

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. Dott. G. Greco

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 198/2011 DEL R.G.E.
Banca di Cosenza Credito Cooperativo Società Cooperativa
contro

Sig.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

Il C.T.U.
Maddalena I. Fioriello ingegnere



A handwritten signature in blue ink, reading "Maddalena I. Fioriello", is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "INGEGNERI COSENZA" at the top, "MADDALENA FIORIELLO" in the center, and "1912" at the bottom.

mfi

maddalena fioriello ingegnere

03 Luglio 2013

Indice

Premessa

Svolgimento delle operazioni di consulenza

 Accesso ai luoghi

 Indagini presso pubblici uffici

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Conclusioni

Allegati

 Allegato A – Elaborati grafici

 Allegato B – Documentazione Tribunale

 Allegato C – Documentazione catastale

 Allegato D – Documentazione Comune di Aprigliano

 Allegato E – Documentazione ATERP

 Allegato F – Documentazioni varie

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Tribunale di Cosenza

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dott. Giuseppe Greco

Procedura 198/2011 R. G. E.

ad istanza di **Banca di Cosenza Credito Cooperativo Società Cooperativa**

in danno di

1. Premessa

In data 13/03/2013, la S.V.I. nominava la sottoscritta Ing. Maddalena I. Fioriello, con studio in Trebisacce (CS), iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, con il n. 3940, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare **n°198/2011 R. G. E.** promossa da Banca di Cosenza Credito Cooperativo Soc. Coop. contro il Sig.

La sottoscritta prendeva visione e accettava il mandato assegnatole, che è il seguente:

1. Descrivere sinteticamente i beni oggetto del pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

a) ubicazione;

b) caratteri generali e tipologici;

c) estensione;

d) identificazione catastale;

e) confini;

f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;

g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;

h) situazione urbanistica, precisando gli estremi urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc..

2. accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

3. stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di

ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

4. Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

5. Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

6. Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.

7. Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

a) La descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;

b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

La S.V.I. in sede di conferimento di incarico mi autorizzava ad accedere presso i pubblici uffici interessati per il prelevamento di tutti i documenti necessari all'espletamento dello stesso.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Accesso ai luoghi

Preliminarmente all'inizio dei sopralluoghi, la sottoscritta si recò presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, al fine di consultare gli atti processuali e farne copia. Nel fascicolo era presente la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale a firma del notar Italo Alessio SCORNAJENGI, notaio in Cosenza, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola (vedi all. B).

Inizialmente il primo sopralluogo fu fissato per il giorno 25/03/2013, come da raccomandata A. R. inviata alle parti il 15/03/2013 (vedi all. F), ma rinviato, per indisponibilità del debitore, al 3/04/2013 come da raccomandata inviata al sig. _____ il 22/03/2013 (vedi all. F) e all'avv. _____ per il creditore procedente, _____ mediante pec all'indirizzo indicato dallo stesso _____. Infine, a causa di motivi personali, la sottoscritta CTU ha rinviato la seconda data del sopralluogo al 18/04/2013, comunicandolo a mezzo di raccomandata al sig. _____ il 08/04/2013 (vedi all. F) e all'avv. _____ per il creditore procedente, mediante pec all'indirizzo indicato dallo stesso _____.

Pertanto, le operazioni di consulenza, con accesso ai luoghi di causa, ebbero inizio il giorno diciotto aprile duemilatredici, alle ore quindici.

Durante il sopralluogo nell'immobile oggetto di causa, sito nel Comune di Aprigliano alla Via Vittorio Emanuele II, n. 44, erano presenti, oltre alla sottoscritta, il sig. _____ per la parte esecutata e l'ing. _____ collaboratore del CTU per le operazioni di rilievo, mentre non era presente alcun rappresentante per il creditore procedente. Dopo aver dato lettura del mandato ai presenti, si è proceduto con i rilievi fotografici e alla verifica metrica dell'immobile oggetto di causa, proseguendo con i rilievi esterni del locale cantina annesso all'immobile e situato al piano terra, per indisponibilità della chiave per l'apertura dello stesso, e ai rilievi fotografici dell'esterno del fabbricato di cui l'immobile fa parte, come da verbale di sopralluogo allegato (vedi all. F).
Alla fine delle operazioni di rilievo, si ritennero concluse le operazioni di accesso ai luoghi.

