

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.O.T. Dott. Maurizio Pancaro

(ruolo ex Dott.ssa Francesca Goggiamani)

PROCEDURA ITALFONDIARIO S.p.A. c. [REDACTED]
[REDACTED].

REG. ES. IMM. N° 273/2010

*RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO*

Il C.T.U.

DOTT. ING. ANDREA MONTANINI

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'esecuzione : G.O.T. Dott. Maurizio Pancaro

(ruolo ex Dott.ssa Francesca Goggiamani)

PROCEDURA N° 273/2010 r.e. [REDACTED]

SOMMARIO RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1. PREMESSA.....	3
2. BENI IMMOBILI ASSOGGETTATI AD ESECUZIONE	8
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	8
3.1 QUESITO N°1	8
3.2 QUESITO N°2	9
3.3 QUESITO N°3.....	10
3.4 QUESITO N°4.....	10
3.5 QUESITO N°5.....	13
3.6 QUESITO N°6	13
3.7 QUESITO N°7	14
3.8 QUESITO N°8.....	14
3.9 QUESITO N°9.....	14
3.10 QUESITO N°10	15
3.11 QUESITO N°11	16
3.12 QUESITO N°12	16
3.13 QUESITO N°13	17
3.14 QUESITO N°14	17
3.14.1 Criterio e metodo di stima	18
3.14.2 Valutazione LOTTO 1	19
3.14.3 Valutazione LOTTO 2	22
3.4.1 Valutazione LOTTO 3	23
3.5 QUESITO N°15.....	24
4 GIUDIZIO ESTIMATIVO FINALE	26

ALLEGATI

ALLEGATO N° 1: Copia Provvedimento di Nomina quale CTU

ALLEGATO N° 2: Atto di procedura espropriazione immobiliare

ALLEGATO N° 3: Comunicazione inizio operazioni peritali

ALLEGATO N° 4: Processo verbale sopralluogo

ALLEGATO N° 5: Certificati di residenza, Stato di Famiglia e Estratto atto di matrimonio

ALLEGATO N° 6: Immobili siti nel Comune di Rende (CS), Via Botticelli, censiti al N.C.E.U. al Foglio n° 50, particella n° 451 subb. n°3 e n° 15, particella n° 380 sub n° 38

- a) Visure catastali
- b) Ispezione ordinaria Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza
- c) Estratto di mappa catastale
- d) Planimetrie Catastali
- e) Atto di compravendita del 26 Luglio 1982 redatto dal Notaio Gioacchino Pastore
- f) Costituzione fondo patrimoniale stipulato il 25 Novembre 2008 redatto dal Notaio Riccardo Scornajenghi
- g) Stralcio Piano Regolatore Generale e Norme tecniche di attuazione Comune di Rende
- h) Dichiarazione [REDACTED]
- i) Dichiarazione [REDACTED].
- j) Quotazioni Osservatorio Valori Immobiliari Agenzia del Territorio
- k) Foto

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'esecuzione : G.O.T. Dott. Maurizio Pancaro

(ruolo ex Dott.ssa Francesca Goggiamani)

PROCEDURA N° 273/2010 r.e. [REDACTED]
[REDACTED]

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Montanini Andrea iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°3998, residente a Cosenza in Piazza Duomo n°5, telefono 0984 – 73437, è stato incaricato in data 06/12/2011 (Allegato n°1) dall'Ill.mo Dott. Maurizio Pancaro, GOT della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Cosenza (ruolo ex Dott.ssa Francesca Goggiamani), di redigere relazione tecnica estimativa degli immobili, più avanti meglio descritti, sottoposti a pignoramento, con atto notificato il 20 Settembre 2010 nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n° 273/2010 ad istanza [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nell'affidare l'incarico il Sig. Giudice ha formulato i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, 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, restituire 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, descrivere sommariamente detti beni e procedere 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
 - 3) Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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) Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile/i pignorato/i indicandone dettagliatamente : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne e 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.); descrivere le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descrivere 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 città;
 - 5) Accertare 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 mancanti 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, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 6) Procedere, 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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - 7) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 8) Indicare 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, descrivere

- dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 9) Verificare la vendibilità dei 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) Indicare, 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; 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; fornire, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
 - 11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso da data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva e indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinare il valore locativo del bene;
 - 12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 13) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 14) Determinare 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 del 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 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 15) Riportare 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 e il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenziare in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

L'ill.mo g.e. inoltre ha disposto che il perito :

- a) 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;
- b) 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, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft Word, oltre a tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);
- c) 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;
- d) 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 è pervenuta;
- e) 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;

- f) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- g) Alleghi 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 nella copia "informatica");
- h) Segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso del debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

Raccolto il giuramento del sottoscritto e formulati i quesiti, il Sig. Giudice ha fissato per il 03 Aprile 2012 la data dell'udienza deputata alla determinazione delle modalità di vendita.

