

ORIGINALE

Consulenza Tecnica d'Ufficio: ingegnere Marilena Collorafi
Proc. n.194/2008

213/1410

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
CAUSA CIVILE n.194/2008 R.G.E.I.

VERTENZA TRA
ITALFONDIARIA spa (creditrice)
e
.....(debitrice)

GIUDICE: dott. Giuseppe Greco
C.T.U.: ing. Marilena Collorafi

Cosenza, 02.08.2010

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato in Cancelleria
Oggi 02 AGO 2010
Il Cancelliere
Giovanni De Stefano



1.0 PREMESSA (Conferimento Incarico - Formulazione Quesiti)

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, nella persona del dott. Giuseppe Greco, conferiva alla sottoscritta, ingegnere Marilena Collorafi con studio in Cosenza, Viale Trieste n.80, l'incarico di C.T.U. nel Procedimento Esecutivo n.194/2008 pendente tra

Italfondiaro spa - creditore procedente

e

- debitori eseguiti.

Prestato il giuramento di rito, mi venivano sottoposti i seguenti quesiti:

1. **Descrivere sinteticamente i beni oggetto di 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 degli strumenti 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.

L'Ill.mo dott. Giuseppe Greco fissava in giorni 60, a decorrere dalla data di inizio delle operazioni peritali, il termine per il deposito della Relazione Tecnica scritta.

Lo stesso Giudice, all'udienza del 08.06.2010, autorizzava il C.T.U. al ritiro dei fascicoli di parte, oggetto della presente vertenza.

Le operazioni peritali avevano inizio il giorno 18.06.2010 alle ore 16,00 con sopralluogo c/o l'abitazione dei signori sita in San Giovanni in Fiore, Via

2.0 DOCUMENTAZIONE IN ATTI A DISPOSIZIONE DEL C.T.U.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, ingegnere Marilena Collorafi, al fine di dare risposta esauriente ai quesiti posti, ha proceduto all'acquisizione del maggior numero di dati ed elementi di indagine, utili per una corretta e completa valutazione, ed a tal fine si è

proceduto, in prima istanza, ad un approfondito studio della documentazione in atti costituita da:

- A) Fascicolo dell'Espropriazione immobiliare;
- B) Fascicolo di parte della Italfondario spa, rappresentata e difesa dall'avvocato Alessandra Villecco, con studio in Cosenza, Via Beato Umile.

3.0) COMPITI DEL C.T.U. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

3.1) Compiti e requisiti del C.T.U.

Il compito del C.T.U. è quello di rendere chiaro al Giudice tutto ciò che è inerente a questioni tecniche, deve infatti accertare e/o rilevare l'accaduto con assoluta imparzialità e serenità di giudizio, facendo affidamento sul proprio bagaglio culturale e sulla propria competenza, evidenziando gli elementi certi ed oggettivi di valutazione, per una corretta amministrazione della giustizia.

In sintesi il Consulente deve svolgere compiutamente il proprio compito assumendo un ruolo di "Super Partes", indirizzando le proprie indagini ed accertamenti alle argomentazioni richieste dai quesiti formulati.

3.2) Svolgimento delle Operazioni Peritali

Per quanto concerne lo svolgimento dell'iter peritale, il C.T.U., in data 18.06.2010 alle ore 16,00, previo avviso formalizzato a mezzo raccomandata A.R., fissava sopralluogo tecnico presso l'abitazione dei signori _____ in San Giovanni in Fiore,

Al sopralluogo partecipava inoltre la signora _____

Durante il sopralluogo venivano ispezionati gli immobili oggetto della perizia, si procedeva alla misurazione di tutti i locali e si fotografavano i luoghi relativi all'immobile di che trattasi.

Gli immobili oggetto di perizia consistono in:

- a) appartamento ubicato al piano secondo del corpo di fabbrica 3 con annessa soffitta al piano sottotetto, riportati in Catasto al foglio n.69 particella 494, sub 9;
- b) garage al piano terra riportato in Catasto al foglio n.69 particella 494 sub 2.