Indagini presso pubblici uffici

Le operazioni di consulenza sono proseguite, inoltre, con varie visite nei seguenti uffici pubblici per il reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico:

- Agenzia del Territorio di Cosenza - Ufficio del Catasto (vedi all. C);
- Agenzia del Territorio di Cosenza - Servizio Pubblicità Immobiliare (vedi. all. C);
- Ufficio Tecnico del Comune di Aprigliano (CS) (vedi all. D);
- Ufficio Tecnico ATERP della Provincia di Cosenza (vedi. all. E).

In data 19/03/2013 e 17/05/2013, la sottoscritta si recò presso gli Uffici del Catasto di Cosenza, per ottenere copia dei documenti necessari a verificare la situazione catastale dell'immobile oggetto della stima ed identificato dai seguenti dati catastali:

- Comune di Aprigliano, foglio 12, Particella 326, sub 4.

In particolare, per l'immobile indicato nell'atto di pignoramento venne effettuata la visura catastale, l'estratto di mappa del fabbricato di cui fa parte l'immobile e la relativa planimetria dell'unità immobiliare.

Presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza – Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata l'ispezione ipotecaria del bene, relativa a iscrizione e trascrizione delle formalità per i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del 12/07/2011, ove risultava evidente l'atto di pignoramento.

In data 09/05/2013 la sottoscritta si recò presso il Comune di Aprigliano (CS) per richiedere con istanza scritta (vedi all. D) il rilascio delle copie in carta semplice dei documenti necessari per accertare la conformità degli immobili agli strumenti urbanistici ed edilizi ed alla concessione edilizia.

Grazie alla collaborazione del geom. _____ dell'Ufficio Tecnico Comunale, la sottoscritta verificò l'inesistenza di documentazione edilizia presente nell'archivio di codesto Comune perché facente parte di un complesso edificato dall'Aterp e successivamente riscattato e costruito negli anni '70 e, a tal proposito, il responsabile dell'ufficio tecnico rilasciò attestazione dalla quale si evince l'inesistenza di permessi o

autorizzazioni edilizie per il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto (vedi all. D).

Pertanto, in data 15/05/2013, la stessa inviò a mezzo di fax (vedi all. D) istanza all'Ufficio Segreteria dello stesso Comune per verificare l'esistenza di atti autorizzativi rilasciati all'Ente Aterp per il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima.

Parallelamente, la sottoscritta in data 17/05/2013 si recò presso l'ufficio tecnico dell'ATERP della Provincia di Cosenza per richiedere, con istanza scritta (vedi all. E), il rilascio delle copie in carta semplice dei documenti e delle autorizzazioni presenti in archivio in riferimento all'immobile oggetto di stima e utili per la verifica della consistenza del bene.

Il giorno 13/06/2013 furono rilasciate copie in carta semplice degli elaborati grafici del progetto originale con attestazione nella quale è riportato che non sono stati rinvenuti agli atti autorizzazioni di competenza (vedi all. E).

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

3.1 Descrivere sinteticamente i beni oggetto del pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

- a) ubicazione;
- b) caratteri generali e tipologici;
- c) estensione;
- d) identificazione catastale;
- e) confini;
- f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
- g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;
- h) situazione urbanistica, precisando gli estremi urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc..

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Aprigliano (CS) alla Via Vittorio Emanuele II, n. 44 - località Grupa.



Fig. 1 Viabilità e individuazione immobile

L'immobile fa parte di un fabbricato caratterizzato da due corpi scala avente un'area esterna di pertinenza e realizzato secondo l'asse eliotermico.

