

TRIBUNALE DI COSENZA
Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA N° 83/2014
ITALFONDIARIO SPA
CONTRO
Sig. [REDACTED]

G.E. Dott.ssa Francesca Goggiamani

RELAZIONE

Cosenza Li 30/11/2015

IL C.T.U.

Ing. Bugliari Armenio Damiano

Sommario.

1. Sommario.....	1
2. Premessa.....	3
3.1 Iter delle operazioni peritali.....	4
3.2 Indagini presso gli uffici preposti.....	5
3.3 Sopralluoghi.....	5
4. Risposte ai quesiti.....	6
4.1 Quesito n° 1.....	6
4.2 Quesito n° 2.....	7
4.3 Quesito n° 3.....	8
4.4 Quesito n° 4.....	9
4.5 Quesito n° 5.....	10
4.6 Quesito n° 6.....	11
4.7 Quesito n° 7.....	11
4.8 Quesito n° 8.....	12
4.9 Quesito n° 9.....	12
4.10 Quesito n° 10.....	12
4.11 Quesito n° 11.....	14
4.12 Quesito n° 12.....	14
4.13 Quesito n° 13.....	14
4.14 Quesito n° 14.....	15
4.15 Quesito n° 15.....	16
4.15.1 Il metodo di stima adottato.....	17
4.15.2 La superficie commerciale.....	19
4.15.1 Il valore medio di zona.....	20
La stima degli immobili localizzati in Cosenza fg.22 part. 713 primo sub. 14.....	21
3. Conclusioni.....	21
3.1. Note relative al bene pignorato.....	22
3.2. Conclusioni.....	23

2.Premessa.

Con atto di Pignoramento ad istanza di ITALFONDIARIA SPA, (BANCO DI NAPOLI SPA) per mezzo dell'Avv. ■■■■■ ■■■■■ eletto domicilio in Via Silvio Sesti,14 a Cosenza notificato in data 06/02/2014 nei confronti del Sig. ■■■■■ ■■■■■ e trascritto il 08/04/2014 ai nn. R.P.7274 R.G. 9307, presentazione n.26 i seguenti soggetti ITALFONDIARIA SPA, L con sede in Napoli , Via Toledo n. 177 C.F.:04485191219:

1. abitazione di tipo civile sito cosenza, Piazza Berardi ,5 censito al N.C.E.U. al foglio 22 , particella. 713 sub 14 , Cat. A3. Classe U , consistenza 5 vani, Rendita 134,28 Euro; Piano 1.

La SV Ill.ima G.E. Ha nominato C.T.U. Il sottoscritto ing. Bugliari Armenio Damiano, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 1090 dal 07/07/1983 ed iscritto all'elenco dei consulenti Tecnici di Ufficio al n. ro 246 nella categoria Ingegneri .

3.1 Iter delle operazioni peritali.

Il sottoscritto Bugliari Armenio Damiano dopo avere verificato la completezza della documentazione di cui all' art. 567 comma. 2 c.p.c. Ha dato corso alle operazioni peritali.

Per espletare l'incarico il sottoscritto ha condotto indagini presso:

- gli uffici dell'agenzia del Territorio;
- gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza;

Con raccomandata in data 24.10.2015 inviata all'Avv [REDACTED] [REDACTED], si fissava per il giorno 04.11.2015 il sopralluogo dell'immobile sito in Cosenza, Piazza Marco Berardi,5 .

Il giorno 04.11.2015 il C.T.U. si è recato sul luogo di ubicazione dell'immobile e non ha potuto espletare la visita, in quanto il Sig [REDACTED] non era presente. In Data 05/11/2015 il C.T.U. richiede al Sig. Giudice la necessità di procedere alla visita dell'immobile con l'ausilio delle forze dell'ordine. Il Giorno 13/11/2015 Dopo avere preso appuntamento con i carabinieri della sede di Piazza dei Bruzi ,lo scrivente assieme al fabbro si è recato sul luogo di perizia e, avendo riscontrato che l'appartamento era affittato, con modalità bonaria, trovato il numero di cellulare dell'inquilina, si è preso un ulteriore appuntamento per il gg.16 /11/2015 senza procedere alla apertura della porta dell'appartamento. Il Giorno 16/11/2015 alle ore 15,00 lo scrivente si è recato sul posto ed accolto con cortesia ha potuto svolgere la visita peritale, visionare l'immobile oggetto di perizia e scattato le foto, e rilevato le dimensioni, la visita si è conclusa alle ore 16.15.