4.0) RISPOSTE AI QUESITI

1. Descrivere sinteticamente i beni oggetto di 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 degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc. .**

Appartamento ad uso civile abitazione, ubicato al secondo piano di un fabbricato condominiale sito in Via delle Magnolie n.3 del Comune di San Giovanni in Fiore.

L'appartamento, raggiungibile a mezzo di scala interna, è contraddistinto con l'interno 3 e confina con scala condominiale da un lato ed area condominiale dagli altri tre lati.

L'edificio in cui è inserito tale bene ha l'ingresso diretto da Via delle Magnolie, consta di un piano terra e di n.2 piani fuori terra e relativa soffitta, è posizionato nelle immediate vicinanze del centro abitato in zona di recente espansione, è libero da tre lati e ben esposto.

Al piano terra sono ricavati dei garages mentre i due piani fuori terra sono adibiti a civile abitazione; la struttura portante, sia verticale che orizzontale dell'intero edificio è in c.a. e lo stato di manutenzione è da ritenersi discreto.

L'appartamento, posto sul lato sud del fabbricato risulta libero da tre lati. L'ingresso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale mentre l'ingresso principale

all'edificio è su Via delle Magnolie. L'appartamento costituisce parte di dimora fissa della famiglia dei signori : _____ i quali risultano titolari di diritto di superficie. Al momento del sopralluogo l'appartamento era occupato dalla signora _____ con i figli.

Allo stato attuale l'appartamento in oggetto è costituito da quattro vani ed accessori e servizi, posto al secondo piano, interno 3, con annessa soffitta al piano sottotetto e garage al piano terra.

Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in mattonelle di gres porcellanato, nel soggiorno vi è un camino. L'appartamento si presenta ben tenuto e con ristrutturazioni recenti. Il bagno principale è discreto. Gli impianti sono a norma e l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento.

All'interno dell'appartamento le porte sono di tipo normale, si riscontra efficienza e funzionalità a tutte le finestre e balconi, realizzati in alluminio. Non è stata riscontrata alcuna anomalia agli impianti idrici, elettrici e termico.

Nel complesso si può affermare che l'appartamento è in ottimo stato di manutenzione e i materiali impiegati sono di buona qualità.

Quanto appena descritto è evidenziato nel fascicolo fotografico **(allegato n.2)**.

Il C.T.U. dopo attento esame:

- dell'atto di compravendita tra il signor _____ ed il signor _____ acquisito presso lo studio del Notaio Riccardo Scornajenchi, sito in Rende Piazzale Genova n.5, stipulato il 15.04.1998 rep. n.33613 racc. 13129 **(allegato n.5)**;
- dell'atto di Concessione del diritto di superficie tra il Comune di San Giovanni in Fiore ed il signor _____ acquisito presso lo studio del Notaio Stefano Camilleri sito in via P. Borsellino (fabbricato S.E.M.) a Cosenza, stipulato il 16.02.1993, rep. n.1960 racc. 666 registrato a Cosenza al n.1355, e successivo verbale di avveramento di condizione sospensiva, stipulato in data 06.12.1994, rep. n.4205 racc. 1498 **(allegati n.7 e 8)**;
- della visura catastale per immobili **(allegato n.6)**;

constatava che trattasi di appartamento realizzato in base alla Legge n.457 del 1978 con contributo della Regione Calabria (edilizia residenziale pubblica) dalla ditta _____ di San Giovanni in Fiore, su suolo concessogli in diritto di superficie per anni 99

rinnovabili dal Comune di San Giovanni in Fiore, ai sensi della Legge n.865 del 22.10.1971, la cui superficie utile doveva essere contenuta entro i 95 mq, oltre gli spazi pertinenziali.

Pertanto si tratta di appartamento acquisito dal signor _____ in regime di comunione di beni con la signora _____ in diritto di superficie per la durata di anni 99 rinnovabili.