Il fabbricato è stato costruito dall'ATERP, ex GESCAL, negli anni '70 e ad oggi la maggior parte degli appartamenti risultano riscattati e, pertanto, di proprietà privata.

L'edificio si sviluppa su due livelli e ha forma rettangolare, garantendo in tal modo un doppio affaccio ad ogni appartamento. Il piano terra si presenta come piano pilotis oltre agli androni delle scale dove trovano collocazione i locali cantina di pertinenza di ogni singolo appartamento.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, struttura perimetrale realizzata con muri di tompagnatura e finitura esterna intonacata. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con tapparelle in plastica e nel complesso il fabbricato si trova in uno stato medio di manutenzione e conservazione.



Fig. 2 Vista Prospetto Principale e posteriore



Fig. 3 Ingresso scala B e vista pianerottolo piano secondo

L'immobile oggetto della seguente stima è situato al secondo piano della scala B ed è identificato al N.C.E.U. del comune di Aprigliano (CS) al foglio 12 part. 326 sub 4 Zona Cens. 1 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 6,5 vani. La superficie commerciale

dell'appartamento è di 95,65 mq, oltre a 17,20 mq di balconi. Questo confina a nord con la scala interna condominiale, a sud con altra proprietà e a est-ovest con area di pertinenza condominiale.

L'appartamento è caratterizzato da un piccolo ingresso, nel quale trovano collocazione due porte, quella a sinistra di accesso alla cucina e quella a destra al soggiorno-pranzo, che attualmente presenta una variazione rispetto al progetto originario e, pertanto, alla planimetria catastale depositata. In particolare, per come riportato nella planimetria redatta dalla sottoscritta, è stato rimosso il tramezzo di divisione dei due ambienti per ricavarne uno unico (vedi all. A).

