

TRIBUNALE DI COSENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



12 NOV. 2009

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare N°129/07
promossa da
BCC di S. Vincenzo la Costa contro



Cosenza li, ottobre 2009

COPIA PER IL G.E.
TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato in Cancelleria
Oggi ... 12 NOV. 2009 ...
Il cancelliere

indice

- 1. PREMESSA

- 2. ATTIVITA' DI PERIZIA

- 3. RISPOSTE AI QUESITI

- 4. CONCLUSIONI

- 5. ALLEGATI

- **Allegato N°01:** Comunicazioni e Verbale di sopralluogo
- **Allegato N°02:** Visure Catastali e Documentazione relativa alla pratica di accatastamento degli immobili;
- **Allegato N°03:** Documentazione della Conservatoria dei RR.II. di Cosenza
- **Allegato N°04:** Documentazione tecnica inerente interventi sui beni oggetto di procedura;
- **Allegato N°05:** Certificato di agibilità degli immobili
- **Allegato N°06:** Adempimenti di cui al punto A) verbale conferimento CTU



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Nel corso dell'Udienza del 21.01.2009 sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il Procedimento di Esecuzione Immobiliare N°129/07 R.E. promosso dalla **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA** contro i Sigg.

Montalto Uffugo in via
della

tutti residenti e domiciliati in
nonché Fidejussori

società mutuataria.

Contestualmente ho prestato il giuramento di rito accettando l'incarico di rispondere ai quesiti formulati per come da verbale d'udienza agli atti del procedimento.

2. ATTIVITÀ DI PERIZIA

Ad evasione dell'incarico conferito ho dato inizio alle attività peritali attivandomi dapprima nella ricerca di un contatto telefonico e successivamente convocando, per vie scritte¹, i soggetti interessati alla procedura esecutiva al fine di dare formale inizio alle attività di perizia.

In data 09.10.09, presso gli immobili oggetto del procedimento esecutivo, risultati essere ubicati in Via S. Maria di Scerra del Comune di Montalto Uffugo (CS), concordemente a quanto rilevabile dall'atto di pignoramento, sono intervenuti oltre al sottoscritto i Sigg. in rappresentanza della parte esecutata.

Espletate le formalità di rito è stato effettuato il rilievo geometrico e fotografico dei luoghi nonché si è preso atto che l'immobile, suddiviso in più unità catastali è utilizzato in parte (appartamenti) come residenza dei singoli soggetti fideiussori ed in parte (magazzini) a servizio delle attività lavorative dei Sigg.

A completamento delle attività svolte è stato redatto verbale manoscritto che debitamente controfirmato dai presenti si allega in originale².

L'attività di perizia pertanto è proseguita successivamente in primo luogo con l'acquisizione di tutta la documentazione catastale, ipotecaria e notarile, in secondo luogo con l'indagine storico-urbanistica condotta presso gli uffici tecnici comunali nonché con lo svolgimento di tutte le ulteriori attività ritenute necessarie al fine dell'articolazione di una risposta esaustiva ai quesiti formulati.

3. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n°1-4: Provveda, prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art.567 comma 2) c.p.c.omissis... valutandone la completezza e l'idoneità segnalando al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei.....

Si è preliminarmente quindi controllato che la documentazione di che trattasi fosse rispondente a criteri di completezza ed idoneità rilevando che gli immobili oggetto della procedura corrispondano nella sostanza, a quanto indicato negli atti d'ufficio,

¹ Vedi allegato N°1 – Comunicazioni e Verbali

² Vedi allegato N°1 – Comunicazioni e Verbali



seppur oggetto di una nuova identificazione catastale per effetto sia del loro completamento, e sia del recente intervento³ di "diversa redistribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione" posto in essere dal sig. nell'anno 2008, giusta D.I.A. del 25/09/2008. protoc. 20917. Nel dettaglio gli immobili risultano ad oggi intestati al Sig. e censiti in N.C.E.U. al foglio di mappa n°65 del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla particelle⁴:

- a) n°353 sub 1 (Piano 1 e 2 sottostrada) Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza Catastale vani 6,5 - Superficie Catastale mq. 168,00 - Rendita Catastale € 402,84;
- b) n°353 sub 2 (Piano T e 2 sottostrada) Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza Catastale vani 7,0 - superficie catastale mq. 174,00 - Rendita Catastale € 433,82;
- c) n°353 sub 3 (Piano 2 sottostrada) Categoria C/6 - Classe U - Consistenza Catastale mq. 70 - Superficie Catastale mq. 91,00 - Rendita Catastale € 242,22;
- d) n°353 sub 4 (Piano 2 sottostrada) Categoria C/6 - Classe U - Consistenza Catastale mq. 50 - Superficie Catastale mq. 55,00 - Rendita Catastale € 173,01;
- e) n°353 sub 5 (Piano 2 sottostrada) Categoria A/10 - Classe 1 - Consistenza Catastale vani 1,0 - Superficie Catastale mq. 26,00 - Rendita Catastale € 214,33;
- f) n°353 sub 6 (Bene Comune non Censibile - Corte dei sub 1 e sub 4) ;
- g) n°353 sub 7 (Bene Comune non Censibile - Corte dei sub 2 e sub 3) ;

Dette unità immobiliari risultano costruite direttamente dall'esecutato Sig.

su terreno di proprietà originariamente catastalmente identificato al Foglio n°65 particella n°172, sulla scorta della Concessione Edilizia iniziale n°81 del 16.06.1990 nonché Concessione Edilizia in variante n°16 del 02.03.1994.