Come si rileva dalla planimetria (**allegato n.1a**), l'appartamento è composto da quattro vani con accessori e servizi per una superficie lorda di mq 95 circa, nonché da una soffitta e da un garage.

La soffitta (**allegato n.1b - planimetria**) è uno spazio sottotetto delimitato da tramezzi di altezza variabile da un minimo di 0,80 metri ad un massimo di 2,70 metri. Risulta di scarso valore. Si tratta di un semplice servizio utilizzato per deposito materiale vario. Non risulta divisa né accatastata (**allegato n.2b – foto**).

Il garage (**allegato n.1c - planimetria**) ha una superficie di mq 29,00 circa (**allegato n.2c – foto**).

Per la determinazione del valore di mercato saranno utilizzati i predetti dati di superficie.

Sul fabbricato grava un mutuo edilizio agevolato, giusto atto di Erogazione e quietanza di Mutuo Edilizio stipulato dal Notaio Stefano Camilleri rep. n.5092, raccolta n.1881, voll.I, registrato a Cassano allo Jonio in data 02.08.1995 al n.109 serie 1 vol.4, con la CARICAL di San Giovanni in Fiore, Via Roma n.506, successivamente perfezionato con atto di Erogazione a saldo e frazionamento con atto del Notaio Stefano Camilleri in data 19.06.1996 rep. 6327, raccolta n.2427, registrato a Cassano allo Jonio in data 28.06.1996 al n.78 vol.4. Il Mutuo è stato frazionato con ipoteca di primo grado sull'appartamento dei signori

Successivamente, l'Ufficiale Giudiziario di Cosenza, con atto notificato il 06.11.2008, sottoponeva a pignoramento immobiliare regolarmente trascritto in data 12.12.2008 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza ai n.52433 R.G. e 41335 R.S. il sopradescritto appartamento di proprietà dei signori

e signora

in ragione della metà per ciascuno.

Alla luce di quanto sopra, il C.T.U. determinerà, quindi, il valore di mercato del bene di proprietà dei signori

Come già specificato, l'appartamento oggetto di pignoramento è adibito a civile abitazione dai debitori eseguiti e su di esso non grava alcun vincolo locativo.

Sotto il profilo urbanistico, occorre precisare che non vi è alcuna possibilità di ulteriore edificazione o ampliamento in quanto l'appartamento fa parte di un immobile non soggetto a modificazioni in forma individuale.

In conformità al PRG del Comune di San Giovanni in Fiore, l'appartamento può essere oggetto di ristrutturazione e di cambiamento di destinazione d'uso.

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

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n.116 dell' 11.12.1992 e successiva variante n.991 del 26.10.1995 e, pertanto, non è stato oggetto di 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 verifichi 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).

In ordine al quesito posto, il C.T.U. procedeva all'acquisizione di documentazione idonea presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegati n.3 e 4 - ispezione ipotecaria; allegato n.6 - certificato catastale).

Esaminati gli atti e i documenti, estesi al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, il C.T.U. espone quanto segue.

L'appartamento è pervenuto al signor

in regime di

comunione di beni con la signora

per atto

Notaio Scornajenchi Riccardo, del 15.04.1998 rep. 33613 Racc. 13129, il quale acquistava il diritto di superficie del suddetto appartamento dal signor _____ quale titolare dell'omonima impresa di Costruzione con sede in San Giovanni in Fiore P.I. I

Sul fabbricato grava un mutuo edilizio agevolato ai sensi della Legge n.457 del 05.08.1978 e successive modifiche e integrazioni, giusto atto di Erogazione e quietanza di Mutuo Edilizio stipulato dal Notaio Stefano Camilleri, rep. n.5092, raccolta n.1881, vol.I, registrato a Cassano allo Jonio in data 02.08.1995 al n.109, serie 1, vol.4, con la CARICAL di San Giovanni in Fiore, Via Roma n.506, successivamente perfezionato con Atto di erogazione a saldo e frazionamento per atto del Notaio Stefano Camilleri del 19.06.1996 rep. n.6329, raccolta n.2427, registrato in Cassano allo Jonio il 28.06.1996, al n.78, vol.4., con ipoteca di primo grado sull'appartamento dei signori

Successivamente, l'Ufficiale Giudiziario di Cosenza, con atto notificato il 06.11.2008, sottoponeva a pignoramento immobiliare regolarmente trascritto in data 12.12.2008 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza ai n.52433 R.G. e 41335 R.S. il sopradescritto appartamento.

