

STUDIO TECNICO ING. AMATO MASSIMO

C/DA FRACCICCO, SAN MARCO ARGENTANO (CS)
Tel. 328-4669041 e-mail: massimo.amato@infinito.it

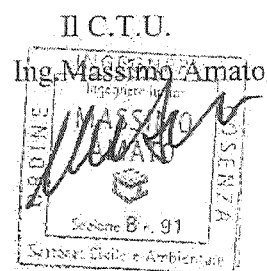
Fax: 0984/1800106

TRIBUNALE DI COSENZA
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)
RELAZIONE DEL C.T.U.
Ing. Massimo Amato

G.E. Dott.sa Francesca Goggiamani

Procedura esecutiva immobiliare n.145/2009 R.G.E.I
Tra
B@nca S.p.A.
contro

San Marco Arg.Li 30/05/2012



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

I. Premessa

Ill.mo Sig. G.E. Dott.sa Francesca Goggiamani del Tribunale Ordinario di Cosenza, Sezione Esecuzioni Immobiliari. Con provvedimento del 07/02/2012, nella causa promossa da B@nca 24-7 S.p.a. contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta al R.E.I. n. 145/2009, nominava in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio me sottoscritto Ing. Amato Massimo con studio in San Marco Argentano alla c.da Fraccicco ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.ro B91 e, previo giuramento di rito, e conferiva l'incarico che si articola nei quesiti riportati nel verbale di conferimento per la stima dei beni pignorati allegato alla presente.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto, dopo aver preso atto dei fascicoli dell'immobile pignorato presso il Tribunale Ordinario di Cosenza ed estratto copia in data 10/02/2012, iniziava la ricerca delle visure, gli estratti di mappa, le planimetrie catastali dei beni oggetto di stima presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza. In merito all'identificazione catastale dei beni pignorati lo scrivente rileva che:

1. Per l'immobile sito nel comune di Roggiano Gravina in via Isonzo ,11(gia via Bufaletto) costituito da un appartamento posto su un solo lato sotto il piano stradale catastalmente riportato come S1 (seminterrato), gli identificativi catastali Fg.33 p.lla 1804 sub 5 piano S1, risultano corretti e identificano il bene a mezzo del solo Elaborato Planimetrico (All. 2), in quando la planimetria catastale risulta mancante in banca dati quindi non rilasciabile dall'A.D.T. di CS, essa e stata redatta con pratica DOCFA in data 19/05/2012. Inoltre c'è la presenza di una iscrizione di riserva 1 in catasto per i dati catastali eliminabile con una rettifica o voltura.

Come previamente comunicato alle parti a mezzo raccomandata A.R. spedita il 25/02/2012 le operazioni di accesso ai luoghi ebbero inizio il giorno 03/03/2012; le stesse proseguirono, poi, il 12/03/2012 e si conclusero il giorno 21/05/2012.

Nel corso del primo accesso, Procedetti insieme a persona di mia fiducia ad un'ispezione sommaria dei luoghi e alle ore 14:30 mi recai presso l'appartamento oggetto di stima ma senza alcun esito poiché i proprietari non erano presenti. Rinviai le operazioni per il prosieguo per recarmi presso gli indirizzi degli intestatari dell'immobile riuscendo a prendere contatto in un primo tempo con la Sig.ra [REDACTED] la quale come da verbale n.1 di seguito allegato (All.3) dichiarava di aver ricevuto mia raccomandata A.R. e di essere separata dal Sig. [REDACTED] e di non essere in possesso di alcuna chiave per ispezionare l'appartamento. Finito di stilare tale verbale mi recai alla ricerca invana del Sig. [REDACTED]. Recatomi presso la locale Stazione dei CC dalla documentazione in loro possesso come da verbale n.ro 2 (All.3) risultava domiciliato, di fatto, presso la madre comunicandomi il relativo indirizzo. Recatomi presso tale residenza mi veniva comunicato dalla [REDACTED] che il Sig. [REDACTED] si trovava al momento in Svizzera e che si sarebbe prodigata lei a rintracciarlo per procurarsi le chiavi per visionare l'appartamento, stabilendo di comune accordo di svolgere le operazioni per il giorno 12/03/2012.

