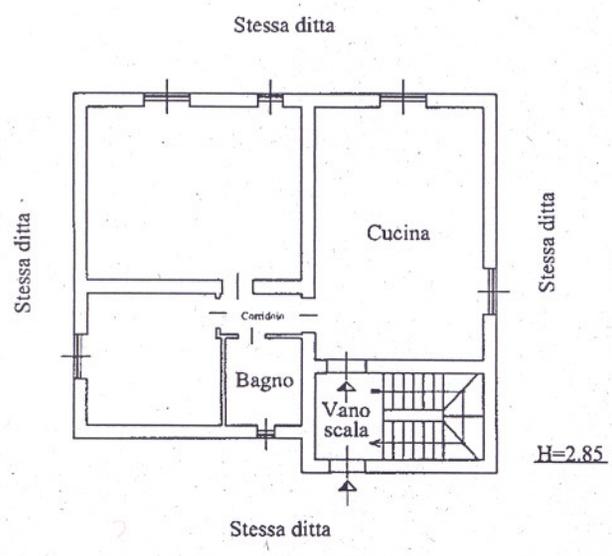


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

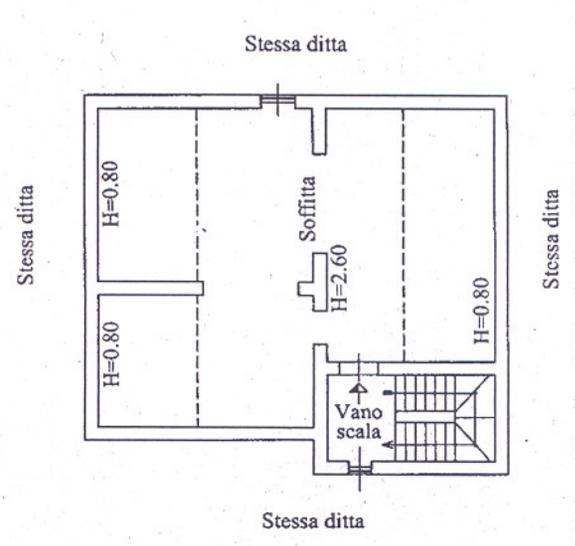
Dichiarazione protocollo n. CS0325001 del 14/06/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cosenza	
Contrada Bernardini' civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 34 Particella: 1080 Subalterno: 1	Compilata da: Presta Fabio Iscritto all'albo: Architetti Prov. Cosenza N. 1090

Scheda n. 1 Scala 1:200

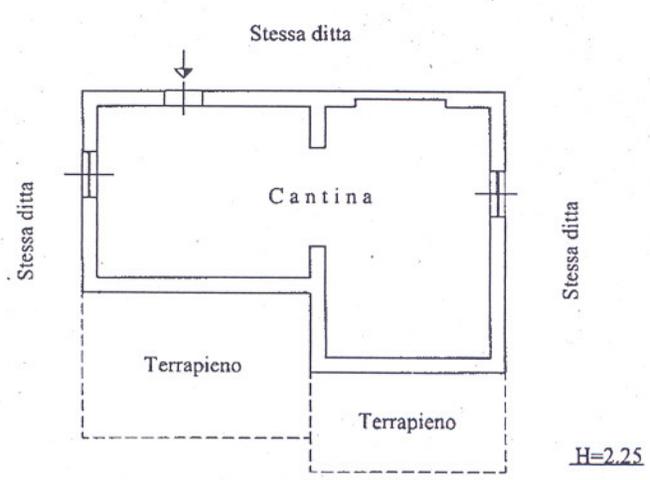
PIANO TERRA



PIANO PRIMO (SOFFITTA)



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2020 - Comune di COSENZA (D086) - < Foglio: 34 Particella: 1080 - Subalterno 1 >
 CONTRADA BERNARDINI SNC piano: T-1-S1
 Firmato Da: CIPPARRONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 473966b3a638fa6dd43f9ccdc00793

FOGLIO RIASSUNTIVO

Quesito posto dal G.E.:

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 bene pignorato, costituito da una Unità Immobiliare unifamiliare con struttura portante in muratura, è formato: da un piano seminterrato, utilizzato a cantina, costituito da due locali comunicanti, entrambi allo stato grezzo; da un piano terra costituito da una camera utilizzata a cucina, dove è previsto l'ingresso per l'accesso all'abitazione, da una camera da letto matrimoniale, in cui è stata ricavata una cabina armadio, da una camera piccola, da un bagno e da un corridoio (*disimpegno*); e da un primo piano (*soffitta*) costituita da due locali comunicanti completamente allo stato grezzo. Il solaio di copertura è costituito da travi in legno con sovrastante manto di tegole

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di Cosenza al fog.34, p.lla 1080, sub. 52, cat. A/3, vani 5,5, rendita euro 238,68, in ditta a Spadafora Francesco, nato a Paola il 18.05.1976 (c.f. SPDFNC76E18G317O) e Covelli Annalisa, nata a Cosenza il 23.09.1986 (c.f.CVLNL86P63D086D), per i diritti di proprietà di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

L'immobile pignorato (fog.34, p.lla 1080, sub. 52), va venduta in un unico lotto.

Il bene è abitato dal proprietario Sig. Spadafora Francesco, nato a Paola il 18.05.1976.

I dati catastali indicati nel pignoramento individuano perfettamente l'unità Immobiliare.

L'immobile da informazioni assunte, non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né altresì a vincoli o oneri di natura condominiale.

Il valore commerciale della Unità Immobiliare, censita in catasto di Cosenza al fog. 34, p.lla 1080, sub.52, risulta di **Euro 78.808,48**. Il suo valore attuale, al netto della detrazione del 15%, a base d'asta è di **Euro 66.995,40** [(78.818,12 - (78.818,12 *0,15)].



Ing. Salvatore Cipparrone, via Crati nr.26- 87036 RENDE (CS)- Tel/Fax:0984464889- pec: salvatore.cipparrone.307@ingpec.eu