Nel ventennio in esame l'immobile in questione è stato, pertanto, oggetto delle seguenti limitazioni legali:

- ipoteca volontaria per la somma complessiva di Lire 180.000.000,00 iscritta in data 19.06.1996, nn. 6329 R.G. e 2427 R.S., su un mutuo concesso dalla Carical pari a Lire 60.000.000,00;
- ipoteca legale derivante da debito d'imposta, iscritta il 20.02.2003, registro particolare 585, registro generale 4877, pubblico ufficiale E.TR. spa, repertorio 5426/3 del 19.02.2003;
- ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il 03.10.2007, registro particolare n.8738 registro generale n.35719, pubblico ufficiale Tribunale di Reggio Emilia, repertorio n.2769/2007 del 11.09.2007;
- atto esecutivo cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 12.12.2008, registro particolare n.41335, registro generale n.52433, in favore di CASTELLO FINANCE s.r.l. (cessionaria del credito) per il diritto di superficie, contro _____, per la quota di 1/2,

e

per la quota di 1/2

(come si evince dall'allegato n.3 e dalla nota trascrizione allegata agli atti in causa allegato 4).

Sulla scorta delle indagini effettuate presso gli uffici e gli enti competenti, null'altro risulta iscritto sugli immobili di che trattasi.

Occorre altresì precisare che, dall'esame del fascicolo acquisito, nella procedura esecutiva immobiliare n.194/2008 e per la quale è stata richiesta la presente relazione tecnica d'Ufficio la Italfondiaro spa nella sua qualità di creditore procedente, ha notificato l'avviso di cui all'articolo 498 c.p.c., ai seguenti soggetti:

- Equitalia E.T.R. spa, con sede in Via Paul Harris n.28, angolo Via XXIV Maggio, 87100 Cosenza;
- Bipop Carire spa, con sede in Via Leonardo Da Vinci n.87, 25122 Brescia.

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.

In ordine al quarto quesito, occorre precisare che la valutazione richiesta è inerente al valore attuale dell'immobile, anche denominato valore di mercato, ovvero il prezzo di acquisto o di vendita che una persona "di buon senso" può concordare con il venditore o acquirente, tenendo in conto che il bene permutabile possa essere sfruttato a condizioni vantaggiose pur non negando l'esistenza di rischi derivanti sia dall'esterno (fenomeni naturali, condizioni di mercato ecc.) che dall'interno (possibilità di rotture e crolli, ecc.).

Per quanto concerne gli immobili, generalmente nella determinazione del valore di mercato si considerano:

- a. l'immobile nella sua globalità, includendo cioè il valore dei fabbricati, dei relativi terreni di pertinenza e delle infrastrutture;
- b. i fattori esterni più influenti, ovvero posizione geografica, vie di accesso, oneri locali, indice di edificabilità, leggi speciali etc..

A tal fine, si deve fare riferimento ai prezzi (e possibilmente anche all'andamento delle fluttuazioni nel tempo) del mercato immobiliare locale, atteso che il valore di mercato è

influenzato dagli scambi che riguardano beni uguali o quantomeno simili a quello soggetto a stima.

Il procedimento di stima dei fabbricati può essere analitico o sintetico:

- la stima analitica si esegue per valutare un fabbricato secondo il reddito che esso produce;
- la stima sintetica si determina moltiplicando l'entità del parametro del fabbricato/immobile da valutare per il prezzo riferito all'unità parametrica scelta.