Si è altresì preso atto che sulle medesime unità immobiliari non risultano, per quanto rilevabile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, vincoli e/o trascrizioni pregiudizievoli nonché iscrizioni ipotecarie. Tale circostanza è imputabile, a parere del sottoscritto, al fatto che la particella n.353 è derivata dalla particella n.172, censita in catasto terreni la quale, differentemente dalle particelle nn. 172/A, 172 sub 1 e 2, non è stata fatta oggetto di vincolo ipotecario. Differentemente permangono, sulle iniziali ed ormai inesistenti particelle urbane n. 172/A, 172 sub 1 e 2, tutti i gravami ipotecari e le trascrizioni pregiudizievoli già riportate in atti della procedura esecutiva.⁵

Quesito n°5: Descriva, previo necessario accesso agli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, ect), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti comuni.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione costituiscono nel loro insieme la consistenza complessiva di un fabbricato incidente in località S. Maria La Castagna del Comune di Montalto Uffugo (CS).

La zona in questione è posta nella porzione di territorio comunale al confine con il territorio di S. Vincenzo La Costa in zona tipicamente rurale-residenziale, discretamente accessibile ed urbanizzata in riferimento alla viabilità principale e scarsamente dotata di servizi primari e commerciali.

³ Documentazione tecnica inerente interventi sui beni oggetto di procedura

⁴ Vedi allegato N°2 -Visure e Documentazione Catastale

⁵ Vedi allegato N°3 - Documentazione della Conservatoria dei RR.II. di Cosenza



Il fabbricato si sviluppa per due livelli fuori terra, ognuno dei quali ospita un appartamento di civile abitazione, oltre al piano seminterrato avente funzione di autorimessa con annesso ufficio e locale deposito.

L'accesso alle unità immobiliari è indipendente in quanto ogni livello è raggiungibile, per il degradare del terreno circostante al fabbricato, direttamente del piano stradale carrabile.

La struttura portante è del tipo a telai in cemento armato con solai del tipo parzialmente gettati in opera costituiti da travetti prefabbricati e pignatte con soprastante soletta collaborante in calcestruzzo debolmente armata.

Il manto di copertura è del tipo in tegole di laterizio.

Per quanto attiene le unità immobiliari e la relativa distribuzione interna si evidenzia:

1) Piano 2 sottostrada:

- a) Unità immobiliare costituita da n.2 locali autorimesse con annesso locale deposito;
- b) Unità immobiliare costituita da n.1 locale autorimessa;
- c) Unità immobiliare costituita da n.1 locale ufficio con annesso locale w.c.;
- d) Porticato coperto prospiciente le unità immobiliari b) e c);
- e) N.2 locali cantina di pertinenza dei due appartamenti ai piani superiori.



Unità 1.a



Unità 1.b





Unità 1.c-d

2) Piano 1 sottostrada:

- a) Unità immobiliare costituita da n.1 appartamento distribuito con cucina, soggiorno, n.3 vani letto, n.2 vani bagno, disimpegno, corridoio, ripostiglio e terrazzo.



Unità 2.a

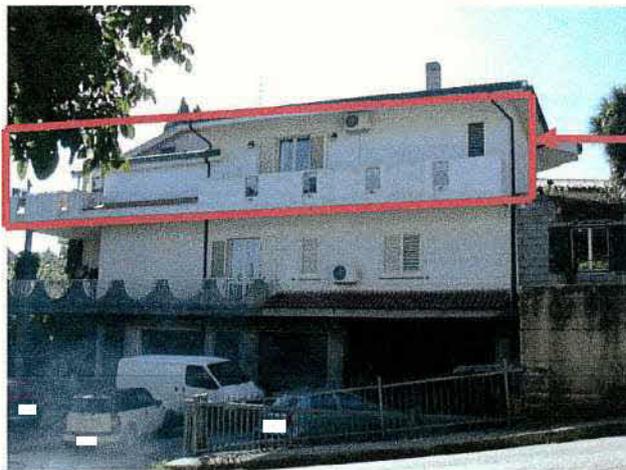


Ingresso
Unità 2.a



3) Piano terra:

- a) Unità immobiliare costituita da n.1 appartamento distribuito con cucina, soggiorno, n.3 vani letto, n.2 vani bagno, disimpegno, corridoio, ripostiglio e terrazzo.