Successivamente, la necessità di approfondire l'indagine ha costretto il sottoscritto a chiedere proroga che, l'Ill.mo Sig. G.E., con proprio provvedimento, ha concesso.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio (Allegato n°2), al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha provveduto, avvisando le parti nei modi indicati dalla Normativa vigente, alla comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali (Allegato n° 3).

Inoltre, ha proceduto al necessario sopralluogo, redigendo apposito processo verbale (Allegato n° 4) allo scopo di prendere visione dei motivi del contendere e di accertare l'esatta ubicazione dell'immobile in esame anche nel contesto urbanistico, la sua consistenza (plano-volumetrica) e le sue principali caratteristiche territoriali, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi complessi ubicati nelle zone di pertinenza.

Accertamenti prolungati sono stati condotti presso il Comune di appartenenza del bene, l'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza e al Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza, al fine di riscontrare, identificare e definire i casi di variazione catastale sulla particella a seguito di frazionamento ed attribuzione definitiva.

Sono state inoltre svolte indagini di carattere tecnico - economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione dei più probabili prezzi di mercato, in comune commercio, attribuibili, all'attualità, al cespite in trattazione in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare il bene oggetto della stima.

I risultati degli accertamenti tecnici ed economici effettuati, i conteggi estimativi nonché le conclusioni alle quali in definitiva il sottoscritto è pervenuto vengono riportati nel seguito della presente relazione, la quale sarà strutturata logisticamente in maniera tale da considerare e soddisfare in maniera esaustiva ogni singolo quesito.

2. BENI IMMOBILI ASSOGGETTATI AD ESECUZIONE

Dagli accertamenti condotti presso gli enti competenti, in particolare dal Certificato di Residenza, di matrimonio e dallo Stato di Famiglia allegati alla presente (Allegato n° 5), si evince che [REDACTED] sono residenti nel Comune di Rende (CS) [REDACTED] proprio nell'immobile oggetto della presente perizia.

Dall'esame degli atti, completi ed idonei, della procedura di espropriazione immobiliare ad istanza [REDACTED] in danno di [REDACTED] e [REDACTED], emerge che sono stati assoggettati a pignoramento le unità immobiliari di proprietà esclusiva degli esecutati [REDACTED] [REDACTED] siti in Via Sandro Botticelli, 27, (Piano Primo e Soffitta oltre magazzino seminterrato posto nel fabbricato attiguo) del Comune di Rende (CS) e così catastalmente individuati (Allegato n° 6.a):

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Proprietà
Rende (CS)	50	451	3	A/2	2	8 Vani	[REDACTED]
		451	15	C/2	2	12 Mq	
		380	38	C/6	1	17 Mq	

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 QUESITO N°1 : Verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato

effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, 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, restituire 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, descrivere sommariamente detti beni e procedere alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Sono stati controllati i documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. e dalla documentazione in possesso del sottoscritto (Gruppo di Allegati n° 6) si evince che gli stessi risultano completi ed idonei.

3.2 QUESITO N°2 : Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

Dalle Ispezioni Ordinarie (Allegato n° 6.b) effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) si evince che gli immobili in esame sono stati oggetto delle seguenti formalità:

- a) Trascrizione del 27/11/2008 – Registro Particolare 39084 e Registro Generale 49794 della costituzione di un fondo patrimoniale (Allegato n° 6.f);
- b) Iscrizione del 14/09/2009 – Registro Particolare 5168 e registro Generale 27814 Ipoteca Equitalia ETR S.p.A.
- c) Trascrizione del 25/10/2010 – Registro Particolare 23534 e registro Generale 33900 Pignoramento Tribunale

3.3 QUESITO N°3 : *Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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;*

Sono stati acquisiti tutti i documenti ritenuti indispensabili (Gruppo di Allegati n° 6).

3.4 QUESITO N°4 : *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile/i pignorato/i indicandone dettagliatamente : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne e 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.); descrivere le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descrivere 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 città;*

Gli immobili, oggetto della presente perizia, sono costituiti da un appartamento posto al piano primo e da una soffitta al piano sottotetto dell'immobile denominato "Secondo palazzo Cava" sito in Via Sandro Botticelli, 27 del Comune di Rende (CS) oltre ad un magazzino seminterrato posto al fabbricato adiacente denominato "Primo Palazzo Cava".

Gli immobili risultano ubicati nella parte residenziale del Comune di Rende in Contrada Sant'Agostino molto ben collegata alle principali infrastrutture di servizi (viabilità principale ed esercizi commerciali).