La ricerca del prezzo unitario è opportuno che venga, pertanto, eseguita in base ad un'indagine statistica da condurre nella zona in cui è situato l'immobile oggetto di stima. Al valore così determinato, si potranno apportare eventuali aggiunte e detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene.

La stima sintetica comparativa può essere a sua volta effettuata:

- in base a parametri tecnici quali il costo/vuoto per pieno (Vpp);
- costo/mq di superficie utile o coperta;
- in base ai parametri economici quali fitto e reddito relativi ad altri fabbricati simili, già compravenduti.

Il procedimento di stima si può suddividere in una fase soggettiva e oggettiva.

Nella fase oggettiva il perito ricerca tutti i dati necessari per la stima, consistenti in dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura o vani), stato di conservazione, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade ed esposizione.

Nella fase soggettiva il consulente effettua le sue valutazioni in merito al saggio di capitalizzazione, alla scelta dei beni da porre a confronto con quello da stimare e conseguente attribuzione del valore unitario, nonché alle determinazioni di eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

I fattori che influenzano una stima possono essere intrinseci o estrinseci.

Costituiscono fattori intrinseci la superficie, l'estetica, le rifiniture, lo stato di conservazione, la grandezza dei vani in funzione dell'uso, i servizi, e soprattutto la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito l'immobile.

Costituiscono fattori estrinseci, invece, la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade, ai servizi ed al centro abitato, l'esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona

ed, in particolar modo, i trasporti pubblici, l'energia elettrica, gas, metano ed acqua, ceto sociale prevalente nel quartiere.

Sulla scorta dei criteri e delle metodologie espressi, in relazione alla descrizione del bene immobile oggetto della presente valutazione nonché alle sue caratteristiche e condizioni di stato (chiaramente evidenziate anche dagli elaborati grafici e dal rilievo fotografico – allegati n.1 e 2), si è in grado di dare risposta esauriente e compiuta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Giuseppe Greco, utilizzando un procedimento di stima sintetico.

Per quanto sopra detto, ribadendo che trattasi di appartamento posto al piano secondo, corpo di fabbrica 3, interno 3, adibito a civile abitazione, di tipo economico-popolare, con superficie lorda di mq 95,00 circa adibito ad appartamento, mq 10,00 circa costituiti da balconi, mq 29,00 circa adibiti a garage e locale sottotetto adibito a soffitta di mq 26,00 circa, non accatastata (non risultano atti di assegnazione), si può procedere ai seguenti calcoli, precisando che l'importo unitario/mq è stato dedotto dal C.T.U. mediante indagini di mercato personali su immobili simili in tipologia ed ubicazione, nonché presso le Agenzie Immobiliari di zona e la Camera di Commercio.

Per la determinazione della superficie commerciale è stata considerata la superficie lorda dell'appartamento, comprensiva di muri perimetrali, aggiungendo la superficie dei balconi nella misura del 50%.

Per la valutazione del garage si è proceduto mediante indagini di mercato personali.

STIMA SINTETICA

Superficie commerciale appartamento	mq 95,00
Superficie destinata a balconi (mq 10,00 x 50%)	mq 5,00
Totale superficie commerciale	mq 100,00
Superficie garage	mq 29,00

VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

V app. = mq 100,00 x €/mq 800,00 = € 80.000,00

V garages = mq 29,00 x €/mq 300,00 = € 8.700,00

TOTALE COMPLESSIVO = € 80.000,00 + € 8.700,00 = € 88.700,00

Al predetto importo occorre detrarre i seguenti valori correttivi:

- 0,85 per la manutenzione esterna dell'intero edificio e la vetustà dello stesso;
- 0,90 per il diritto di superficie (in quanto il diritto di proprietà ha evidentemente un valore maggiore rispetto al diritto di superficie);
- 0,88 per il tempo che residua alla scadenza del diritto di superficie (costituito già da 12 anni rispetto ai 99 anni previsti con atto del 15.04.1998 per Notaio Riccardo Scornajenchi, rep. n.33613 racc. 13129).