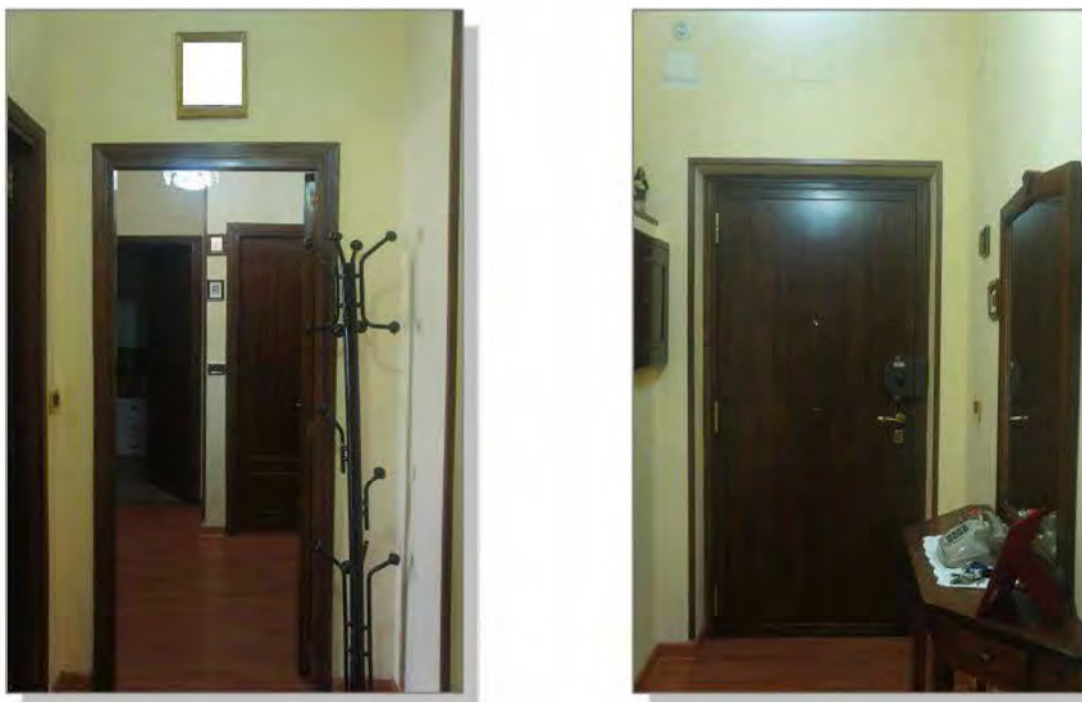


Fig. 4 Ingresso

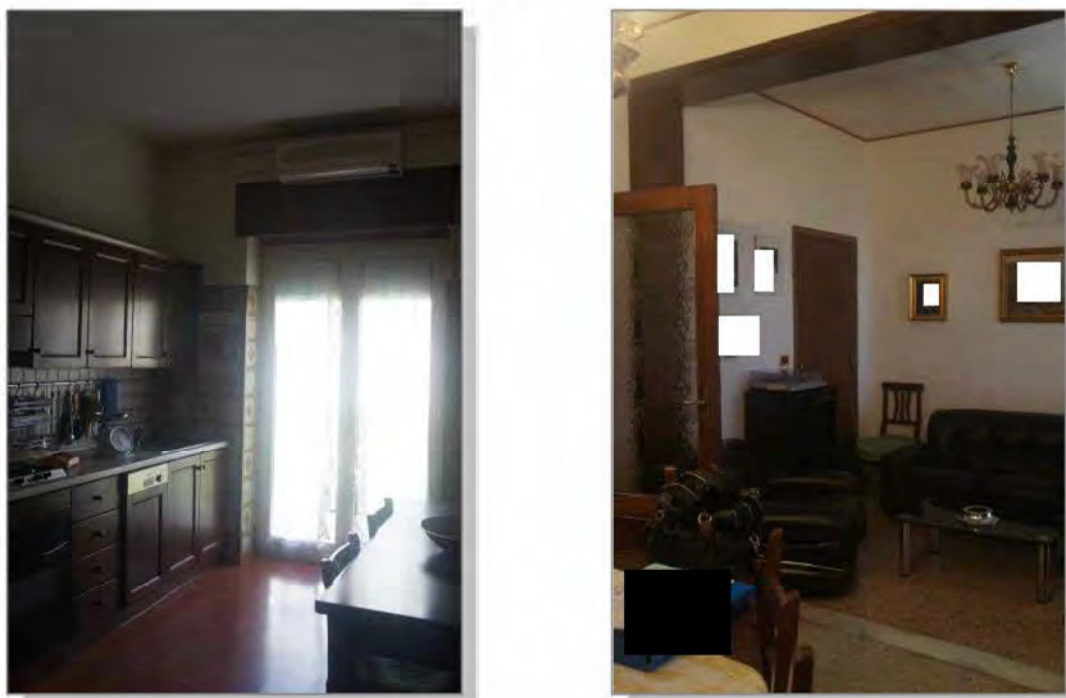


Fig. 5 Cucina e soggiorno-pranzo

Procedendo si accede in un disimpegno dove trovano collocazione un'ulteriore porta di accesso al soggiorno-pranzo, la stanza matrimoniale, una stanza singola oltre al bagno e al ripostiglio.