3.2 Indagini presso enti e uffici preposti.

Le indagini eseguite presso gli *Uffici del Catasto della Provincia di Cosenza* si sono svolte il giorno **12/11/2015**, al fine di ottenere i necessari *estratti di mappa, le planimetrie catastali*, nonché le visure catastali , relative all'immobile oggetto del pignoramento, il quale risulta censito al **N.C.E.U.** come segue:

1. Abitazione sito Cosenza Piazza Marco Berardi , 5 : I;:

Foglio 22; Particella 713 Sub. 14 ; Categoria A/3; Classe I; Consistenza vani 5 Rendita Euro 134.28 .

in ditta:

A [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] -

Diritti E Oneri Reali: proprietà 100/100 – in regime di separazione di beni.

Derivanti da: Atto Pubblico del 05/07/2006-Compravendita per Notaio Gissona Leucio Repertorio n. 301614.

Allegati al numero 2.

Il giorno **12.11.2015** il sottoscritto si è recato presso gli uffici della *Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza* richiedendo una **ispezione** relativamente al seguente nominativo ed al seguente immobile, al fine di evidenziare tutte le **formalità** riscontrabili fino ad oggi, a partire dal ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento:

1.Abitazione sito Cosenza Piazza Marco Berardi , 5 : P. I;

Foglio 22; Particella 713 Sub. 14 ; Categoria A/3; Classe I; Consistenza vani 5 Rendita Euro 134.28 . ; (allegato numero 3).

3.3 Sopralluoghi.

In data **23/10/2015** il sottoscritto ha inviato a mezzo **raccomandata con ricevuta di ritorno** a tutte le parti apposita lettera, con la quale si preannunciava il sopralluogo presso gli immobili in oggetto, per analizzarne la consistenza, la superficie nonché la qualità.

In particolare:

con lettera raccomandata a/r **n°15029221315-6** è stato avvisato
Il Sig. [REDACTED] (esecutato);

▲ con lettera raccomandata a/r **n°15029221314-5** è stato avvisato il **Sig. [REDACTED] che assiste ITALFONDIARIA SPA.**

In data **16 novembre 2015** alle **ore 15:00** il sottoscritto, ha eseguito il sopralluogo ed effettuato le misurazioni e foto esplicative della abitazione. Allegati **numero 4, numero 6.**

Alle **ore 16.00** il sottoscritto concludeva le operazioni di sopralluogo, redigendo il verbale di sopralluogo firmato dallo scrivente e dalle occupanti si allegano alla presente relazione sotto il **numero 5.**

4. Risposte ai quesiti.

In relazione all'incarico affidatomi di seguito sono elencati i quesiti posti dalla **S.V. Ill.ma** ai quali, il sottoscritto **Ing. Damiano Bugliari Armenio**, ha dato risposta. Per facilitare la lettura della presente perizia vengono riportati i quesiti e successivamente le risposte.

4.1 Quesito n° 1.

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

Il sottoscritto ha analizzato gli atti in fascicolo, l'atto di provenienza del bene pignorato, e la relazione notarile in atti. Sulla scorta delle le visure catastali e delle note di trascrizioni, e dell'atto notarile, ha verificato il titolo di provenienza del bene pignorato a favore del Sig. XXXXXXXXXX, ritenendo valide le documentazioni riguardanti il bene pignorato. (Allegato n.3)

Il sottoscritto ha acquisito presso la Conservatoria dei Registri di Cosenza **le trascrizioni** relative all'immobile oggetto del pignoramento ed alla presente si allegano sotto il **numero 3**.

Altresì il sottoscritto allega alla presente, sotto il **numero 2**, la visura storica **nonché la planimetria catastale** relative all'immobile oggetto del pignoramento.

4.2 Quesito n° 2.

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

Oggetto come da pignoramento: immobile

1 .Abitazione sito Cosenza Piazza Marco Berardi , 5 : I;:

Foglio 22; Particella 713 Sub. 14 ; Categoria A/3; Classe I; Consistenza vani 5
Rendita Euro 134.28 .

L'immobile sopra descritto figura in proprietà del Sig. XXXXXXXXXX.

salvo quanto precisato nel seguente quadro sinottico, è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

Nota di trascrizione ATTO GIUDIZIARIO notificato dal Tribunale di Cosenza 06/02/2014

Registro generale n. 9307 Registro particolare n. 7274 Presentazione n. 26 del 08/04/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile descritto in oggetto.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO.