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

$$V_{\text{finale}} = V \times 0,85 \times 0,90 \times 0,88$$

$$V = € 88.700,00 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,88 = € 59.712,84$$

Arrotondato ad € 59.700,00

Diconsi euro cinquantanovemilasettecento/00.

Il predetto importo costituisce l'attuale valore di mercato dell'immobile sito in San Giovanni in Fiore, Via delle Magnolie n.3, riportato nel N.C.E.U. al foglio 69 part. 494 sub 9 e sub 2.

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

In merito al quinto quesito, il C.T.U. ritiene che non vi è alcuna possibilità di poter effettuare una vendita in lotti, atteso che i debitori esegutati non vantano alcun diritto sulla soffitta.

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.

I signori _____ risultano titolari di diritto di superficie in relazione all'immobile pignorato.

Trattandosi di persone fisiche, ai fini fiscali, l'eventuale vendita sarà soggetta all'IMPOSTA DEL REGISTRO.

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.

Dalla documentazione in atti e in base agli accertamenti eseguiti, si può dare risposta al quesito posto dalla S.V. Ill.ma nei termini specificati nella seguente tabella:

BENI PIGNORATI	Identificazione catastale (attuale possesso)	Identificazione catastale risultante dal pignoramento	Limitazioni legali
<u>APPARTAMENTO</u>	foglio n.69 particella 494 sub 9 Cat. A/3, Cl. 3 vani 5,5 R. € 204,52	foglio n.69 particella 494 sub 9 Cat. A/3, Cl. 3 vani 5,5 R. € 204,52	<ul style="list-style-type: none"> • Atto di pignoramento trascritto 12.12.2008 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza ai n.52433 R.G. e 41335 R.S.; • Ipoteca legale derivante da debito d'imposta, iscritta il 20.02.2003 registro particolare 585 registro generale 4877 pubblico ufficiale E.TR. spa repertorio 5426/3 del 19.02.2003
<u>GARAGE</u>	foglio n.69 particella 494 sub 2 Cat. C/6 Cl. 2 vani 18,0 R. € 13,94	foglio n.69 particella 494 sub 2 Cat. C/6 Cl. 2 vani 18,0 R. € 13,94	<ul style="list-style-type: none"> • Atto di pignoramento trascritto 12/12/2008 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza ai n.52433 R.G. e 41335 R.S. a favore della Italfondiar spa; • Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il 03.10.2007 registro

			particolare 8738 registro generale 35719 pubblico ufficiale Tribunale di Reggio Emilia repertorio 2769/2007 dell'11.09.2007;
<u>SOFFITTA</u>	Non risulta censita	Non risulta censita	

Ringraziandola della fiducia accordatami e confidando di aver risposto in maniera esaustiva ai quesiti da lei posti, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cosenza li 02.08.2010

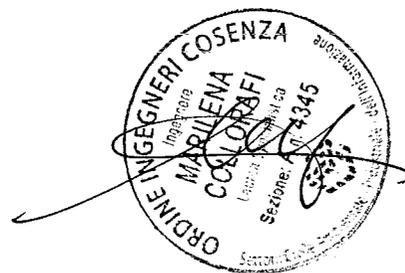


C.T.U.