Fig. 6 Stanza da letto matrimoniale e stanza singola

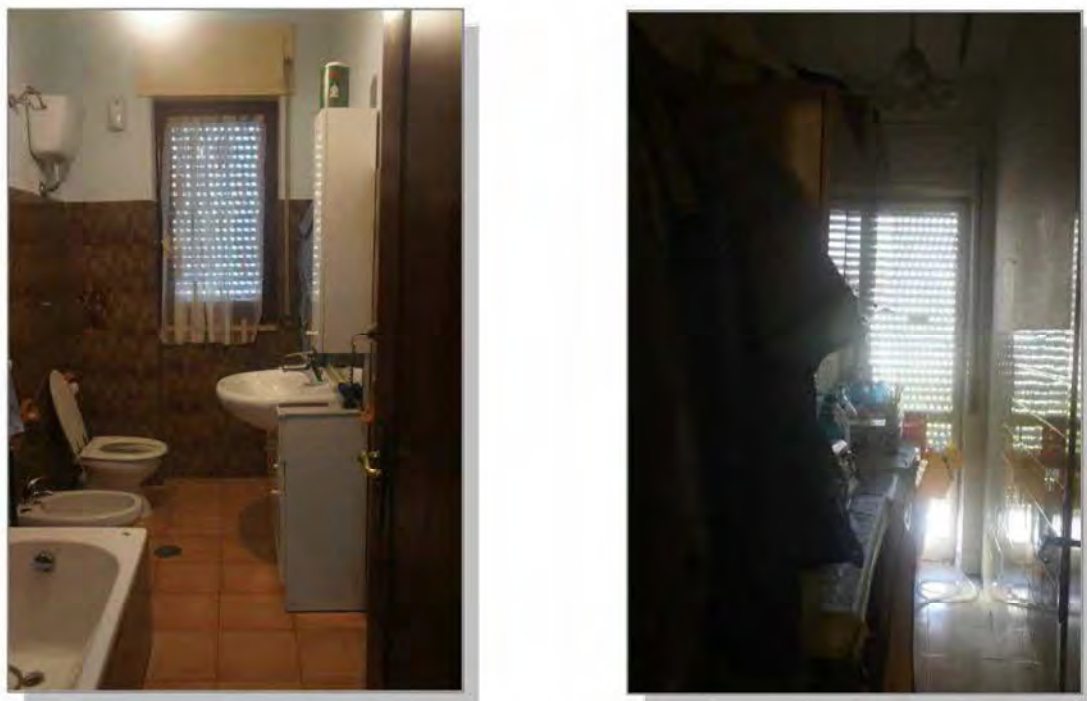


Fig. 7 Bagno e ripostiglio

L'appartamento è caratterizzato da due balconi, posizionati sui due lati lunghi dell'appartamento e ai quali si accede dalla cucina o dal ripostiglio su quello posizionato a est e dal soggiorno-pranzo su quello posizionato a ovest.

Come detto gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle in plastica, mentre quelli interni sono in legno tamburato. I pavimenti sono misti in ceramica e parquet; i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica.

Da un'analisi visiva l'impianto elettrico e idrico-sanitario risultano in buono stato e in buone condizioni di utilizzo. L'impianto di riscaldamento previsto da progetto è centralizzato, come si evince dalla relazione tecnica e dalla pianta piano cantinato (vedi all. E) nel quale trova collocazione la centrale termica, ma non è mai stato completato e, pertanto, messo in funzione. È presente solo un condizionatore nella cucina che, pertanto, rappresenta l'unico elemento che provvede al riscaldamento o condizionamento dell'appartamento (vedi Fig. 5).

Nel complesso l'appartamento presenta rifiniture discrete e versa in buono stato di conservazione.

La **superficie lorda residenziale è di circa 95,65 mq** con un'altezza interna pari a 3,00 m, oltre ad **17,20 mq di balconi** (vedi all. A).

L'immobile ha come pertinenza **una cantina situata al piano terra con una superficie lorda di circa 8,75 mq** della quale è stata verificata la sola misurazione esterna durante il sopralluogo, ma che risulta corrispondente a quanto riportato negli elaborati grafici del progetto originario e nella planimetria catastale (vedi all. A).

L'immobile risulta di proprietà del sig. _____ per essere allo stesso pervenuto dall'ATERP con atto pubblico amministrativo di compravendita del 27 giugno 2006 repertorio n. 391 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 11.7.2006 ai nn. 15831 R.P. e 23536 R.G..

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta **occupato** dal debitore e, pertanto, libero da vincoli locativi.