Infatti, Via Botticelli rappresenta una arteria fondamentale in quanto rapidamente e in pochi chilometri si può raggiungere, in un verso, Viale Magna Grecia del Comune di Cosenza e nel verso opposto, sempre velocemente e in pochi chilometri, si arriva direttamente sulla statale SS107 all'altezza dello stadio comunale Marco Lorenzon di Rende.

Attualmente, dalla documentazione catastale si evince che i beni oggetto della presente perizia possiedono le seguenti caratteristiche tecniche (Allegato n° 6.a):

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Proprietà
Rende (CS)	50	451	3	A/2	2	8 Vani	[REDACTED]
		451	15	C/2	2	12 Mq	
		380	38	C/6	1	17 Mq	

Dall' ispezione ordinaria dell'agenzia del territorio – servizio pubblicità immobiliare effettuata nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento (Allegato n° 6.b) e dalla documentazione catastale relativa, gli immobili pignorati risultano tutti di proprietà :

PROPRIETA'	
Dati Anagrafici	Diritti e oneri reali
[REDACTED]	Comproprietà al 50%
[REDACTED]	Comproprietà al 50%

giusto atto di compravendita del 26 Luglio 1982 redatto dal Notaio Gioacchino Pastore trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del Comune di Cosenza il 04/08/1982 al Reg. Gen. n° 16303 – Registro Particolare 37113 (Allegato n° 6.e) .

Con tale atto i Sigg. [REDACTED] hanno acquistato proprio i beni oggetto della presente perizia e cioè l'appartamento posto al piano primo la soffitta posta al piano sottotetto e il magazzino-box auto posto al piano seminterrato dell'attiguo fabbricato.

I fabbricati dove sono situati gli immobili fanno parte di un complesso di n° 2 edifici, con struttura intelaiata in cemento armato ordinario e solai latero-cementizi costruiti negli anni 1970 dalla Ditta Cava (da qui la denominazione in primo e secondo Palazzo Cava) in virtù delle licenze edilizie n° 56 del 31/07/1969 e n° 18 del 27/02/1977 rilasciate entrambe dal Comune di Rende.

Gli spazi esterni condominiali, recintati, sono adibiti a parcheggio e a questi si accede direttamente dalla strada denominata Via Botticelli.

L'edificio, con esercizi commerciali al piano terra, è fornito degli impianti tecnologici primari e si mostra complessivamente in uno stato di conservazione e manutentivo buono, come si può evincere dalle foto allegate (Allegato n° 6.k).

L'appartamento posto al piano primo dell'edificio denominato "Secondo Palazzo Cava" presenta tutti ambienti interni opportunamente arredati e curati nei minimi particolari.

Ha le caratteristiche tipiche di un appartamento di civile abitazione sia per le rifiniture che per la distribuzione degli interni e per l'utilizzazione che di fatto ne fanno i proprietari.

I locali interni presenti sono : ingresso-soggiorno, stanza adibita a studio, cucina, due stanze da letto, doppi servizi, due piccoli ripostigli e terrazzo.

I soffitti sono piani a calce e gesso, le finestre e i balconi sono in legno con tapparelle, gli infissi interni sempre in legno. I pavimenti diversi per i vari ambienti sono in ceramica. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica mentre quelle degli altri ambienti sono intonacate e verniciate con pittura idro-vinilica.

L'immobile risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunale, l'impianto idrico-sanitario interno è costituito da tubazioni sottotraccia, pezzi igienici in porcellana e rubinetteria di media qualità mentre l'impianto elettrico, anch'esso sottotraccia è dotato di prese e interruttori di comando e sembra conforme alla Legge 46/90 anche se non è stato possibile prendere visione della relativa certificazione di conformità.

Dai documenti tecnici acquisiti si evince che **la superficie lorda dell'immobile** risulta pari a circa **mq 160,00** oltre ad un balcone di circa **mq 10** e quindi una **superficie commerciale** (calcolata sommando alla superficie lorda il 25% della superficie del balcone) pari a **162,5 mq.**

Dall'analisi della planimetria catastale (Allegato n° 6.d) si riscontra la corrispondenza con la situazione attuale e non sono evidenziate variazioni di alcun genere.

La soffitta posta al piano sottotetto di forma rettangolare ha una consistenza di **12 mq**, una altezza media di 1,75 m e presenta rifiniture tipiche in relazione alla sua destinazione con pareti intonacate e pavimento in piastrelle. Si accede tramite una porta esclusiva, è presente un lavatoio, non è presente l'impianto elettrico.