Gli immobili sono pervenuti tramite Costituzione alla ditta Covelli Danilo per Proprietà per 1/1. DATI DERIVANTI DA I ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 15552.1/2006 in atti dal 10/07/2006 Repertorio n.: 301614 Rogante Sede: RENDE - COMPRA VENDITA;

Dati relativi al titolo

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 06/02/2014

Pubblico ufficiale

Sede: TRIBUNALE DI COSENZA, COSENZA (CS)

Numero di repertorio 225/2014

Codice fiscale 80007050786

Dati relativi alla convenzione

Ing. Damiano Bugliari Armenio

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altri dati Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D086 - COSENZA (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 22 Particella 713 Subalterno 14

Natura: A3-ABITAZIONEDITIPO ECONOMICO

Indirizzo Piazza Marco Berardi N. civico 5

Piano 1

Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di

Denominazione o ragione sociale BANCO DI NAPOLI SP A

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 04485191219

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di

Cognome [REDACTED]

Nome DANIELE

Nato il 22/10/1990

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

a)- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 23046 registro particolare n. 4290 del 7/7/2006 di euro 80.000,00 a favore Sanpaolo Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli, domicilio ipotecario eletto in Napoli, Via Toledo n. 177, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù di atto per notar Leucio Gissona di Rende del 5/7/2006 repertorio n. 301615. Mutuo fondiario di euro 40.000,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Cosenza, alla Piazza Berardi n. 5, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 22 particella 713 sub. 14 natura A3 di 5 vani.

b)- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 9307 registro particolare n. 7274 dell'8/4/2014 a favore Banco di Napoli Spa con sede in Napoli, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] in regime di separazione di beni, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 6/2/2014 repertorio n. 225/2014.

Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Cosenza, alla Piazza Berardi n. 5, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 22 particella 713 sub. 14 natura A3 di 5 vani al piano 1.

4.3 Quesito n° 3.

a) *“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' art.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.”*

Le indagini condotte dal sottoscritto hanno consentito di determinare che:

l' immobile ubicato in Cosenza e censito al **foglio 22** ed identificato alla **particella 713** subalterno 14, la descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

4.4 Quesito n° 4.

“descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali, 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, porto, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; ”

L' immobile, a destinazione civile abitazione è ubicato nel Comune di Cosenza, piano

Foglio 22 primo, sub 14.

1. caratteristiche interne ed esterne:

L' appartamento è inserito in uno complesso di tre ; anno di costruzione 1900. L' appartamento ha subito variazioni interne, quali chiusura vano porta e rifacimento bagni e soppalco sopra bagno WC1.

- ***Struttura e solai*** : struttura portante è in muratura e solai ad orditura lignea con caldana in calce e cemento;

- ***caratteristiche esterne:*** intonaco civile per esterni e tinteggiatura, in buono stato dell'intero complesso;

- ***Riscaldamento:*** l' immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. E' attivo Boiler per acqua calda;

- ***Caratteristiche interne:*** intonaco civile e pittura lavabile colorata in tutti gli ambienti; i locali hanno una altezza di mt. 4.40, ed è dotato di due servizi igienici di tipo economico. Il pavimento è in buono stato e di gres porcellanato;

-***Infissi esterni:*** porta di ingresso in legno, di tipo europeo colore marrone chiaro; finestre e balconi in legno con e vetro di 2.50 mm , in stato di cattiva manutenzione;

- ***porte interne:*** in legno tamburato colore marrone chiaro e legno di colore chiaro;

- ***superficie:***(calpestabile) 115 mq inclusi due balconi ;

-confini e dati catastali:

i confini catastali sono stati desunti dalle planimetrie sono: Via San Francesco d'Assisi, Piazza Marco Berardi, in adiacenza ,altra ditta;

-urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona:

- ***centri commerciali:*** NO ;

-***farmacie:*** No;

- ***spazi diversi:*** slarghi stradali destinati a parcheggi;

-***negozi al dettaglio:*** generi alimentari a cento metri;

-***distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno :***

-strade: strada comunale; distanza dal centro città di Cosenza: centro storica e 7 Km dalla Autostrada.

4.5 Quesito n° 5.

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento ,evidenziando in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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”.

a)- Abitazione sito Cosenza Piazza Marco Berardi , 5 : I;:

Foglio 22; Particella 713 Sub. 14 ; Categoria A/3; Classe I; Consistenza vani 5
Rendita Euro 134,28 .

L' immobile pignorato è catastalmente individuato e corrisponde alla descrizione attuale.

1. Abitazione sito Cosenza Piazza Marco Berardi , 5 : Piano I.

4.6 Quesito n° 6.

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

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto dell' immobile.

4.7 Quesito n° 7.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

l' utilizzazione del bene scaturisce dalla visura catastale e dall'accatastamento avvenuta il 18/12/1939, e accatastata come Cat. A/3 Abitazione di tipo economico popolare.

4.8 Quesito n° 8.

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della -urbanistica-edilizia, '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 art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40 , sesto comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47.”