Per quanto riguarda la situazione urbanistica l'immobile ricade, secondo la variante al PRG del Comune di Aprigliano approvata con delibera regionale n. 138 del 15/01/2007, in zona B1 – Zone Residenziali di Risanamento, dove, secondo le norme tecniche di attuazione, art. 27 (vedi all. D), sono ammessi solo i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento igienico e edilizio;
- restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione senza ricostruzione.

3.2 accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

Negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Aprigliano non sono stati trovati atti o fascicoli contenenti eventuali permessi o autorizzazioni edilizie inerenti la realizzazione dell'immobile in parola per come da attestazione rilasciata dal Responsabile del Settore Tecnico (vedi all. D). E' stata effettuata anche indagine presso la segreteria dello stesso Comune per verificare la presenza di atti deliberatori per la costruzione del fabbricato e come da attestazione rilasciata Ufficio

Amministrativo non sono stati trovati atti o fascicoli contenenti atti deliberatori per l'immobile in oggetto (vedi all. D).

La planimetria catastale acquisita negli uffici dell'Agenzia del Territorio dimostra come il fabbricato sia stato realizzato intorno agli anni '70. Dall'indagine effettuata presso l'Ufficio Tecnico dell'ATERP sono stati ritrovati gli elaborati grafici del fabbricato in oggetto (vedi all. E) dai quali è stato possibile verificarne la conformità con lo stato attuale. Non è stato rinvenuto, però, alcun documento dal quale sia possibile verificare l'esistenza di autorizzazioni per il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura esecutiva, come da attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico dell'ente ATERP (vedi all. E).

È, inoltre, emerso che per il fabbricato in oggetto non è stata mai presentata richiesta di agibilità e, pertanto, al fine del rilascio della stessa sarebbe necessario effettuare domanda allegando la seguente documentazione:

- 1) Accatastamento dell'immobile (già prodotto);
- 2) Dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto alla concessione edilizia o, come nel caso in oggetto, dichiarazione di costruzione ante 1967 per edifici fuori dal centro abitato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti (da produrre);
- 3) Certificazione degli impianti secondo la 46/90 (da produrre);
- 4) Certificato di collaudo statico dell'intero fabbricato (da produrre).

A tal riguardo la sottoscritta rimane a completa disposizione per qualsiasi indagine ulteriore dovesse necessitare.

3.3 stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

La certificazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. Civ è sostituita dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (vedi all. B).

Infatti, dall'esame di detta certificazione notarile presente agli atti, emerge che **dalla data della trascrizione del pignoramento** presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza ai nn.13395 R.P. e 19398 R.G. a favore di Banca di Cosenza Credito Cooperativo società cooperativa contro il Sig. _____, **avvenuta il 12 luglio 2011**, la provenienza dell'immobile è certificata per un periodo superiore ai venti anni precedenti, e che sono riportate le formalità su di esso.

Ad ogni buon conto, oltre alla documentazione presente agli atti della procedura esecutiva **n°198/2011**, la sottoscritta ha effettuato, in data 17/05/2013, presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'ispezione ipotecaria del bene (vedi all. C) dalla quale si possono riportare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 11/07/2006 – Registro Particolare 15831 Registro Generale 23536 Pubblico Ufficiale ATERP Repertorio 391 del 27/06/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 23/10/2006 – Registro Particolare 7950 Registro Generale 37050 Pubblico Ufficiale MONTESANO ANTONIO Repertorio 18728/7962 del 19/10/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
1. Comunicazione n. 336 del 08/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/11/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 08/02/2008 (ART. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 26/10/2007 – Registro Particolare 9206 Registro Generale 37998 Pubblico Ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 28051/11989 del 23/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
- TRASCRIZIONE del 12/07/2011 – Registro Particolare 13395 Registro Generale 19398 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di COSENZA Repertorio 874/2011 del 03/06/2011 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto in data 12 luglio 2011 ai nn. 13395 R.P. e 19398 R.G., a favore di Banca di Cosenza Credito Cooperativo società cooperativa in amministrazione straordinaria, sede di Cosenza c.f. 02804770788 nascente da atto di pignoramento immobiliare notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data 31 maggio 2011 repertorio n. 874, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di causa.