Ingegnere Marilena Collorafi

ALLEGATI

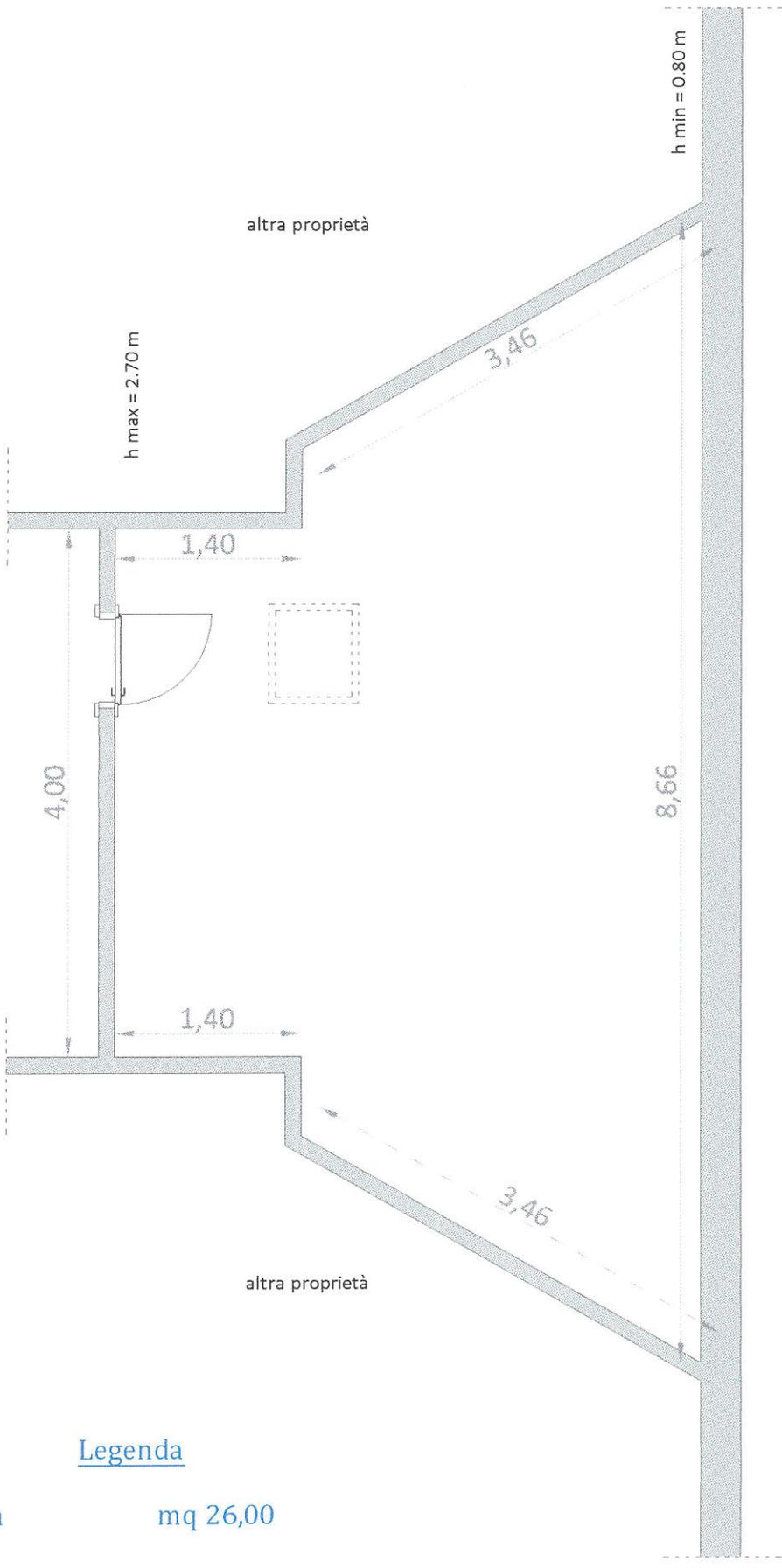
- 1a) pianta appartamento
- 1b) pianta soffitta
- 1c) pianta garage
- 2a) foto appartamento
- 2b) foto soffitta
- 2c) foto garage
- 3) ispezione ipotecaria
- 4) nota di trascrizione
- 5) atto notarile del 15.04.1998 rep. n.33613, racc. n.13129
- 6) visura catastale
- 7) atto notarile del 16.02.1994 rep. n.1960, racc. n.666
- 8) atto notarile del 06.12.1994 rep. n.4205, racc. n.1498