Unità 3.a

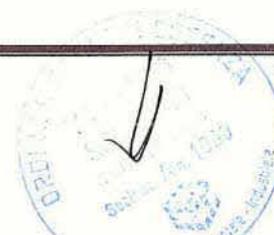


Ingresso Unità 3.a

In dettaglio si rimanda alla tabella 1 per un quadro riassuntivo inerente le superfici, per come evidenziato nelle allegate planimetrie, pari a:

Tabella 1

Destinazione e Identificazione Catastale	Sup. utile (Mq.)	Sup. lorda (Mq.)	Coeff. di ragguglio	Sup. comm. (Mq.)
Piano 2 sottostrada				
Particella n°353 sub 5 - A/10	19,00	25,16	1,00	25,16
Particella n°353 sub 4 - C/6	49,50	53,82	1,00	53,82
Particella n°353 sub 3 - C/6	89,66	97,17	1,00	97,17
Porticato	34,84	34,84	0,5	17,42
				<u>193,57</u>



Piano 1-sottostrada				
Particella n°353 sub 1 - A/3	149,86	162,89	1,00	162,89
Balconi/Terrazzi	19,20	19,20	0,50	8,60
Cantine (p. 2 sottostrada)	6,95	8,45	0,25	<u>2,11</u>
				173,60
Piano Terra				
Particella n°353 sub 2 - A/3	149,86	162,89	1,00	162,89
Balconi/Terrazzi	28,50	28,50	0,50	14,25
Cantine (p. 2 sottostrada)	9,90	10,75	0,25	<u>2,69</u>
				179,83
TOTALE	557,27	603,67		547,00

Si rilevano altezze d'interpiano, calcolate dal pavimento al pavimento e/o soletta soprastante, pari a 2,70 mt. per l'unità immobiliari al piano terra, nonché pari a 3,05 mt. per le unità immobiliari poste al piano 1° e 2° sottostrada.

Per quanto attiene le finiture interne si rilevano rispettivamente:

Appartamenti (piano 1° sottostrada e piano terra):

Pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico con pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successiva pittura del tipo lavabile; infissi di porta interne del tipo in legno massello con e senza riquadri in vetro, con portoncino di caposcala in legno massiccio. Gli infissi esterni di finestra e porta-finestra sono in alluminio, a riquadri in vetro, nonché protetti esternamente da persiane alla romana dello stesso materiale e colore.

La dotazione impiantistica è di tipo canonico rilevandosi, infatti che l'impianto idrico/scarico consta di tubazioni poste sotto traccia con collegamento regolare alle reti idriche e fognarie comunali.

Allo stesso modo l'impianto elettrico risulta realizzato interamente sotto traccia con conduttori in rame posti all'interno di linee canalizzate che si diramano direttamente dal misuratore Enel, a valle del quale sono installati interruttori salva vita, nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura; ogni vano risulta dotato di punto luce e punti presa in numero sufficiente. In merito alla regolarità dell'impianto si ritiene lo stesso presumibilmente efficiente ma non conforme alla normativa attuale.

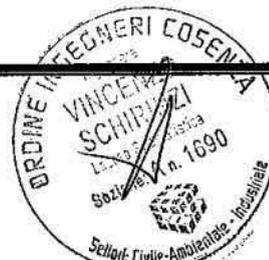
Gli ambienti risultano dotati d'impianto per il riscaldamento autonomo alimentato da caldaia murale a gas.

Entrambi gli appartamenti presentano accessi indipendenti unitamente a porzioni di terreno circostante sistemato a giardino.

Nel corso del sopralluogo si è preso atto dell'ottimo stato globale di conservazione delle due unità immobiliari.

Autorimesse ed accessori (piano 2° sottostrada):

Pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico con pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successiva pittura del tipo lavabile; infissi di porta protetti esternamente da persiane avvolgibili in acciaio a doghe, per quanto attiene le autorimesse, nonché in alluminio a riquadri in vetro per l'ufficio.



La dotazione impiantistica comprende l'impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia regolarmente collegate alle reti idriche e fognarie comunali.

Allo stesso modo l'impianto elettrico risulta realizzato interamente sotto traccia con conduttori in rame posti all'interno di linee canalizzate che si diramano direttamente dal misuratore Enel, a valle del quale sono installati interruttori salva vita, nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura; ogni vano risulta dotato di punto luce e punti presa in numero sufficiente.

Gli ambienti risultano privi, ad eccezione del locale ufficio, d'impianto per il riscaldamento. Esiste una porzione di terreno con funzione di corte in zona antistante i magazzini.

Nel corso del sopralluogo si è preso atto dell'ottimo stato di conservazione del fabbricato nella sua globalità.

Per quanto attiene e facciate esterne si rileva il buono stato di manutenzione così come il terreno sistemato a verde nonché di pertinenza delle singole unità immobiliari presenta un aspetto piacevole e decoroso.

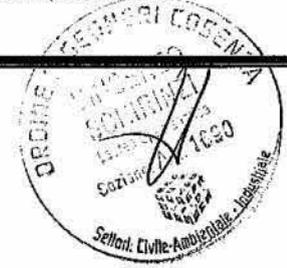
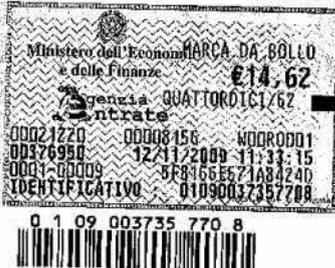
Quesito n°6: Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità Omissis

Da tutto quanto rilevato nel corso delle attività peritali e di accertamento non sono emerse, per come già detto, sostanziali difformità tipologiche tra il bene periziato e quello descritto in atto di pignoramento avendo riscontrato la congruenza sostanziale della consistenza immobiliare rispetto a quanto descritto nella documentazione già agli atti di causa. Le differenze, infatti, riguardano esclusivamente aspetti formali connessi agli odierni riferimenti ipocatastali che appaiono mutati rispetto ai dati riportati in atto di pignoramento in quanto parte del fabbricato, che all'epoca risultava parzialmente allo stato rustico con corte di terreno unitaria e non suddivisa, è stato completato nonché redistribuito nelle tramezzature interne del piano 2° sottostrada (magazzini), con parziale mutazione della destinazione d'uso (ufficio al piano 2° sottostrada), il tutto con regolare Denuncia Inizio Attività resa dal sig. ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°308 con elaborati tecnici a firma del geom.