L'immobile, in cui è inserita la unità immobiliare oggetto di stima, è stato realizzato negli anni intorno al 1900 anteriore al P.R.G del Comune di Cosenza.

4.9 Quesito n° 9.

“dica se è possibile vendere i beni in uno o 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 è possibile venderlo in uno unico lotto.

4.10 Quesito n° 10.

“Dica , nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed , ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini nonché alla redazione del

frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto della quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di non divisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c. E dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa. ”

Le indagini condotte presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari**, e presso l'ufficio del **Catasto della Provincia di Cosenza** hanno permesso di determinare quanto riportato sinteticamente nella seguente **tabella**.

Immobile sito in Cosenza, identificato al N.C.E.U.

*Al Foglio 22; Particella 713 Sub. 14 ; Categoria A/3; Classe I;
Consistenza vani 5 Rendita Euro 134.28 .*

Intestatario

Cognome	Nome	Diritti e oneri reali
██████	██████	Proprietà per 1/1

4.11 Quesito n° 11.

“accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene; ”

Gli immobili alla data del sopralluogo sono detenuti in fitto senza contratto dalla Sig.ra [REDACTED]. Non risultano in essere contratti di locazione .

4.12 Quesito n° 12.

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

L'immobile è occupato ma non da coniuge.

4.13 Quesito n° 13.

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

-esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri: I beni pignorati non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

-vincoli o oneri di natura condominiale: Non ha vincoli condominiali di nessuna natura, pur essendo inserito in uno piccolo complesso con altre due unità immobiliari . Dalle indagini svolte dallo scrivente, presso la conservatoria di Cosenza non risultano vincoli o oneri di tipo condominiale.

sul bene non gravitano diritti demaniali o usi civici.

Dalle indagini svolte dallo scrivente, non risultano vincoli.

4.14 Quesito n° 14.

“ determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

-il valore degli immobili : il valore degli immobili è stato determinato considerando le condizioni dell'immobile , del tipo di struttura , vetustà e con il criterio della stima sintetica specificata di seguito.

Il bene pignorato ha destinazione abitativa e risulta abitato da persona senza titolo legale.

4.15 Quesito n° 15.

“ riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.
Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14). “

DESCRIZIONE SINTETICA	
<i>Descrizione</i>	<i>Immobile sito in Cosenza, identificato al N.C.E.U. Al Foglio 22; Particella 713 Sub. 14 ; Categoria A/3; Classe I; Consistenza vani 5 Rendita Euro 134.28 .</i>
<i>Descrizione Catastale</i>	<i>Immobile sito in Cosenza, identificato al N.C.E.U. Al Foglio 22; Particella 713 Sub. 14 ; Categoria A/3; Classe I; Consistenza vani 5 Rendita Euro 134.28 .</i>
<i>Natura e titolarità giuridica</i>	Proprietà per 1/1 XXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXX
<i>Valore base stimato</i>	€ 94.500,00
Abbattimento forfettario del 15%	€ 14.175,00
PREZZO BASE FINALE	€ 80.325,00

4.15.1 Il metodo di stima adottato

Per determinare il **valore di base dell'immobile pignorato** V_{ip} il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto “**criterio sintetico comparativo**”.

Nei sotto paragrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato** P degli immobili oggetto del pignoramento e successivamente il valore in funzione del diritto pignorato P_d per determinare il **valore di base** V_{ib} .

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, che possiamo definire come un insieme di

tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: **il valore di stima**.

Il **valore di stima** è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta **il più probabile valore di mercato del bene**. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal **prezzo di mercato**, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Il procedimento di stima, comunemente noto come *metodo di stima diretto*, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il valore medio unitario espresso in € per m² di *superficie commerciale* è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, attraverso indagini presso agenzie immobiliari, ed avvallata anche dalla consultazione

dei “borsini immobiliari” (fonte OMI, Osservato del Mercato Immobiliare, www.agenziaterritorio.it, dati relativi al primo semestre 2015).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L

▲ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L)

4.15.2 La superficie commerciale.

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale** S_c espressa in metri quadrati.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

b) Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale** S_c espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale** S_c viene determinata moltiplicando le **superfici reali**, ottenibili dalla misurazione della planimetria attuale, con opportuni coefficienti correttivi, per trasformarla nella sua **consistenza commerciale**. **Allegato n.7**

CALCOLO SUPERFICI NETTE

Piano IS T	Ambiente	Lunghezza	larghezza	Altezza	Superficie
	Salone	5,48	4,88		26,7424
	Cucina	3,99	3,79		15,1221
	WC2	1,76	1,5		2,64
	"	2	1,5		3
	Dis	1,55	2,45		3,7975
	Letto I	5,42	3,12		16,9104
	Lettoll	5,8	5,88		34,104
	Balconi	0,8	1,76		1,408
	Ingresso	5,22	2,19		11,4318
	WC1	3,4	2,46		8,364
Sommano	mq				115,1562