Il magazzino, oggetto della presente perizia, è posto invece al piano seminterrato del fabbricato denominato "Primo Palazzo Cava" adiacente all'edificio dove sono situati l'appartamento e la soffitta.

Tale piano è dedicato a box auto per gli inquilini dei due palazzi del complesso Cava.

Di forma rettangolare, ha una consistenza di **17 mq**, un'altezza di 2,70 m e vi si accede tramite la stradina che divide i due fabbricati Cava. Chiuso tramite saracinesca in alluminio attualmente viene utilizzato come deposito. Presenta scarse rifiniture, pareti con intonaco grezzo, un pavimento in cattivo stato conservativo ed un impianto elettrico sottotraccia costituito semplicemente da una luce e qualche presa di corrente di cui, al momento del sopralluogo, non è stato possibile verificare il funzionamento in quanto non risultava attivo nessun contratto di somministrazione di energia elettrica nonostante la presenza di un contatore elettronico Enel.

La situazione dei luoghi è rappresentata dalle foto allegate alla presente relazione (Allegato n° 6.k).

3.5 QUESITO N°5 : Accertare 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 mancanti 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, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

E' stata rilevata la totale conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

3.6 QUESITO N°6 : Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Il bene risulta correttamente accatastato.

3.7 QUESITO N°7 : Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Catastalmente l'appartamento è categoria A/2 : "Abitazioni di tipo civile"; la soffitta ha categoria catastale C/2 : "Magazzini e locali di deposito" invece il magazzino-box auto ha categoria catastale C/6: "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)".

Dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Rende , di cui si allega uno stralcio (Allegato n° 6.g), si evince che entrambi i fabbricati dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente perizia sono in "Zona di completamento B2/1" : "Tali zone, di rilevante interesse urbanistico ed edilizio sono finalizzate all'adeguamento degli standard funzionali in conformità al D.M. 2/4/68; l'adeguamento della viabilità e dei parcheggi, per una più equa fruizione dei beni ambientali collettivi e all'ottenimento di un adeguato "disegno urbano"; al fine di garantire la localizzazione e la disciplina spaziale dei servizi pubblici e di interesse pubblico; l'individuazione e la disciplina relativa sia alle nuove realizzazioni sia all'adeguamento funzionale dell'esistente. Le aree interessate dal completamento B2/1 sono prevalentemente aree ubicate nel nuovo centro edificato, hanno caratteristiche omogenee e sono ampiamente urbanizzate".

3.8 QUESITO N°8 : Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Dai controlli effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Rende e dall'analisi della documentazione in possesso del sottoscritto non sono stati riscontrati abusi edilizi. Come si evince dall'atto di costituzione del fondo patrimoniale redatto dal Notaio Scornajenchi trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del Comune di Cosenza il 27/11/2008 – Registro Particolare 39084 e Registro Generale 49794 (Allegato n° 6.f) gli immobili sono stati costruiti in virtù delle licenze edilizie N° 56 del 31/07/1969 e N° 18 del 27/02/1971 rilasciate dal Comune di Rende e dichiarati abitabili con decorrenza 26/04/1971.

3.9 QUESITO N°9 : Verificare la vendibilità dei 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;

Gli immobili oggetto del pignoramento si presentano da subito come beni distinti, identificati con univoci dati catastali e pertanto vendibili singolarmente in lotti diversi.

Infatti, la presenza di ingressi distinti, dati catastali diversi e impianti tecnologici separati ma soprattutto la differente appetibilità di ognuno suggeriscono la vendita dei beni in più lotti.

In base a tali considerazioni avremo:

LOTTO 1: Appartamento posto al primo piano composto da ingresso-soggiorno, cucina, studio, due camere da letto, doppi servizi e ripostigli sito nel Comune di Rende (CS), Via Botticelli n° 27– C.da Sant'Agostino -censito al N.C.E.U. al Foglio n° 50 , Part. n° 451 Sub. n° 3.

LOTTO 2: Soffitta posto al piano sottotetto sita nel Comune di Rende (CS), Via Botticelli n° 27– C.da Sant'Agostino -censito al N.C.E.U. al Foglio n° 50 , Part. n° 451 Sub. n° 15.

LOTTO 3: Magazzino-Box auto posto al piano seminterrato nel Comune di Rende (CS), Via Botticelli – C.da Sant'Agostino -censito al N.C.E.U. al Foglio n° 50 , Part. n° 380 Sub. n° 38.

3.10 QUESITO N°10 : Indicare, 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 proprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; 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; fornire, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

La prima ipotesi del quesito non è verificata in quanto gli immobili oggetto del pignoramento sono di piena proprietà degli esecutati in regime di comunione dei beni (Allegato n° 6.a).