Per effetto di tali interventi la massa di beni oggetto di esecuzione immobiliare, per rimanendo immutata nella consistenza e nella titolarità, presenta nuovi identificativi catastali e, nello specifico, interessano il foglio di mappa n°65 del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla particelle:

- ☛ n°353 sub 1 (Piano 1 e 2 sottostrada) Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza Catastale vani 6,5 - Superficie Catastale mq. 168,00 - Rendita Catastale € 402,84;
- ☛ n°353 sub 2 (Piano T e 2 sottostrada) Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza Catastale vani 7,0 - superficie catastale mq. 174,00 - Rendita Catastale € 433,82;
- ☛ n°353 sub 3 (Piano 2 sottostrada) Categoria C/6 - Classe U - Consistenza Catastale mq. 70 - Superficie Catastale mq. 91,00 - Rendita Catastale € 242,22;
- ☛ n°353 sub 4 (Piano 2 sottostrada) Categoria C/6 - Classe U - Consistenza Catastale mq. 50 - Superficie Catastale mq. 55,00 - Rendita Catastale € 173,01;
- ☛ n°353 sub 5 (Piano 2 sottostrada) Categoria A/10 - Classe 1 - Consistenza Catastale vani 1,0 - Superficie Catastale mq. 26,00 - Rendita Catastale € 214,33;

⁶ Vedi allegato N°4 - Documentazione tecnica inerente interventi sui beni oggetto di procedura.



Quesito n°7: Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori esegutati; modifica dei dati ... Omissis)

Nel corso delle attività peritali non sono emersi elementi inerenti irregolarità di tale tipologia riscontrate.

Quesito n°8-9: Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo

Il fabbricato nella sua interezza risulta detenuto ed occupato dal Sig. ~~_____~~ che lo utilizza in parte quale residenza sua e del suo nucleo familiare, ed in parte a servizio della sua impresa operante nel settore delle imprese di costruzione.

Quesito n°10: Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Gli enti immobiliari di che trattasi non risultano gravati da vincoli di nessuna natura urbanistica, artistica, storico-paesaggistico né tanto meno da vincoli che di inalienabilità e/o indivisibilità.

Quesito n°11: 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).

Trattandosi di fabbricato praticamente "unifamiliare", in quanto nel possesso esclusivo del nucleo familiare del Sig. _____, non risulta gravato da vincoli o oneri di tale natura.

Quesito n°12: Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione e riscatto.

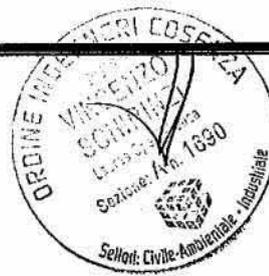
Gli enti immobiliari di che trattasi non sono interessati da diritti demaniali o da usi civici.

Quesito n°13: Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previo acquisizione del certificato di agibilità: ...omissis...

Sulla scorta delle informazioni assunte presso gli uffici tecnici comunali si è preso atto che il fabbricato è stato realizzato direttamente dall'esecutato su terreno di proprietà originariamente catastalmente identificato al Foglio n°65 particella n°172, sulla scorta della Concessione Edilizia iniziale n°81 del 16.06.1990 nonché Concessione Edilizia in variante n°16 del 02.03.1994.

L'immobile è stato, quindi, interessato nel 2008 dall'intervento in D.I.A. descritto nei precedenti paragrafi a seguito del quale è stato rilasciato dal sindaco di Montalto Uffugo certificazione di Abitabilità n° 35 del 08.06.2009.

Il fabbricato, pertanto, non è mai stato interessato da pratiche di sanatorie e/o condoni edilizi.



Quesito n°14-15: *Nel caso di immobili appartenenti a più persone omissis*

I quesiti di cui ai punti 14-15 del formulario non rappresentano il caso in specie.

Quesito n°16: Verifichi la vendibilità di in uno o più lotti avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastaliomissis

L'immobile nelle condizioni di consistenza catastale attuale può sicuramente essere venduto in più lotti differenti in quanto tutte le unità immobiliari, reali e catastali, risultano ben distinte nonché indipendenti nelle destinazioni d'uso e nella loro singola accessibilità.

A ciò fanno leggera eccezione le particelle inerente il terreno di corte n°353 sub 6 e 7 che risultano, di fatto, beni comuni non censibili nonché corti graffate rispettivamente la prima ai sub 1 e 4, la seconda ai sub 2 e 3.

Tali aree di corte andrebbero quindi, se le parti acquirenti i singoli lotti fossero diverse ed intenzionate ad una totale autonomia dei lotti, frazionate secondo le singole volontà in modo da garantire libertà ed indipendenza delle proprietà.

Per tali motivazioni, dell'incremento di valore, che si ritiene comunque modesto, non si è volutamente tenuto conto nella determinazione della stima economica successiva.