In tale circostanza effettuai un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi (cfr. All. n.ro1)

Il giorno 12/03/2012 alle ore 13: 30 come da verbale n.3 (All.3) iniziai le operazioni di rilievo metrico e fotografico presso l'immobile oggetto di esecuzione, con la presenza del Sig. ■■■■■ fratello dell'esecutato. Con l'invito a un nuovo sopralluogo dopo aver elaborato le planimetrie presso il mio studio e verificato la documentazione richiesta al Comune di Roggiano Gravina in data 05 Marzo 2012 poiché emergeva la presenza di difformità nella disposizione di un vano e un elaborato planimetrico diverso come sagoma dalla mappa (All.2). Ho, inoltre, verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi:

- 1) Presso il Notaio E. Cristofaro in S. Marco Argentano per richiedere copia conforme dell'atto di acquisto per reperire informazioni utili per il prosieguo delle operazioni.
- 2) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gavina (cs) e richiedendo i seguenti documenti e certificati:
 - a) Domanda e Concessione in Sanatoria Pratica n.ro 360/86 datata 19/05/2006 prot.n.3663;
 - b) Altra documentazione in possesso dell'U.T.C inerente il fabbricato e l'appartamento in oggetto.;
- 3) presso l'UTE di Cosenza per controllare la documentazione catastale ed estrarre visure e planimetrie catastali, ma la planimetria risultava non in banca dati e venivo invitato a presentare docfa per planimetria mancante in quanto non meccanizzata.

3. Descrizione dello stato dei luoghi

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi ove è insorta la controversia tra le parti, ritengo opportuno preliminarmente procedere a una loro dettagliata descrizione, facendo riferimento ai rilievi fotografico e metrico effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo (All.n°1).

L'edificio di proprietà dell'attore si trova nel Comune di Roggiano Gravina (cs) alla via Isonzo 11, ed è riportato nel N.C.E.U. al foglio 33., particella 1804 sub.5, con destinazione abitazione. Si compone di n. 1 piani che risulta su un lato seminterrato e tre con facciate a vista di n. 4 vani (cfr. all. n.1) in un edificio composto di 5 piani fuori terra e n. 3 piani sotto il piano stradale dalla parte di via Isonzo, l'edificio è composto principalmente da un appartamento a piano.

4. Risposte ai quesiti/al mandato

4.1 Primo quesito "Identificazione del bene"

"Verificai, 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 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;

Nel fascicolo ritirato presso il tribunale esiste di un certificato notarile di cui ho verificato i dati estraendo copia di visura catastale e ipocatastali presso l'Agenzia del Territorio, di seguito allegate (Allegato 4) da cui si rileva che:

- L'appartamento di proprietà degli attori si trova nel Comune di Roggiano Gravina alla via Isonzo,11, ed è riportato nel N.C.E.U. al foglio 33, particella 1804 sub.5, **Categoria A3 Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 312,46.**
- *Trascrizione del 09/08/2006 R.P. 18309 R.G.27631 -Atto tra vivi - Compravendita.*
- *Trascrizione del 09/08/2006 R.P. 18309 R.G.27631 Atto per causa morte-Accettazione tacita di eredità.*
- *Trascrizione del 09/08/2006 R.P. 18309 R.G.27631 Atto per causa morte-Accettazione tacita di eredità.*
- *Iscrizione del 09/08/2006 R.P. 5571 R.G.27634 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.*
- *Trascrizione del 07/09/2009 R.P. 10867 R.G.15887 Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili*

4.2 Secondo quesito

"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)"

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono:

- *Iscrizione del 09/08/2006 R.P. 5571 R.G.27634 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.*
- *Trascrizione del 07/09/2009 R.P. 10867 R.G.15887 Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili.*

4.3 Terzo quesito

"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 DPR 6 giugno 2001,n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; "

Sono state acquisite copie presso l'A.D.T. di Cosenza e presso il Comune di Roggiano Gravina (cs) tutta la documentazione tutte le mappe e gli atti idonee a identificare il bene.L'appartamento risulta essere posizionato catastalmente al piano s1 rispetto al piano stradale di via Isonzo (già via Bufaletto) ove si ha l'ingresso principale al condominio, esso ha accesso dal sub 8 che sono le scale identificate come b.c.n.c. ai sub 1-2-3-4-5 come evidenziato dall'elaborato planimetrico. La planimetria catastale non risultava rilasciabile dall' A.D.T. di Cosenza in quanto non informatizzata e non presente in archivio e quindi è stata redatta. Presso il comune di Roggiano Gravina si è estratto copia delle planimetrie allegata alla pratica di Condonio Edilizio Pratica n.ro 360/86 datata 19/05/2006 prot.n.3663.Ad essa è allegata planimetria con foto dell'edificio e una planimetria del vecchio accatastamento in fotocopia. Rispetto al tipo mappale l'elaborato planimetrico risulta graficamente diverso rispetto alla sagoma del fabbricato e non vengono evidenziati bene alcuni sub, non interessati dalla procedura, esso al momento vista la mancanza di autorizzazione di tutti i condomini non sarebbe redigibile, però identifica la posizione precisa dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare. Quindi è stata presentata in data 18/05/2012 la sola pratica Docfa per PLANIMETRIA MANCANTE presso l'ADT di Cosenza per l'inserimento dell'appartamento oggetto di esecuzione. L'immobile ricade secondo lo strumento urbanistico in Ambito Urbano Consolidato Edificato (All.5).