Dalla documentazione presente agli atti e dalle ricerche effettuate non sono emersi vincoli.

3.4 Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

Per determinare il valore venale dell'immobile in oggetto si applicherà il criterio del più probabile **valore di mercato**, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima e cioè determinare il prezzo base di vendita ai pubblici incanti.

Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in un mercato libero di compravendita; esso esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, o meglio per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche e di prezzo noto.

In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi recentemente compravenduti.

La presente stima verrà effettuata con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie commerciale utile, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare.

Per superficie commerciale s'intende l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale.

Le fonti di informazione utilizzate per l'analisi del mercato immobiliare sono state le seguenti:

Fonti ufficiali

- 1. Agenzia del Territorio. Osservatorio del Mercato Immobiliare (vedi all. F)*
- 2. Indagini effettuate sul sito.*

Si riportano le principali quotazioni di mercato in base a listini ufficiali:

1. Agenzia del territorio. Osservatorio del Mercato immobiliare.

Anno 2012. 2 semestre

Fascia o zona: Centrale/CENTRALE – VIA VITTORIO EMANUELE, VIA SANTA MARIA

Abitazioni di tipo Economico/ Stato conservativo NORMALE

Valori di mercato: min 460,00 €/mq, max 660,00 €/mq.

2. Inoltre è stata effettuata una ricerca direttamente sul sito in base a beni della stessa tipologia e della stessa zona compravenduti nell'ultimo periodo ed è emerso che i valori medi al mq oscillano tra i 600,00 – 700,00€/mq.

Il mercato immobiliare in questa zona del Comune di Aprigliano può essere definito, per quanto concerne il mercato del Residenziale, un mercato di necessità legato alla zona, con poca domanda. Le compravendite di questa zona sono limitate ad un interesse locale. I prezzi degli immobili della zona, pertanto, si attestano su valori contenuti.

Dai valori, al metro quadro, ottenuti dalle fonti prese in considerazione, tenuto conto delle caratteristiche del bene in oggetto, si ritiene che per la valutazione del bene si possa utilizzare un valore medio di **€ 600,00/mq**.

Il prezzo base di stima scaturirà moltiplicando, la superficie lorda sommata alla superficie dei balconi, sommata alla superficie della cantina, per le relative incidenze e per il prezzo unitario individuato.

La superficie dell'immobile è così determinabile:

Piano secondo

*La superficie lorda dell'appartamento è pari a **95,65 mq** a cui va aggiunta la superficie del balcone pari a 17,20 mq, che moltiplicata per un parametro pari al 33%, che tiene conto della relativa destinazione, diventa **5,68 mq**.*

Piano terra - cantina

*La superficie lorda della cantina è pari a 8,75 mq, che moltiplicata per un parametro pari al 20%, che tiene conto della relativa destinazione, diventa **1,75 mq**.*

Riassumendo:

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. riduttivo	Sup. convenzionale (mq)
Appartamento Piano secondo	95,65	1	95,65
Balconi – Piano secondo	17,20	0,33	5,68
Cantina – Piano terra	8,75	0,20	1,75
TOTALE SUPERFICIE			103,08

Pertanto la superficie totale dell'immobile in oggetto è **103,08 mq** il cui **valore di mercato ideale** è pari a:

$$V_{ideale} = 103,08 \text{ mq} \times € 600,00 / \text{mq} = \mathbf{61.848,00 €}$$

Una volta determinato il valore medio è necessario introdurre una serie di coefficienti di apprezzamento o deprezzamento che determineranno il **valore reale** dell'immobile, coefficienti che dipendono dalle condizioni intrinseche dell'unità immobiliare e dell'intero edificio, quali la tipologia del fabbricato, la vetustà, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche estetiche, gli impianti, l'esposizione e gli spazi comuni.