La differenziazione in lotti potrebbe in sintesi quindi, a parere del sottoscritto, coincidere con le unità catastali ed in particolare si ritiene che logicamente potrebbe identificarsi con i singoli livelli:

PRIMO LOTTO

- ☛ n°353 sub 3 (Piano 2° sottostrada) Categoria C/6;
- ☛ n°353 sub 4 (Piano 2° sottostrada) Categoria C/6;
- ☛ n°353 sub 5 (Piano 2° sottostrada) Categoria A/10;

SECONDO LOTTO

- ☛ n°353 sub 1 (Piano 1° e 2° sottostrada) Categoria A/3;

TERZO LOTTO

- ☛ n°353 sub 2 (Piano T e 2° sottostrada) Categoria A/3;

Quesito n°17: Determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ect.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari ... omissis

Per "valore commerciale dell'immobile" deve intendersi ovviamente il "valore di mercato" definito convenzionalmente come il prezzo che un bene immobile spunterebbe qualora questo fosse posto in vendita; in altre parole è il prezzo che un normale operatore immobiliare, in condizioni ordinarie, sarebbe disposto a pagare per l'acquisto del bene.

Per la determinazione del predetto valore di mercato, si è ritenuto inapplicabile, per il caso specifico, il metodo sintetico-comparativo basato sul raffronto fra immobili, aventi caratteristiche analoghe ed appartenenza allo stesso comparto urbano, di cui si è a conoscenza del prezzo di acquisto dedotto da atti pubblici notarili o giudiziari,



donazioni, successioni e/o quant'altro pertinente.

Ciò in considerazione sia dell'impossibilità di reperimento di atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe, all'interno di un comparto come quello in esame interessato prevalentemente dalla presenza di costruzioni tipo logicamente varie e non comparabili, e sia in considerazioni della effettiva attendibilità del metodo sintetico-comparativo avendo, per esperienze passate riscontrate, verificato che è prassi consolidata dichiarare in atto pubblico di vendita/acquisto un valore differente di quello effettivamente pagato nella compravendita vanificando quindi, per tale ragione, l'effettiva aderenza alla realtà del metodo.

Per tale ragione, in sintesi, si è pervenuti alla determinazione del valore dell'immobile mediante due differenti metodi la cui media si ritiene possa fornire il più probabile valore di mercato dello stesso. Si ritiene utile dare un breve cenno sulle suddette metodologie richiamandone i concetti essenziali.

Prima Stima

Consiste nello stimare il valore dell'immobile come somma del valore residuo della costruzione e del valore dell'area sulla quale incide il fabbricato.

Al valore residuo della costruzione si perviene dal costo di costruzione a nuovo del metro cubo vuoto per pieno ridotto a mezzo di opportuni coefficienti che tengono conto del degrado per età dell'immobile.

Per contro al valore dell'area fabbricabile si perviene moltiplicando il volume dell'edificio per il valore dell'area occupata dalla costruzione.

Seconda Stima

Si basa sostanzialmente sulle reali quotazioni di mercato riscontrate sul territorio modificate secondo i coefficienti di età, qualità e stato nonché di destinazione e di piano oltre alla circostanza che l'immobile si presenti allo stato libero o risulti occupato e non immediatamente disponibile.

Le grandezze che si utilizzeranno nei successivi metodi di stima sono riportate nella tabella di seguito riportata:

Sulla base dei dati riportati in tabella 2 e dall'indagine conoscitiva svolta presso agenzie e società d'intermediazione immobiliare operanti nell'area, nonché mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi o amplificativi, rilevabili dagli annuari immobiliari, si è proceduto alla determinazione delle stime del valore dell'immobile secondo i metodi precedentemente esposti.

Tabella 2

Destinazione e Identificazione Catastale	Sup. comm. (Mq.)	Altezza di Piano (mt.)	Volume Lordo (Mc.) (solajo S-0.25)
Piano 2 sottostrada			
Particella n°353 sub 5 - A/10	25,16	2,95	74,22
Particella n°353 sub 4 - C/6	53,82	- 2,95	158,69
Particella n°353 sub 3 - C/6	97,17	2,95	286,65
Porticato	17,42	-	-
	193,57		519,56



Piano 1 sottostrada			
Particella n°353 sub 1 - A/3	162,89	3,30	537,54
Balconi/Terrazzi	8,60	-	-
Cantine (p. 2 sottostrada)	2,11	2,95	6,22
	173,60		543,76
Piano Terra			
Particella n°353 sub 2 - A/3	162,89	3,30	537,54
Balconi/Terrazzi	14,25	-	-
Cantine (p. 2 sottostrada)	2,69	2,95	7,94
	179,83		545,48
TOTALE	547,00		1.608,80

a) Valore di mercato V_{m1} (Prima Stima)
 - Valore residuo della costruzione (V_{rc}):

$$mc. 1.608,80 \times € 200,00/mc. \times 0,90 = € 289.584,00$$

dove il coefficiente 0,90 tiene conto dell'età, della qualità e dello stato d'uso della costruzione che, nel caso in esame, è mediamente di circa 10-15 anni.

- Valore dell'area (V_a):

$$mc. 1608,80 \times € 30,00/mc. = € 48.264,00$$

Il valore assegnato all'area è stato dedotto, in considerazione dell'indice di fabbricabilità desumibile dal volume del costruito, nonché assegnato dallo strumento urbanistico comunale.