Pertanto, per come indicato, si procederà alla stima dell'intero.

3.11 QUESITO N°11 : Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso da data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva e indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinare il valore locativo del bene;

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto il 20 Febbraio 2012 è emerso che gli immobili oggetto della presente relazione sono occupati unicamente dagli esecutati. In particolare l'appartamento posto al piano primo è la residenza principale [REDACTED] [REDACTED] Come dichiarato in fase di sopralluogo dagli stessi, sia la soffitta che il magazzino vengono utilizzati esclusivamente da loro come deposito.

Pertanto, relativamente ai beni oggetto della presente perizia, di proprietà esclusiva dei [REDACTED] giusto atto di compravendita del 26 Luglio 1982 redatto dal Notaio Gioacchino Pastore trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del Comune di Cosenza il 04/08/1982 al Reg. Gen. n° 16303 – Registro Particolare 37113 (Allegato n° 6.e.) non risultano registrati contratti di locazione.

3.12 QUESITO N°12 : Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Ipotesi del quesito non verificata.

3.13 QUESITO N°13 : Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici , alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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;

Da tutto quanto rilevato nel corso delle attività peritali e di accertamento non è emerso l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici , alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità nè di diritti demaniali o usi civici.

L'immobile denominato "Primo Palazzo Cava" costituisce un condominio omonimo amministrato [REDACTED] di Cosenza. Dall'analisi della posizione del [REDACTED] relativa al magazzino posto al seminterrato di tale fabbricato risulta un debito verso il condominio di € 61,47 (Allegato n° 6.h).

Invece, l'immobile denominato "Secondo Palazzo Cava" costituisce un condominio amministrato dalla [REDACTED] di Montalto Uffugo (CS). Dall'analisi della posizione del [REDACTED] relativa all'appartamento e alla soffitta posti in tale fabbricato risulta un debito verso il condominio aggiornato al 30 settembre 2011 di € 3001,23. A queste si devono aggiungere le quote mensili ordinarie pari a € 119,53 da Ottobre 2011 ad oggi (Allegato n° 6.i).

Il Rag. [REDACTED] titolare della [REDACTED] ha dichiarato al sottoscritto di aver intrapreso azioni legali nei confronti del [REDACTED] per il recupero del credito.

3.14 QUESITO N°14 : Determinare 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 del 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 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Come già descritto in precedenza, gli immobili oggetto della presente perizia, attualmente risultano di proprietà esclusiva dei Sigg. [REDACTED] (in regime di comunione dei beni) giusto atto di compravendita del 26 Luglio 1982 redatto dal Notaio Gioacchino Pastore trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del Comune di Cosenza il 04/08/1982 al Reg. Gen. n° 16303 – Registro Particolare 37113 (Allegato n° 6.e.) e posseggono i seguenti dati catastali :

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Proprietà
Rende (CS)	50	451	3	A/2	2	8 Vani	[REDACTED]
		451	15	C/2	2	12 Mq	
		380	38	C/6	1	17 Mq	

3.14.1 Criterio e metodo di stima

Com'è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Del caso in discussione, il primo comma dell'art. 726 c.c. sancisce testualmente:

“ fatti i prelevamenti, si provvede alla stima di ciò che rimane nella massa, secondo il valore venale dei singoli oggetti”.

Il criterio di stima è dunque secondo il codice civile, quello del valore venale dei beni. Il valore venale è il valore che assume nel mercato e, quindi, il compito del sottoscritto è risultato quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si è proceduto, quindi, alla stima degli immobili in oggetto con il seguente metodo, che si esplica attraverso due fasi:

- **individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi**, ossia il sottoscritto ha dovuto eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona presentandosi come possibile acquirente;
- **attribuzione nella serie dei prezzi noti**, ossia serie dei prezzi omogenei unitari riferiti a tipologia di villette di caratteristiche peculiari della zona in oggetto.

I valori accertati sono stati rapportati all'unità di consistenza, che per gli immobili è il metro quadrato.

Tali valori hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove sono stati collocati i diversi beni che sono compresi nella presente stima.

Nella costruzione di queste serie sono stati esclusi tutti i valori eccezionali per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

3.14.2 Valutazione LOTTO 1 : Appartamento posto al primo piano composto da ingresso-soggiorno, cucina, studio, due camere da letto, doppi servizi e ripostigli sito nel Comune di Rende (CS), Via Botticelli n° 27– C.da Sant'Agostino -censito al N.C.E.U. al Foglio n° 50 , Part. n° 451 Sub. n° 3.

Per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento al più probabile valore di mercato che per definizione è quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi noti del libero mercato.