4.15.1 Il valore medio di zona.

Il **valore medio unitario** U è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle *differenze qualitative dell'immobile* in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

La stima del immobile sito in Cosenza Piazza Marco Berardi,5 -Piano primo

Per quanto riguarda la superficie di tipo abitativo il **valore medio unitario** U è stato ragionevolmente valutato in **€/m² 700,00** . Moltiplicando questo valore per la **superficie commerciale** S_c dell'unità immobiliare, si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio della città o quartiere considerato per immobili simili; esso non è il **più probabile valore di mercato dell'immobile** P in oggetto. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le sue caratteristiche proprie. Pertanto il **valore medio unitario** U sarà moltiplicato per i **tre macro coefficienti** così definiti:

seguito indicati con δ , Δ e Ω , il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;

Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;

Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche. specifiche dell'alloggio ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella tabella

Coefficienti correttivi considerati

δ	Δ	Ω
0.97	0.95	0.98
Prodotto dei coefficienti		0.90

Il più probabile prezzo di mercato P calcolato per gli immobili ubicati in **Figline Vegliaturo** (loc. Filicetta), ed identificati al N.C.E.U. al **foglio4** del **Comune di Figline Vegliaturo**, **particella 1185** , **subalterno 1 - 5** e **subalterno 2 - 6** è determinato nelle seguenti tabelle .

Il più probabile prezzo di mercato

Valore medio unitario	Prodotto dei coefficienti	Sup. Commerciale
700,00 €/m ²	0.90	150 m ²
Più probabile valore di mercato in C.T.		€ 94.500,00

Valore del lotto correlato alla natura del diritto pignorato.

Il valore dei lotti correlati alla natura del diritto pignorato P_p è sinteticamente riportato nella **tabella**

<i>Lotto</i>	<i>Valore Stimato P</i>	<i>Diritti</i>	<i>Valore Stimato in funzione del diritto pignorato</i>
1	€ 94.500,00	Piena Proprietà: 1/1	€ 94.500,00

La **tabella che segue** riporta le modalità richieste dall'Ill.ma S.V. G.E. per la determinazione del **PREZZO BASE** del lotto pignorato.

<i>Lotto</i>	<i>Valore Base</i>	<i>Prezzo di base (in cifra tonda)</i>
1	€ 94.500,00	€ 94.500,00

Conclusioni.

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

DESCRIZIONE SINTETICA Lotto 1	
<i>Descrizione</i>	<i>Immobile sito in Cosenza alla Piazza Marco Berardi,5., identificato al N.C.E.U. al foglio 22, particella 713, subalterno 14</i>
<i>Descrizione Catastale</i>	Nuovo Catasto Edilizio Urbano Foglio 22 Comune di Cosenza – particella 713 – subalterno 14 – 5 Zona Censuaria 1 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 5 vani – Rendita Euro 134.28. Sup. Catastale 150 mq.
<i>Natura e titolarità giuridica</i>	Proprietà per 1/1 XXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXX
<i>Valore base stimato</i>	€ 94.500,00
Abbattimento forfettario del 15%	€ 14.175,00
PREZZO BASE FINALE	€ 80.325,00

Note relative al bene pignorato

La **Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione storico – ipotecaria e catastale Ventennale** e le **visure catastali** ed ipocatastali eseguite dal sottoscritto ed allegate alla presente sotto il **numero 2 e 3** riportano che i suddetti immobili risultano trascritti in ditta a :

- [REDACTED] nato a [REDACTED] CF: [REDACTED]

in regime di separazione di beni **per 1/1 diritto di proprietà.**

Conclusioni.

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegnando la presente relazione in due copie cartacee e su supporto informatico (CD ROM), il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n° 7 allegati, un elenco allegati oltre un CD ROM contenente la relazione e gli allegati in formato elettronico.

Cosenza lì 30/11/2015

Il C.T.U.