Prendendo come riferimento la tabella con i coefficienti di merito che segue è possibile calcolare il coefficiente globale da applicare al valore di mercato ideale (**V_{ideale}**) e, in particolare le caratteristiche di interesse da considerare per l'immobile oggetto della presente, sono (coefficienti evidenziati in grigio):

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
<i>TIPOLOGIA</i>	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
<i>VETUSTA'</i>	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,90
	Più di 40 anni	0,80
<i>MANUTENZIONE</i>	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95
<i>RISCALDAMENTO</i>	Autonomo	1,05
	Centrale	1
	Assente	0,95
<i>CONDIZIONATORE</i>	Centrale	1,04
	Autonomo totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	1
<i>INFISSI ESTERNI</i>	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96
<i>FINISTRATURE</i>	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98
<i>SPAZI COMUNI</i>	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
<i>PARCHEGGIO COMUNE</i>	Assente	1
	Posto auto per UI	1,04
<i>ESPOSIZIONE</i>	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,90
Coefficiente globale (K)		0,81

Valutate queste caratteristiche per il fabbricato e l'immobile in oggetto è scaturito un coefficiente globale pari a:

$$K = 1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,01 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,04 \times 1,00 = \mathbf{0,81}$$

Pertanto, il **valore reale** di mercato dell'immobile è:

$$V_{\text{reale}} = V_{\text{ideale}} \times K = 61.848,00 \text{ €} \times 0,81 = 50.096,88 \text{ €}$$

in cifra tonda: **V_{reale} = 50.100,00 €**

3.5 Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva non è divisibile sia per superficie che per distribuzione interna e, pertanto, non può essere venduto in lotti separati.

3.6 Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.

Il regime fiscale cui verrà assoggettato il bene oggetto della procedura esecutiva in un eventuale trasferimento dello stesso è quello di imposta di registro, per come da dichiarazione effettuata dal Sig. (vedi all. F).

3.7 Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- a) La descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
- b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Si riporta di seguito una descrizione sintetica del bene oggetto della procedura esecutiva:

LOTTO UNICO	
Descrizione	Appartamento sito in Aprigliano (CS), Via Vittorio Emanuele II n. 44, piano secondo, palazzina A, scala B, interno 4, con superficie commerciale totale pari a 95,65 m ² oltre 17,20 m ² di balcone e 8,75 m ² di cantina.
Natura proprietà	Proprietà per 1/1 bene personale
Valore stimato del bene	€ 50.100,00
Dati catastali	Foglio 12 part. 326 sub 4 Zona Cens. 1 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 6,5 vani Rendita € 201,42 In ditta:
Stato del bene	Occupato dal debitore
	L'immobile è in piena proprietà dell'esecutato ed è pervenuto dall'ATERP con atto pubblico amministrativo di compravendita del 27 giugno 2006 repertorio n. 391 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 11.7.2006 ai nn. 15831 R.P. e 23536 R.G.. Dalla documentazione presente agli atti e dalle ricerche effettuate non sono emersi vincoli.
VALORE di VENDITA DEL LOTTO € 50.100,00	

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si riporta di seguito il riepilogo dell'unico lotto individuato:

LOTTO UNICO – PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN
APRIGLIANO (CS) ALLA LOCALITA' GRUPA (VIA VITTORIO EMANUELE II,
44) PERVENUTO DALL'ATERP CON ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO di
COMPRAVENDITA DEL 27 GIUGNO 2006 REPERTORIO N. 391 TRASCRITTO
PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI di COSENZA IN
DATA 11.7.2006 AI NN. 15831 R.P. E 23536 R.G.
PREZZO BASE di VENDITA **€ 50.100,00**

Rende, 03 luglio 2013

Il c.t.u. ing. Maddalena I. Fioriello



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Maddalena I. Fioriello". Below the signature is a circular blue ink stamp. The stamp contains the text "CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI COSENZA" around the perimeter and a central emblem.