Il valore ricercato è pertanto ottenibile come:

$$V_{m1} = V_{rc} + V_a = € 330.848,00$$

Tale importo è così ripartito:

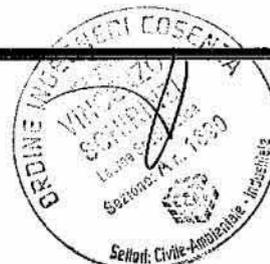
Magazzini:	$V_{m1} = € 106.847,10$
App. 1° piano Sottostrada:	$V_{m1} = € 111.823,60$
App. piano Terra:	$V_{m1} = € 112.177,30$



b) Valore di mercato V_{m2} (Seconda Stima)

Magazzini:	$V_{m2} = mq. 193,57 \times € 600,00/mq. \times 0,90 = € 104.527,78$
App. 1° piano Sottostrada:	$V_{m2} = mq. 173,60 \times € 800,00/mq. \times 0,90 = € 124.992,00$
App. piano Terra:	$V_{m2} = mq. 179,83 \times € 800,00/mq. \times 0,90 = € 128.477,60$

Dove, anche in questo caso il coefficiente 0,90 tiene conto dell'età, della qualità



e dello stato d'uso della costruzione.

Il valore di mercato più probabile dell'immobile risulta dato pertanto dalla media aritmetica dei due valori sopra determinati e pertanto pari a:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2$$

e, pertanto sarà:

Magazzini:	$V_m = € 106.832,40$
App. 1° piano Sottostrada:	$V_m = € 118.407,80$
App. piano Terra:	$V_m = € 120.327,50$
COMPLESSIVAMENTE	€ 345.567,70

4. CONCLUSIONI

A conclusione di tutto quanto sopra esposto si può affermare che i beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare risultano interamente di proprietà dell'esecutato Sig. _____ e consistono in un fabbricato sviluppatosi su tre livelli per una superficie commerciale complessiva di mq. 547,00 dedotta per come da tabella n°1.

Catastalmente detti beni risultano censiti al N.C.E.U. al foglio di mappa n°65 del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla particelle:

- ☛ n°353 sub 1 (Piano 1 e 2 sottostrada) Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza Catastale vani 6,5 - Superficie Catastale mq. 168,00 - Rendita Catastale € 402,84;
- ☛ n°353 sub 2 (Piano T e 2 sottostrada) Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza Catastale vani 7,0 - superficie catastale mq. 174,00 - Rendita Catastale € 433,82;
- ☛ n°353 sub 3 (Piano 2 sottostrada) Categoria C/6 - Classe U - Consistenza Catastale mq. 70 - Superficie Catastale mq. 91,00 - Rendita Catastale € 242,22;
- ☛ n°353 sub 4 (Piano 2 sottostrada) Categoria C/6 - Classe U - Consistenza Catastale mq. 50 - Superficie Catastale mq. 55,00 - Rendita Catastale € 173,01;
- ☛ n°353 sub 5 (Piano 2 sottostrada) Categoria A/10 - Classe 1 - Consistenza Catastale vani 1,0 - Superficie Catastale mq. 26,00 - Rendita Catastale € 214,33;

Il fabbricato, nel suo complesso, è dotato di certificato di abitabilità e non risulta essere mai stato interessato da procedure di condono edilizio, sia definite che in itinere.

Rilevando che i beni potrebbero, più opportunamente, essere anche venduti in singoli lotti si è ipotizzata una suddivisione in tre lotti determinando il valore di stima per ognuno di essi così per come di seguito:

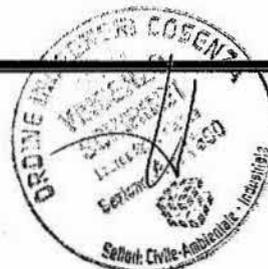
PRIMO LOTTO: valore stimato pari a..... € 106.832,40

SECONDO LOTTO: valore stimato pari a..... € 118.407,80

TERZO LOTTO: valore stimato pari a..... € 120.327,50

Il valore di stima complessiva è, pertanto, pari ad € 345.567,70 dal quale andrà dedotto:

- a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per eventuali sanatorie;



- b) il 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.
- c) la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario;
- d) la sottrazione del 10% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario;
- e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è al 100%.

In definitiva si avrà:

VALORE STIMATO	345.567,70 €	345.567,70 €
Detrazione di cui al punto a)	0,00 €	
Detrazioni di cui al punto b)	51.835,15 €	
Detrazioni di cui al punto c)	0,00 €	
Detrazioni di cui al punto d)	0,00 €	
Detrazioni di cui al punto e)	0,00 €	
TOTALE DETRAZIONI	51.835,15 €	- 51.835,15 €
VALORE COMPLESSIVO		293.732,55 €
	<i>In cifra tonda</i>	293.733,00 €
	<i>(Euroduecentonovantatremilasettecentotrentatre/00)</i>	
VALORE DI VENDITA PER LOTTI		
- PRIMO LOTTO:	€ 90.808,00	
- SECONDO LOTTO:	€ 100.647,00	
- TERZO LOTTO:	€ 102.278,00	

Tanto si doveva



Comune:
Credito
Foglio: 65

N. 2809

Montalto Uffugo

Foglio: 65

Particella: 353

Protocollo n.