4.4 Quarto quesito "Descrizione del bene"

descrive, 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;

In data 12/03/2012 ho avuto accesso all'appartamento oggetto di esecuzione come da verbali allegati. L'appartamento risulta essere posizionato catastalmente al piano s1 rispetto al piano stradale di via Isonzo(già via Bufaletto) ove si ha l'ingresso principale al condominio esso ha accesso dal sub 8 che sono le scale identificate come b.c.n.c.per come evidenziato nell'elaborato planimetrico(All.2). Il fabbricato principale risulta curato e manutenzionato come del resto anche l'appartamento oggetto di esecuzione. Come da allegate foto esso è composto da 4 vani principali,cucina, soggiorno, stanza da letto, stanza Hobby,1 ingresso un corridoio,1 bagno,1 lavanderia,1 balcone. La pavimentazione della cucina è realizzata con piastrelle in monocottura come anche i bagni e il balcone, la sala hobby con moquette e il resto dell'abitazione con pavimento in marmo. Nel vano cucina risultano delle modifiche alla tramezzatura interna sanabili con scia. L'intero fabbricato dai dati desunti risulta essere realizzato con struttura in c.a. realizzata abusivamente e poi presentata presso il comune di Roggiano Gravina Pratica di Condon Edilizio Pratica n.ro 360/86 datata 19/05/2006 prot.n.3663 a tuttora da definire. Non è stato rinvenuto alcuna certificazione degli impianti elettrici e idrici ma essendo antecedenti al 1990 e rilasciabile da ditta specializzata attestazione previo controllo e verifica secondo il DM 37/2008. L'appartamento è munito di impianto di riscaldamento autonomo a metano ma non rinvenuta alcuna documentazione inerente la caldaia. Ha allaccio idrico e fognario alla rete comunale. Gli infissi sono in alluminio a taglio freddo con persiane in ferro ben manutenzionate. Gli infissi a "taglio freddo" o "Alluminio freddo" sono quelli sempre esistiti nel mercato e i primi ad essere nati per la produzione di infissi in alluminio essi si differenziano per caratteristiche tecniche in due sotto famiglie, doppia battuta e giunto aperto; "Doppia battuta" sono i primi nati e presentano una guarnizione a palloncino sia nell'aletta del telaio che nell'aletta dell'anta, ovviamente non garantivano una tenuta ottimale infatti la guarnizione esterna utilizzata nei serramenti normali non era sufficiente ad evitare infiltrazioni di aria ed acqua all'interno del serramento quando, ad esempio, in presenza di elevata pressione esterna il profilo dell'anta tende ad inflettersi determinando il distacco della guarnizione dal telaio, quindi successivamente si sono evoluti nella seconda sottofamiglia che viene chiamata a "giunto aperto", tale sistema elimina la guarnizione nell'aletta del telaio ma ne aggiunge una molto importante detta a pinna centrale circa al centro del profilato. Tale guarnizione centrale consente all'acqua eventualmente penetrata all'interno di essere drenata attraverso fori di scarico grazie ad un fenomeno di equilibrio della pressione interna al profilato con quella esterna, che rende noto questo tipo di infisso anche con il nome di "giunto a compensazione di pressione"..

Viste tali caratteristiche dell'appartamento, esso secondo le ultime normative nazionali potrebbe non essere munito di Attestazione di Certificazione Energetica(A.C.E.) ma

producibile. Infatti secondo le disposizioni della Regione Calabria riportate di seguito per come pubblicate:

“ Anche le Autodichiarazioni del Proprietario valide al solo scopo di trasferimento a titolo oneroso per edifici con superficie utile inferiore o uguale a 1000 m², secondo quanto disposto dal paragrafo 9 dell'allegato A al decreto ministeriale 26 giugno 2009 “Linee guida nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici” devono essere trasmesse dal proprietario, entro quindici giorni dalla data del loro rilascio, alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio. Si sottolinea che non è necessario inviare anche l'atto di vendita, ma è sufficiente l'Autodichiarazione compilata in ogni sua parte, sottoscritta e corredata di fotocopia di documento d'identità del proprietario.”

“Si sottolinea che non avendo ancora la Regione Calabria legiferato in materia di certificazione energetica degli edifici, si applica la normativa nazionale (Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e ss.mm.ii e i suoi decreti attuativi, il DPR 2 aprile 2009, n.59 e il DM 26 giugno 2009).