Ing. Damiano Bugliari Armenio



Foto n. 1 esterna



Foto n.2 Ingresso vano scala



Foto n.3 vano scala

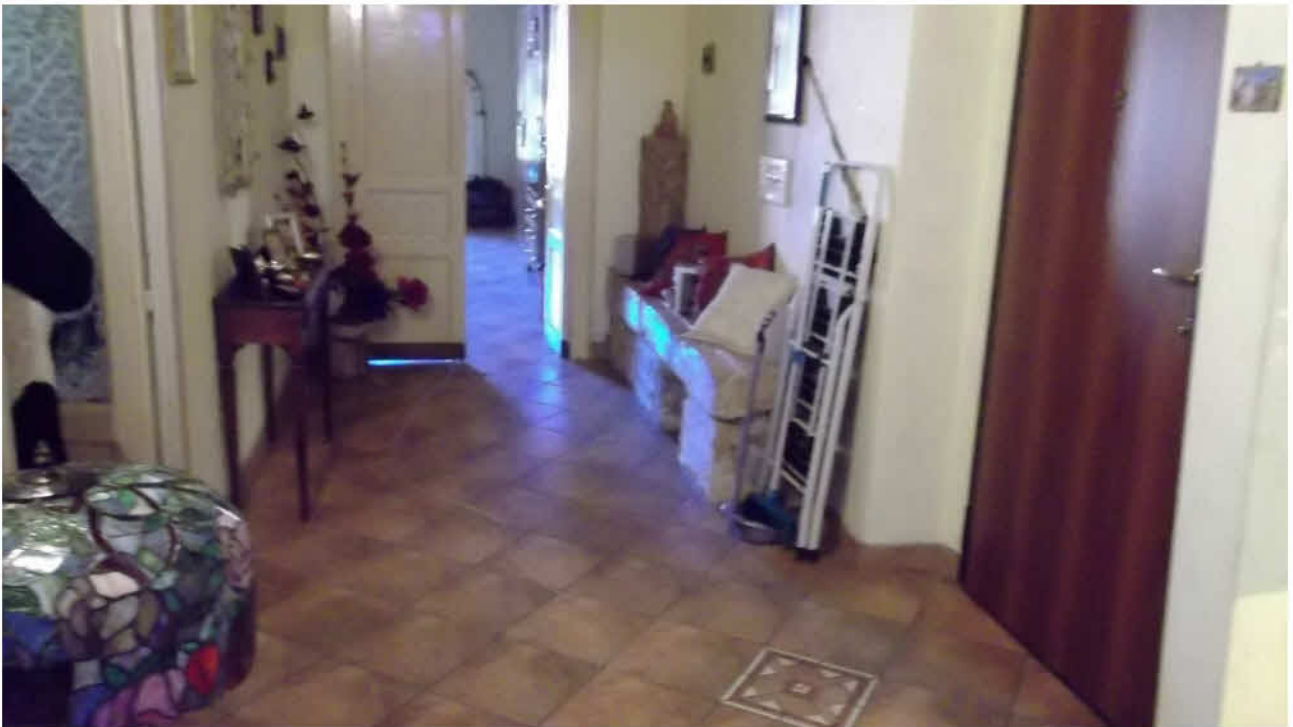


Foto n. 4 ingresso



Foto n. 5 Cucina

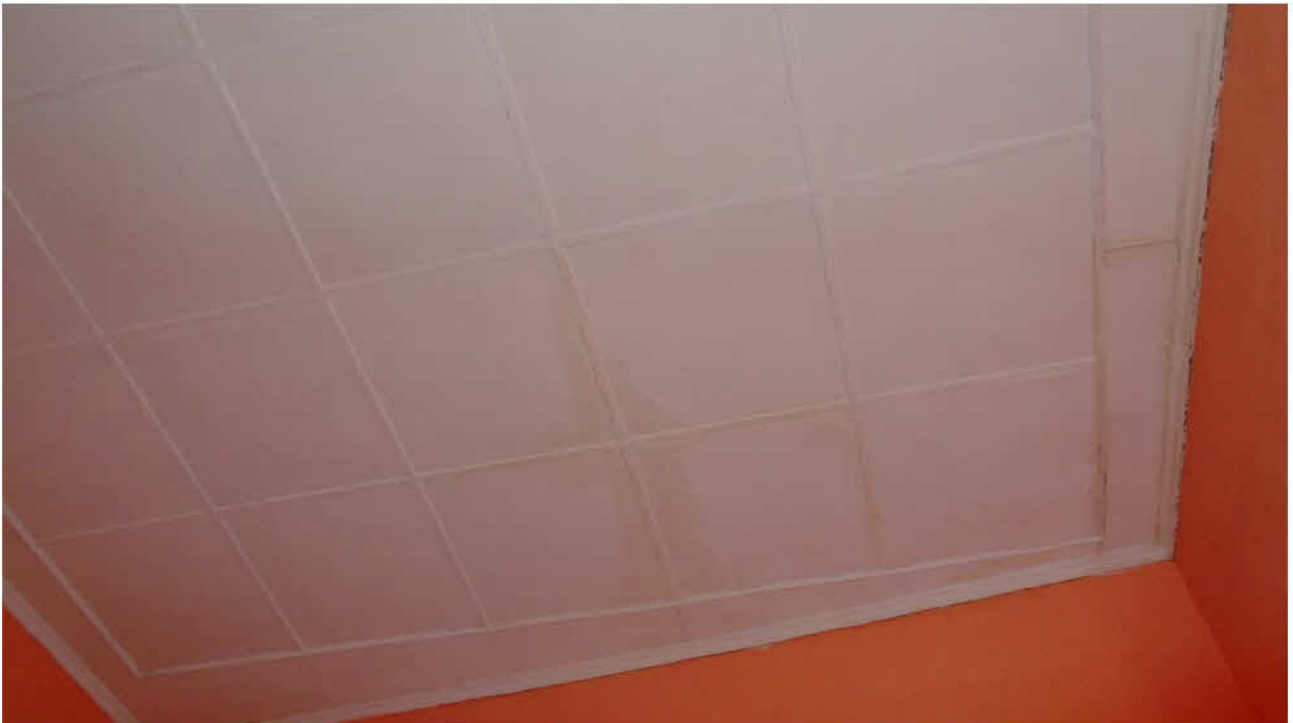


Foto n. 6 soffitto cucina



Foto n. 7 Salone



Foto n. 8 soffitto Salone