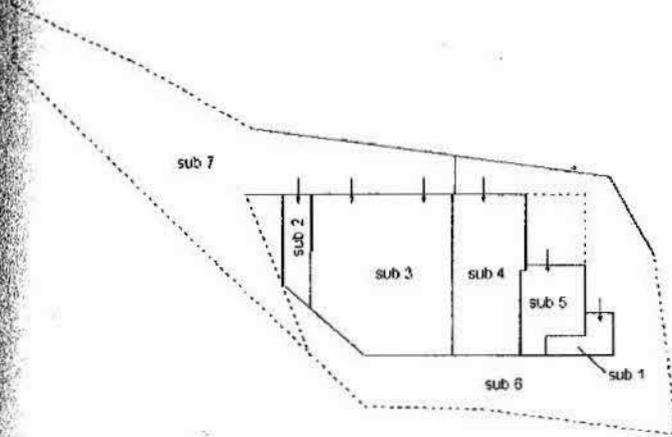
del

Tipo Mappale n. 522091

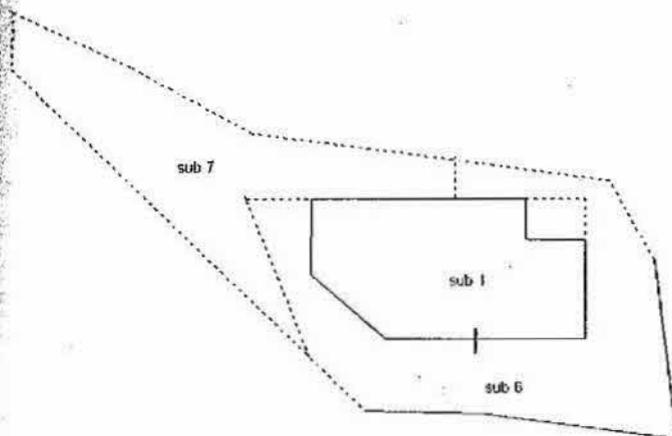
del 20/11/2008

Disegno grafico dei subalterni

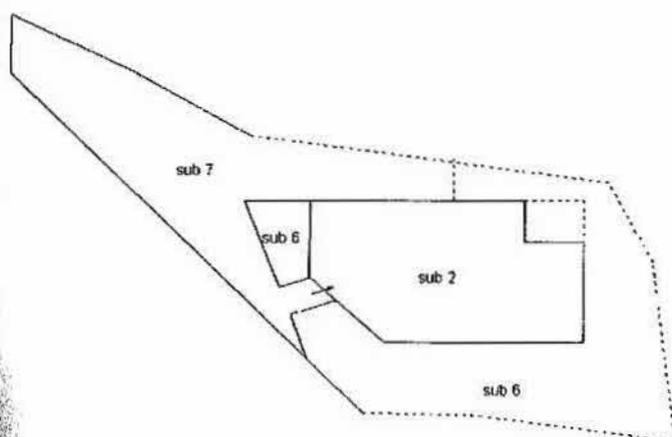
Scala 1 : 500



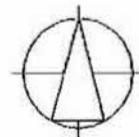
2 Sottostrada



1 Sottostrada



Piano Terra



nord

Consorzio del Territorio
CANTO FABBRICATI
Provincia di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo
Contrada Santa Maria La Castagna

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 65
Particella: 353
Subalterno: 1

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

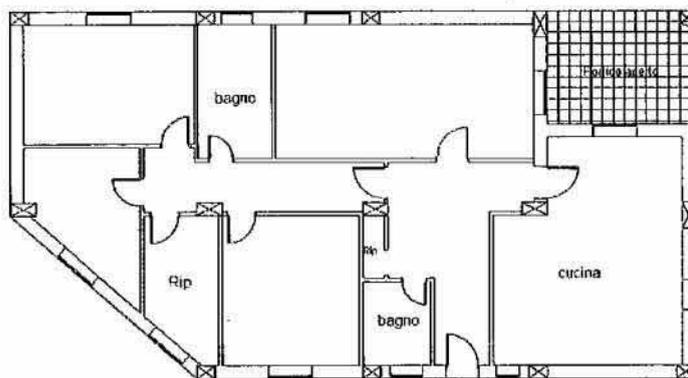
Prov. Cosenza

N. 2809

Scala 1:200

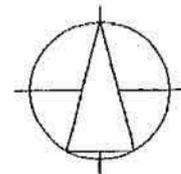
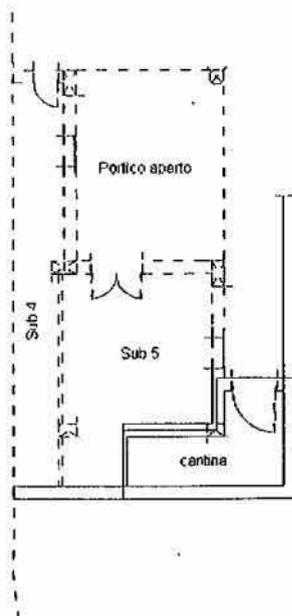
Piano 1 Sottostrada