Questo, per gli immobili a destinazione commerciale viene, di norma, effettuato con il criterio di comparazione di beni di uguali caratteristiche presenti sul mercato, oggetto di recente compravendita.

La categoria catastale attribuita all'immobile cioè "A/2 : Abitazioni di tipo civile" conferma ulteriormente la natura commerciale dello stesso.

Dai documenti tecnici acquisiti si evince che **la superficie lorda dell'immobile** risulta pari a circa **mq 160,00** oltre ad un balcone di circa **mq 10** e quindi una **superficie commerciale** (calcolata sommando alla superficie lorda il 25% della superficie del balcone) pari a **162,5 mq** il valore effettivo di mercato sarà determinato dalla media aritmetica tra:

- a) il valore desunto dall'Osservatorio dei valori immobiliari redatto dall'Agenzia del Territorio;
- b) il valore commerciale derivante da indagini presso gli operatori economici della zona;
- c) il valore di capitalizzazione del reddito.

- VALORE OSSERVATORIO AGENZIA DEL TERRITORIO

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Allegato n° 6.j) per la zona in esame ed in condizioni normali stabilisce un prezzo minimo pari € 1.550,00 al mq. e massimo pari a € 2.150,00 al mq.

Pertanto nel nostro caso, essendo un fabbricato in buono stato conservativo ed in ottima posizione commerciale, si può ammettere un valore medio di € 1.850,00 al mq. da cui ne deriva un valore complessivo pari a: $V1 = \text{mq. } 162,50 \times \text{€ } 1.850,00 = \text{€ } 300.625,00$.

- VALORE COMMERCIALE SU RENDE

Considerando la posizione geografica nel pieno centro abitato, la tipologia dell'immobile, le sue caratteristiche intrinseche e di rifinitura, la sua appetibilità sul mercato ed il suo grado di manutenzione, la cura dei particolari degli interni, mediante l'ausilio di informazioni dettagliate rilevate dalle agenzie immobiliari del luogo, da riviste specializzate, da borsini immobiliari si è potuto stabilire, un prezzo di mercato a metro quadrato pari a € 2.000,00, da cui ne deriva un valore complessivo pari a: $V2 = \text{mq. } 162,50 \times \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 325.000,00$.

- VALORE DA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questo ulteriore criterio di stima è basato sulla determinazione del valore di capitalizzazione del reddito presunto. Il valore di capitalizzazione del reddito di un immobile nelle condizioni ordinarie si può ottenere capitalizzando il valore locativo medio annuale, opportunamente corretto da coefficienti comparativi utilizzati allo scopo di uniformare l'immobile oggetto di stima con quello in condizioni ordinarie ad un tasso di capitalizzazione del 3,50% che si ritiene valido poiché risulta compreso tra il tasso di rivalutazione dei locali commerciali ed il tasso di inflazione monetaria. Il valore locativo medio desunto dall'Osservatorio immobiliare (Allegato n° 6.j) è pari a € 6,95 al mq (media aritmetica tra 5,8 €/mq e 8,1 €/mq).

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER L'IMMOBILE	
COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE	1
COEFFICIENTE DI ESPOSIZIONE	1
COEFFICIENTE DI LUMINOSITA'	1
COEFFICIENTE VOLUMETRICO	1
COEFFICIENTE DI PROSPETTO	1
COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE FABBRICATO	0,98
COEFFICIENTE DI TIPOLOGIA FABBRICATO	1
COEFFICIENTE COMPLESSIVO	0.98

Pertanto il valore locativo lordo medio annuo sarà: € 6,95 al mq x 162,50 mq x 0.98 x 12 = € 13.281,45. Tale importo occorre però decurtarlo delle spese di manutenzione, tasse, ecc individuabili in un 25%, pertanto il canone annuo netto risulta pari a: € 4.540,50 x 0,75 = € 9.961,00. Capitalizzando tale importo ad un tasso del 3,50% si ottiene il valore cercato:

$$V3 = \frac{€ 9.961,00}{0,035} = € 284.600,00.$$

Mediando i tre valori trovati sopra calcolati V1, V2 e V3 si ottiene il più probabile valore di mercato dell' **Appartamento posto al primo piano composto da ingresso-soggiorno, cucina, studio, due camere da letto, doppi servizi e ripostigli sito nel Comune di Rende (CS), Via Botticelli n° 27– C.da Sant'Agostino -censito al N.C.E.U. al Foglio n° 50 , Part. n° 451 Sub. n° 3** che sarà:

$$(V1+V2+V3)/3 =$$

$$(€ 300.625,00 + € 325.000,00 + € 284.600,00) /3 = € 303.408,33.$$

Valore approssimato : 303.400,00.