Secondo quanto disposto dal D.Lgs. 3 marzo 2011 n.28, nel caso di offerta a titolo oneroso dal 1° gennaio 2012 è obbligatorio inserire negli annunci commerciali l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.

L'appartamento confina con le scale che come ribadito sono b.c.n.c. mentre nessuna informazione si è riuscita ad avere del locale caldaia riportato in planimetria nella pratica di condono ma non nell'elaborato planimetrico per meglio identificarlo. Attualmente vi hanno accesso tutti in quando vi sono serbatoi idrici e vecchia caldaia condominiale.

Il fabbricato si trova nei pressi della casa comunale a circa a 230 m ,dal corso principale circa 280 m ove si trova anche l'innesto con via Vittorio Emanuele che è la viabilità principale .Esso è posto in un complesso di palazzine periferiche, che si affacciano verso una zona a verde con villetta per poi entrare nel vivo delle campagne roggianesi. Nei pressi di tale zona si trovano alcune attività commerciali a conduzione familiare e studi professionali ma principalmente si hanno appartamenti di civile abitazione abitati dai loro proprietari o dati in locazione, locali garage o residenze estive di emigranti.

4.5 Quinto quesito “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati indicati in pignoramento identificano in modo univoco l'immobile.

4.6 Sesto quesito “Accatastamento”

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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

E' stata presentata in data 18/05/2012 la sola pratica Docfa per PLANIMETRIA MANCANTE presso l'ADT di Cosenza. Vi è la presenza di una riserva in visura per la continuità storica risolvibile con voltura o rettifica, se gli atti sono conformi infatti in una successione da cui proviene l'immobile sono errati alcuni dati anagrafici.

4.7 Settimo quesito "Destinazione urbanistica/ di piano"

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile ricade secondo lo strumento urbanistico in Ambito Urbano Consolidato Edificato (All.5).

4.8 Ottavo quesito "Conformità alla normativa – sanabilità"

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;

L'intero fabbricato dai dati desunti risulta essere realizzato con struttura in c.a. realizzata abusivamente e poi presentata presso il comune di Roggiano Gravina Pratica di Condonio Edilizio Pratica n.ro 360/86 datata 19/05/2006 prot.n.3663 ancora da definire (All.5) e mancante l'agibilità.

4.9 Nono quesito "Divisione in lotti"

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;

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto, in quando trattasi d'appartamento e il suo frazionamento sarebbe oneroso per il successivo adeguamento degli impianti. Un'ipotetica divisione in due parti, farebbe perdere all'immobile l'esclusività attuale e la possibilità di trasformare la destinazione d'uso da civile abitazione ad ufficio con una significativa perdita in termini di valore e commerciabilità del bene.

4.10 Decimo quesito "Divisibilità in natura"

"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;"

I debitori sono proprietari dell'immobile sopra descritto per la quota di ½ cadauno. L'immobile non è divisibile in natura per i motivi esposti nella risposta al quesito precedente. E' in corso una pratica di separazione con assegnazione dell'appartamento a uno dei coniugi di cui allego copia (All.6).

4.11 Undicesimo quesito "Stato del bene"

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 e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi 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;

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità di uno degli esecutato, mentre l'altro non era in possesso neanche della chiave come riportato nei verbali (All.3), non vi è presenza di diritti di superfici o usufruttuari. L'immobile al momento è occupato dal suo proprietario e temporaneamente da suo fratello che è residente altrove come da verbali allegati, è stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione (All. 5). In ogni modo da quanto è stato possibile accertare l'immobile non è dato in affitto l'occupante vi dimora temporaneamente, ha dichiarato di aver effettuato dei lavori di manutenzione e che i mobili sono tutti di sua proprietà.

4.12 Dodicesimo quesito

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

VEDASI ALLEGATO 5.

4.13 Tredicesimo quesito

"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;"

Al momento non si è rilevato alcun onere trascritto o vincolo. Nello specifico non esistono sull'immobile vincoli artistici, storici e alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; Non si è riuscito ad accertare ed a identificare l'amministratore condominiale per la verifica della presenza di oneri di natura condominiale, Non esistono diritti demaniali o usi civili o presenza di fondi patrimoniali a carico del bene.

4.14 Quattordicesimo quesito

"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 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)";

Nel caso in esame abbiamo un'immobile a destinazione residenziale posto al piano S1 di un edificio. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali;
- Della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento(balconi etc.), di servizio(cantine,posti auto etc.),verande, portici etc.)