H = 3.05



2 sottostrada

H = 3.05



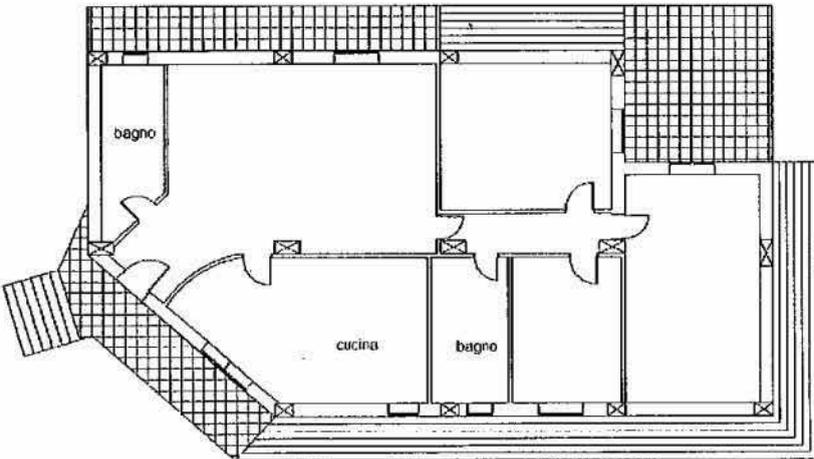
nord

Ufficio del Territorio
OPERE FABBRICATE
Provinciale di
Cosenza

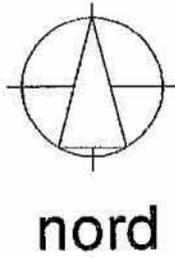
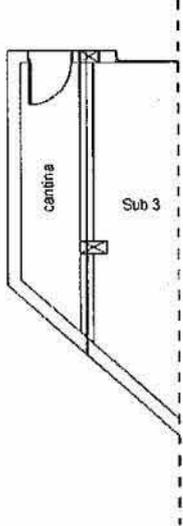
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo	
Contrada Santa Maria La Castagna	
civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Isritto all'albo:
Foglio: 65	Geometri
Particella: 353	Prov. Cosenza
Subalterno: 2	N. 2809

Scala 1:200

Piano Terra
H = 2.70



Piano 2 sottostrada
H = 3.05



del Territorio
FABBRICATI
Provinciale di
Cosenza

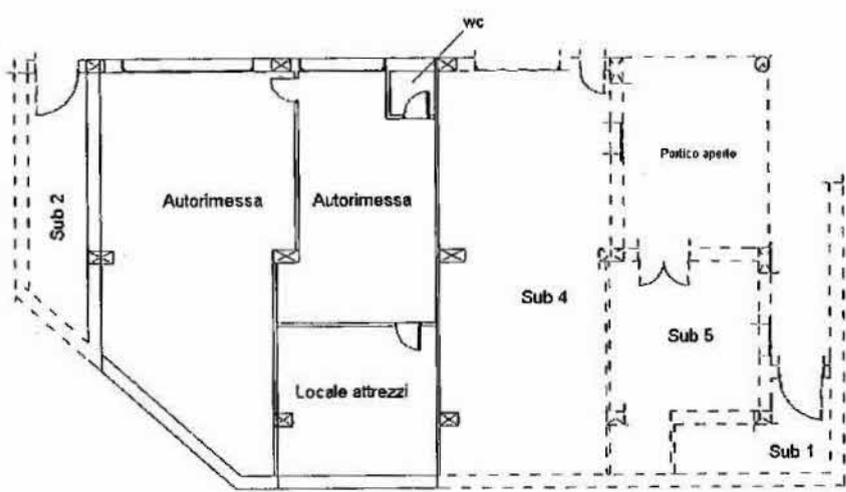
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo
Contrada Santa Maria La Castagna civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 65
Particella: 353
Subalterno: 3

Compilata da:
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cosenza N. 2809

Scala 1:200

Piano 2 sottostrada
H = 3.05



Ufficio del Territorio
CANTIERI FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo
Contrada Santa Maria La Castagna

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 65
Particella: 353
Subalterno: 5

Compilata da:

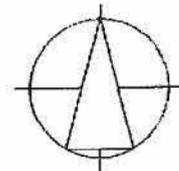
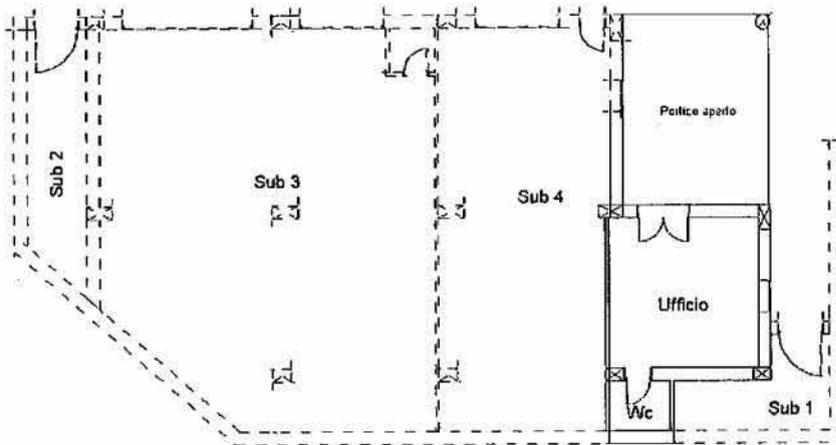
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cosenza

N. 2809

Scala 1:200

Piano 2 sottostrada
H = 3.05



nord