3.14.3 Valutazione LOTTO 2 : Soffitta posto al piano sottotetto sita nel Comune di Rende (CS), Via Botticelli n° 27– C.da Sant’Agostino -censito al N.C.E.U. al Foglio n° 50 , Part. n° 451 Sub. n° 15.

Analogamente a quanto fatto nel paragrafo precedente per la valutazione dell'appartamento, avremo per la soffitta una **superficie commerciale** (calcolata moltiplicando la superficie per un opportuno fattore correttivo che tiene conto della diversa destinazione d'uso):

$$\text{Mq. } 12,00 * 0,50 = \text{mq. } 6,00$$

quindi il valore effettivo di mercato sarà determinato dalla media aritmetica tra:

- a) il valore desunto dall'Osservatorio dei valori immobiliari redatto dall'Agenzia del territorio;
- b) il valore commerciale derivante da indagini presso gli operatori economici della zona;
- c) il valore di capitalizzazione del reddito.

- VALORE OSSERVATORIO AGENZIA DEL TERRITORIO

$$V1 = \text{mq. } 6,00 \times 1.850,00 \text{ €} = 11.100,00.$$

- VALORE COMMERCIALE SU RENDE

$$V2 = \text{mq } 6,00 \times 2.000,00 \text{ €} = 12.000,00 \text{ €}$$

- VALORE DA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Come in precedenza definito (paragrafo 3.14.2), si ha un tasso di capitalizzazione del 3,50% un valore locativo medio desunto dall'Osservatorio immobiliare (Allegato n 6.j) pari a € 6,95 al mq (media aritmetica tra 5,8 €/mq e 8,1 €/mq) e un coefficiente correttivo pari a 0,98.

Pertanto il valore locativo lordo medio annuo sarà: 6,95 € al mq x 6,00 mq x 0,98 x 12 = 490,39 €. Tale importo occorre per decurtarlo delle spese di manutenzione, tasse, ecc.. individuabili in un 25%, pertanto il canone annuo netto risulta pari a: € 490,39 x 0,75 = 367,79. Capitalizzando tale importo ad un tasso del 3,50% si ottiene il valore cercato:

$$V3 = 367,79 \times 1/0,035 = 10.508,29.$$

Mediando i tre valori trovati sopra calcolati V1, V2 e V3 si ottiene il più probabile valore di mercato della **soffitta posto al piano sottotetto sita nel Comune di Rende (CS), Via**

**Botticelli n° 27– C.da Sant’Agostino -censito al N.C.E.U. al Foglio n° 50 , Part. n° 451
Sub. n° 15** che sarà:

$(V1+V2+V3)/3 =$

$$(11.100,00 + 12.000,00 + 10.508,29) / 3 = 11.202,76.$$

Valore approssimato : 11.200,00.

3.4.1 Valutazione LOTTO 3 : Magazzino-Box auto posto al piano seminterrato nel Comune di Rende (CS), Via Botticelli – C.da Sant’Agostino -censito al N.C.E.U. al Foglio n° 50 , Part. n° 380 Sub. n° 38.

Analogamente a quanto fatto nel paragrafo precedente per la valutazione dell'appartamento, avremo per il magazzino una **superficie commerciale** (calcolata moltiplicando la superficie per un opportuno fattore correttivo che tiene conto della diversa destinazione d’uso):

$$\text{Mq. } 17,00 * 0,70 = \text{mq. } 11,90$$

quindi il valore effettivo di mercato sarà determinato dalla media aritmetica tra:

- a) il valore desunto dall'Osservatorio dei valori immobiliari redatto dall'Agenzia del territorio;
- b) il valore commerciale derivante da indagini presso gli operatori economici della zona;
- c) il valore di capitalizzazione del reddito.

- VALORE OSSERVATORIO AGENZIA DEL TERRITORIO

$$V1 = \text{mq. } 11,90 \times 1.850,00 \text{ €} = 22.015,00.$$

- VALORE COMMERCIALE SU RENDE

$$V2 = \text{mq } 11,90 \times 2.000,00 \text{ €} = 23.800,00 \text{ €}$$

- VALORE DA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Come in precedenza definito (paragrafo 3.14.2), si ha un tasso di capitalizzazione del 3,50% un valore locativo medio desunto dall'Osservatorio immobiliare (Allegato n 6.j) pari a € 6,95 al mq (media aritmetica tra 5,8 €/mq e 8,1 €/mq) e un coefficiente correttivo pari a 0,98.