Foto n. 9 I° stanza da letto

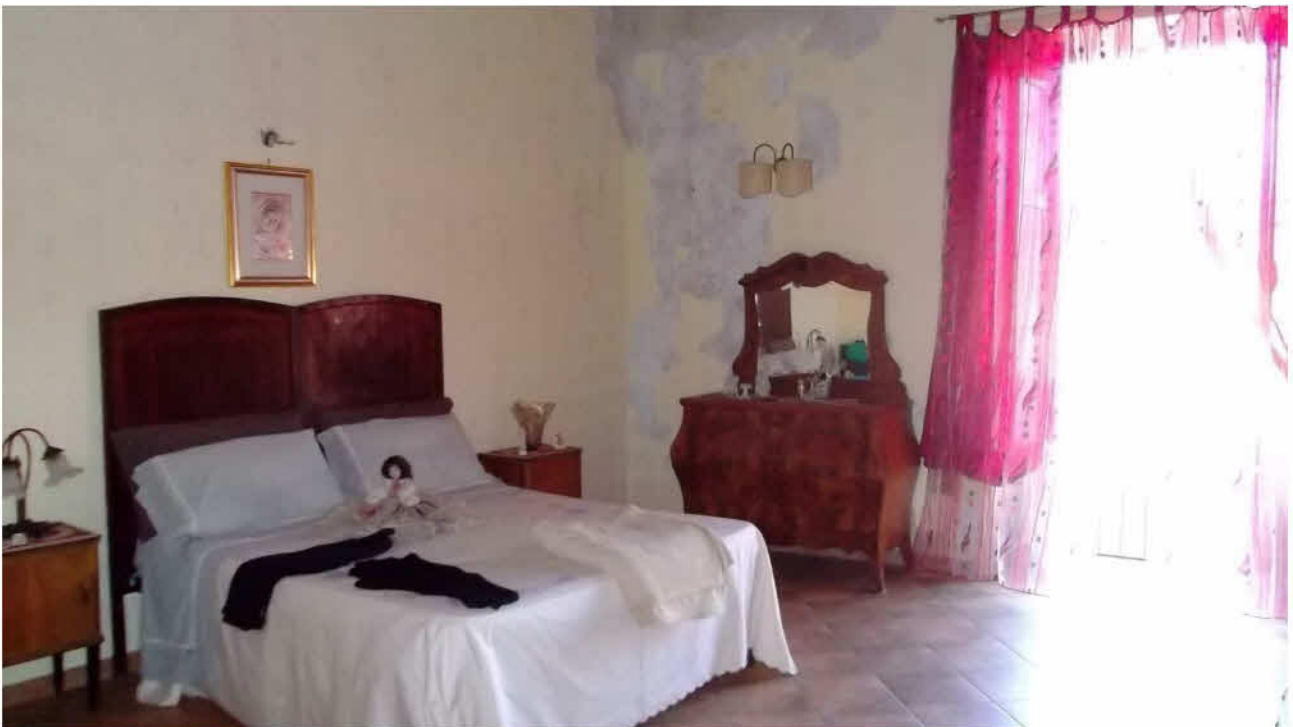


Foto n. 10 II° stanza da letto



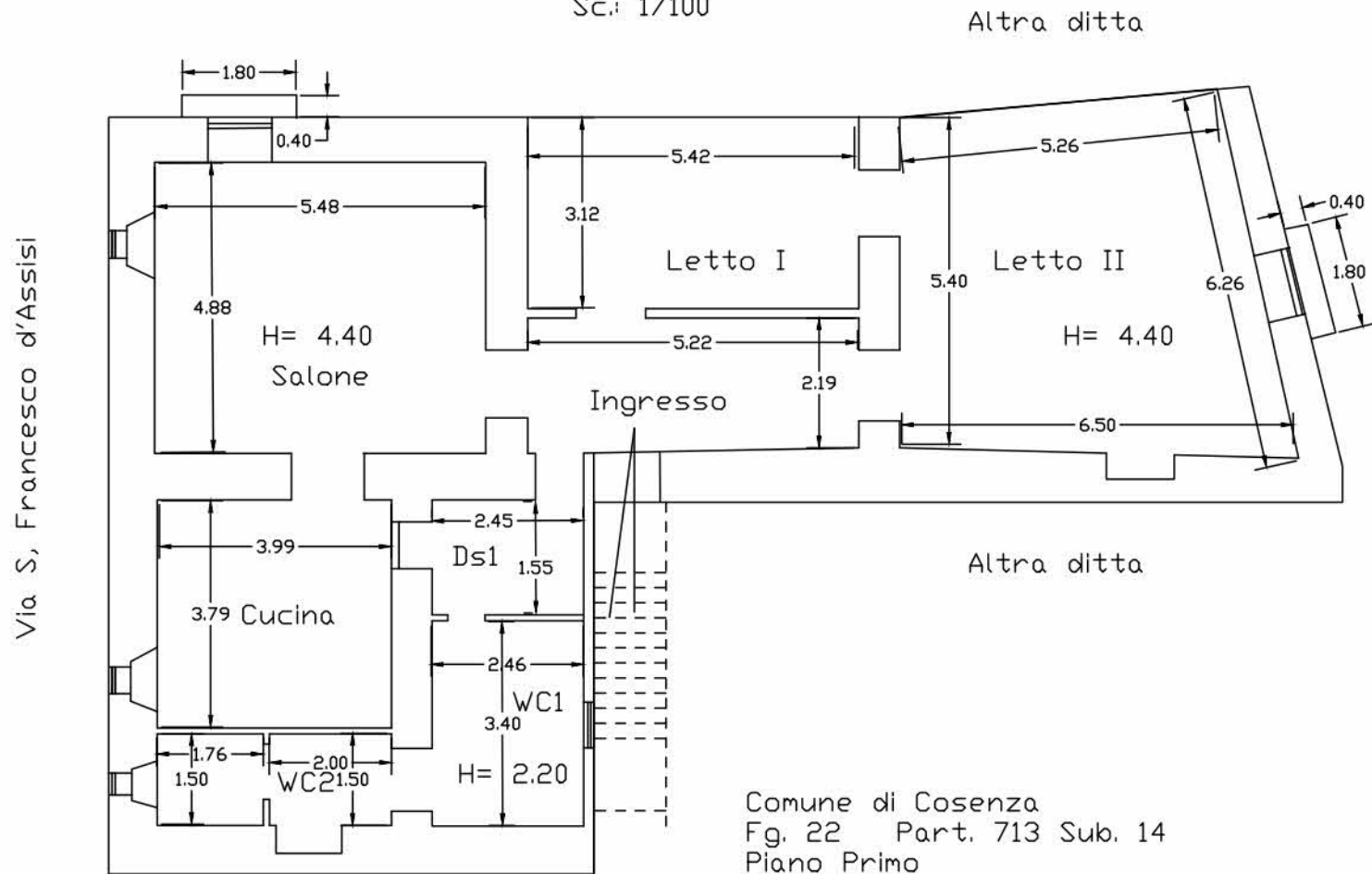
Foto 11 Infissi



Foto 12 Infissi

Piazza Marco Berardi

PLANIMETRIA QUOTATA
Sc.: 1/100



Comune di Cosenza
Fg. 22 Part. 713 Sub. 14
Piano Primo

Superficie V.P.P. = 150 mq.

CALCOLO SUPERFICI NETTE

Piano I	Ambiente	Lunghezza	larghezza	Altezza	Superficie
	Salone	5,48	4,88		26,7424
	Cucina	3,99	3,79		15,1221
	WC2	1,76	1,5		2,64
	"	2	1,5		3
	Dis	1,55	2,45		3,7975
	Letto I	5,42	3,12		16,9104
	Lettoll	5,8	5,88		34,104
	Balconi	0,8	1,76		1,408
	Ingresso	5,22	2,19		11,4318
	WC1	3,4	2,46		8,364
Sommano	mq				115,1562