Il valore della zona è stato determinato sulla base di annunci di vendita e offerta di locazione riportati su giornali, siti online e agenzie immobiliari, aste già effettuate, dal periodo dal gennaio 2008 al maggio 2012 per immobili simili per tipo e caratteristiche.

Tenuto conto delle condizioni, della vetustà e della finitura interna ed esterna dell'immobile;

Tenuto conto delle caratteristiche di mercato nella zona d'ubicazione all'interno della città, Tenuto conto dell'ubicazione riguardo alla vicinanza a servizi commerciali e servizi trasporti nonché alle principali arterie di comunicazione.

Tenuto conto della possibilità di trasformazione della destinazione d'uso (in ufficio) che garantirebbe un maggior reddito rispetto all'attuale.

Tenuto conto dei valori di mercato realizzati in recenti compravendite in zona per immobili simili a quello oggetto di stima;

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98			Superficie coperta mq
	Superficie mq	Descrizione	107,00 +
Superficie al 60%			+
Superficie al 50%		Cantine e soffitte comunicanti.	+
Superficie al 35%			+
Superficie al 30%	9,00	Balconi e terrazze comunicanti <25mq.	+
Superficie al 25%		Cantine e soffitte non comunicanti.	+
Superficie al 20%		Aree scoperte (T/f).	+
Superficie al 15%		Balconi e terrazze non comunicanti <25mq.	+
Superficie al 10%		Balconi e terrazze comunicanti >25mq. aree scoperte <sup.coperta	+
Superficie al 5%		Balconi e terrazze non comunicanti >25mq.	+
Superficie al 2%		Aree scoperte >superficie coperta.	+
Sup. al			+
Sup. terreno al			=
Superficie commerciale			109,70

Zona di riferimento

ROGGIANO CRAVINA

Piano con ascensore		PCA		x
Piano senza ascensore	Seminterrato: 0,70	PSA	0,700	x
Orientamento	Nord/Est Nord/Ovest: 0,90	ORI	0,900	x
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x
Affaccio	Su panorama: 1,10	AFF	1,100	x
Teglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x
Luminosità	Molto luminoso: 1,05	LUM	1,050	x
Vecustà	36 anni dal 1976	VET	0,745	x
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x
Manutenzione immobile	Normale: 1,00 Stabile: Normale: 1,00	MAN	1,000	x
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x
Efficienza energetica	Sotto la media: 0,975	EFF	0,975	x
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050	x
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	x
Zona	Migliore della media della zona: 1,05	ZON	1,050	x
Produttività		PRCO		x
Altro		ALT		x
Coefficiente correttivo totale			0,70830322	

VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER MQ.

Il più probabile valore di mercato della zona per mq 850,00 x

COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA

Coefficiente correttivo totale 0,70830322 =

VALORE DI MERCATO PER MQ.

Valore di mercato per mq 602,06 x

SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superficie commerciale mq 109,70 =

VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro 66.045,73

VALORE DELLA PROPRIETÀ

Il più probabile valore della proprietà per 1/1 Euro 66.045,73

La stima è stata effettuata tenendo presente anche i valori O.M.I. pubblicati dall'A.D.T. di Cs di seguito riportati, nello specifico per Abitazioni di tipo economico con **Valore Mercato (€/mq)** che oscilla tra 560/820 €/mq si è stabilito un prezzo medio unitario, riferito a mq e praticato in compravendite di abitazioni aventi caratteristiche similari che oscilla intorno alle 850€/mq. Considerato i costi di sanatoria stimati in **€ 2.000,00** si ha il più probabile valore di mercato pari a **€ 64.045,73**

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2 Provincia: COSENZA
Comune:ROGGIANO GRAVINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA S. GIOVANNI, XX SETTEMBRE, VITTORIO
EMANUELE

Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	660	920	L	2,8	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	820	L	2,3	3,4	L
Box	NORMALE	410	560	L	2	2,9	L

4.15 Quindicesimo quesito "Foglio riassuntivo"

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 di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Riportato a parte.

5 Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.J. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto:

- il fabbricato ha un elaborato planimetrico da rivedere.
- verifica dei dati per cancellazione riserva.

Il valore di mercato come sopra determinato è da ritenersi congruo in quanto suffragato principalmente da riscontri obiettivi e da criteri preponderalmente prudenziali. E' tuttavia possibile, in regime di libera e normale compravendita un'oscillazione, per eccesso o per difetto del più probabile valore di mercato stimato attorno al 5-6% del medesimo, ciò a causa della molteplicità dei fattori che influenzano e compongono la stima. Lo scrivente resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

San Marco Arg. Li 30/05/2012

Il C.T.U.