Pertanto il valore locativo lordo medio annuo sarà: 6,95 € al mq x 11,90 mq x 0,98 x 12 = 972,61 €. Tale importo occorre per decurtarlo delle spese di manutenzione, tasse, ecc.. individuabili in un 25%, pertanto il canone annuo netto risulta pari a: € 972,61 x 0,75 = 729,45. Capitalizzando tale importo ad un tasso del 3,50% si ottiene il valore cercato:

$$V3 = 729,45 \times 1/0,035 = 20.841,43.$$

Mediando i tre valori trovati sopra calcolati V1, V2 e V3 si ottiene il più probabile valore di mercato del **magazzino-Box auto posto al piano seminterrato nel Comune di Rende (CS), Via Botticelli – C.da Sant'Agostino -censito al N.C.E.U. al Foglio n° 50 , Part. n° 380 Sub. n° 38** che sarà:

$$(V1+V2+V3)/3 =$$

$$(22.015,00 + 23.800,00 + 20.841,43) / 3 = 22.218,81.$$

Valore approssimato : 22.200,00.

3.5 QUESITO N°15 : Riportare 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 e il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenziare in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Nel concludere la presente relazione si riporta di seguito la descrizione sintetica del lotto con i rispettivi dati catastali ed il prezzo base con l'indicazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento in conformità alle indicazioni fornite al quesito n° 15.

SINTESI LOTTO N° 1	
DESCRIZIONE	<i>Appartamento posto al primo piano composto da ingresso-soggiorno, cucina, studio, due camere da letto, doppi servizi e ripostigli sito nel Comune di Rende (CS), Via Botticelli n° 27- C.da Sant'Agostino</i>
DESCRIZIONE CATASTALE	N.C.E.U. – <i>Comune di Rende (CS)</i> Foglio n° 50, particella n° 451 sub n°3 – Categoria A/2 – Classe 2 – Vani 8
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Comproprietà tra gli esecutati [REDACTED]
VALORE BASE STIMATO	€ 303.400,00
PREZZO BASE	€ 303.400,00

SINTESI LOTTO N° 2	
DESCRIZIONE	<i>Soffitta posto al piano sottotetto sita nel Comune di Rende (CS), Via Botticelli n° 27- C.da Sant'Agostino</i>
DESCRIZIONE CATASTALE	N.C.E.U. – <i>Comune di Rende (CS)</i> Foglio n° 50, particella n° 451 sub n°15 – Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza 12 Mq
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Comproprietà tra gli esecutati [REDACTED]
VALORE BASE STIMATO	€ 11.200,00
PREZZO BASE	€ 11.200,00

SINTESI LOTTO N° 3	
DESCRIZIONE	Magazzino-Box auto posto al piano seminterrato nel Comune di Rende (CS), Via Botticelli – C.da Sant'Agostino.
DESCRIZIONE CATASTALE	N.C.E.U. – Comune di Rende (CS) Foglio n° 50, particella n° 380 sub n°38 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 17 Mq.
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Comproprietà tra gli esecutati
VALORE BASE STIMATO	€ 22.200,00
PREZZO BASE	€ 22.200,00

Si ricorda , per come già evidenziato precedentemente che :

- In base all'atto redatto dal Notaio Riccardo Scornajenghi trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del Comune di Cosenza il 27/11/2008 – Registro Particolare 39084 e Registro Generale 49794 (Allegato n° 6.f) gli esecutati [REDACTED] [REDACTED] (coniugi in regime di comunione dei beni) con i beni oggetto della presente perizia hanno costituito un fondo patrimoniale ;
- Il magazzino posto al seminterrato del fabbricato denominato "Primo Palazzo Cava" ha un debito verso il condominio di € 61,47 (Allegato n° 6.h).
- L'appartamento e la soffitta posti nel fabbricato denominato l'immobile denominato "Secondo Palazzo Cava" hanno un debito verso il condominio aggiornato al 30 settembre 2011 di € 3001,23. A queste si devono aggiungere le quote mensili ordinarie pari a € 119,53 da Ottobre 2011 ad oggi (Allegato n° 6.i).

4 GIUDIZIO ESTIMATIVO FINALE

Allo stato delle cose, gli immobili situati nel Comune di Rende (CS) oggetto della presente relazione tecnica estimativa risultano particolarmente appetibili sul mercato immobiliare. Le dimensioni e la geometria del locale, l'attuale stato dei luoghi, la funzionalità del locale garage e della soffitta ma soprattutto la localizzazione logistica degli stessi fanno sì che le aree in questione potrebbero acquistare ulteriore valore ed interesse anche per le proprietà confinanti.

Avendo il sottoscritto espletato completamente il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegnando la presente relazione resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- n° 6 gruppi di elaborati;
- compact disc contenente altresì gli allegati, comprese le foto.

Cosenza, 09.04.2012

IL C.T.U.

Dott. Ing. Andrea MONTANINI