INQUADRAMENTO

SOFFITTA



altra proprietà

h max = 2,70 m

h min = 0,80 m

4,00

1,40

3,46

8,66

1,40

3,46

altra proprietà

Legenda

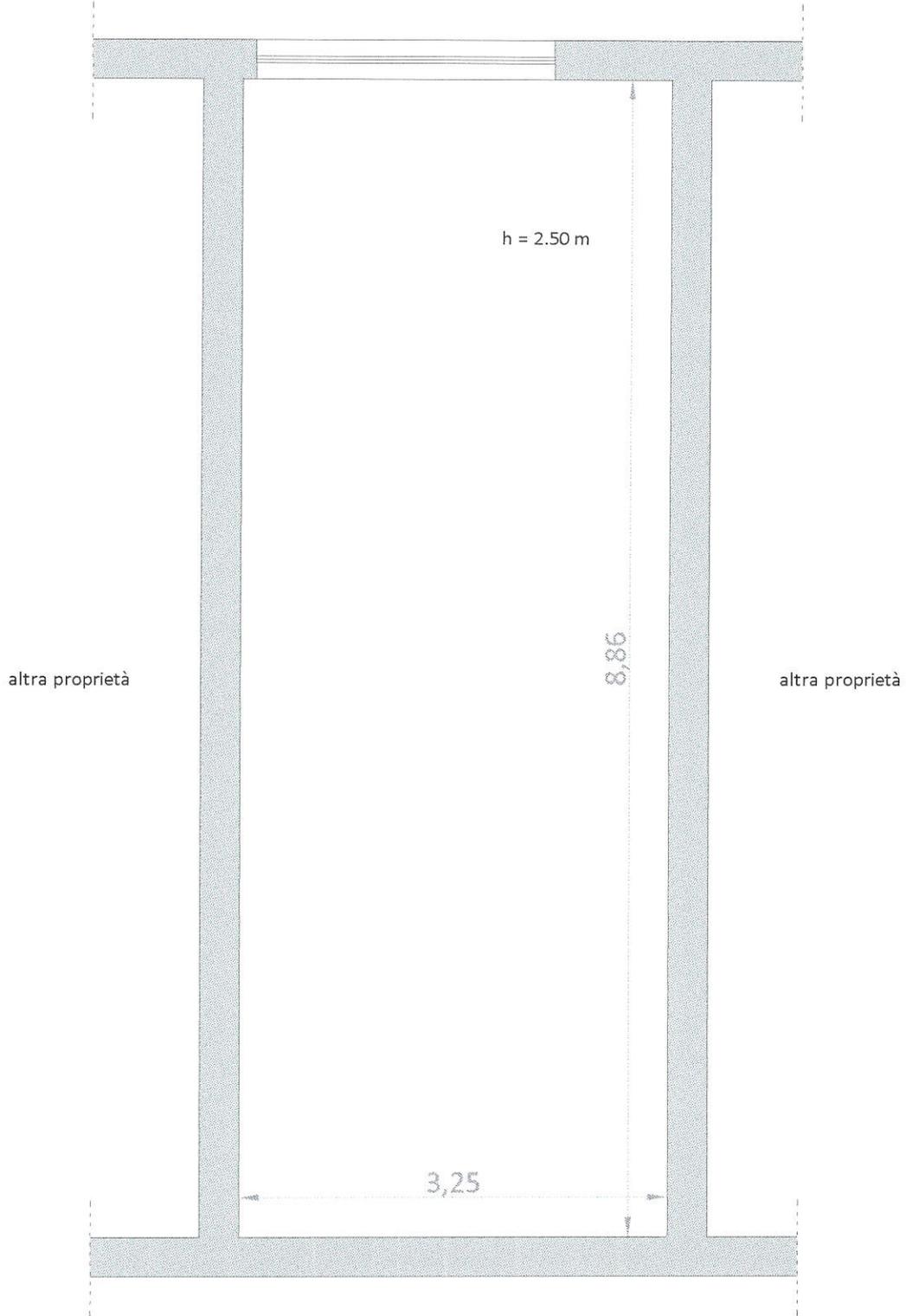
soffitta

mq 26,00

scala 1:50

corte condominiale

GARAGE

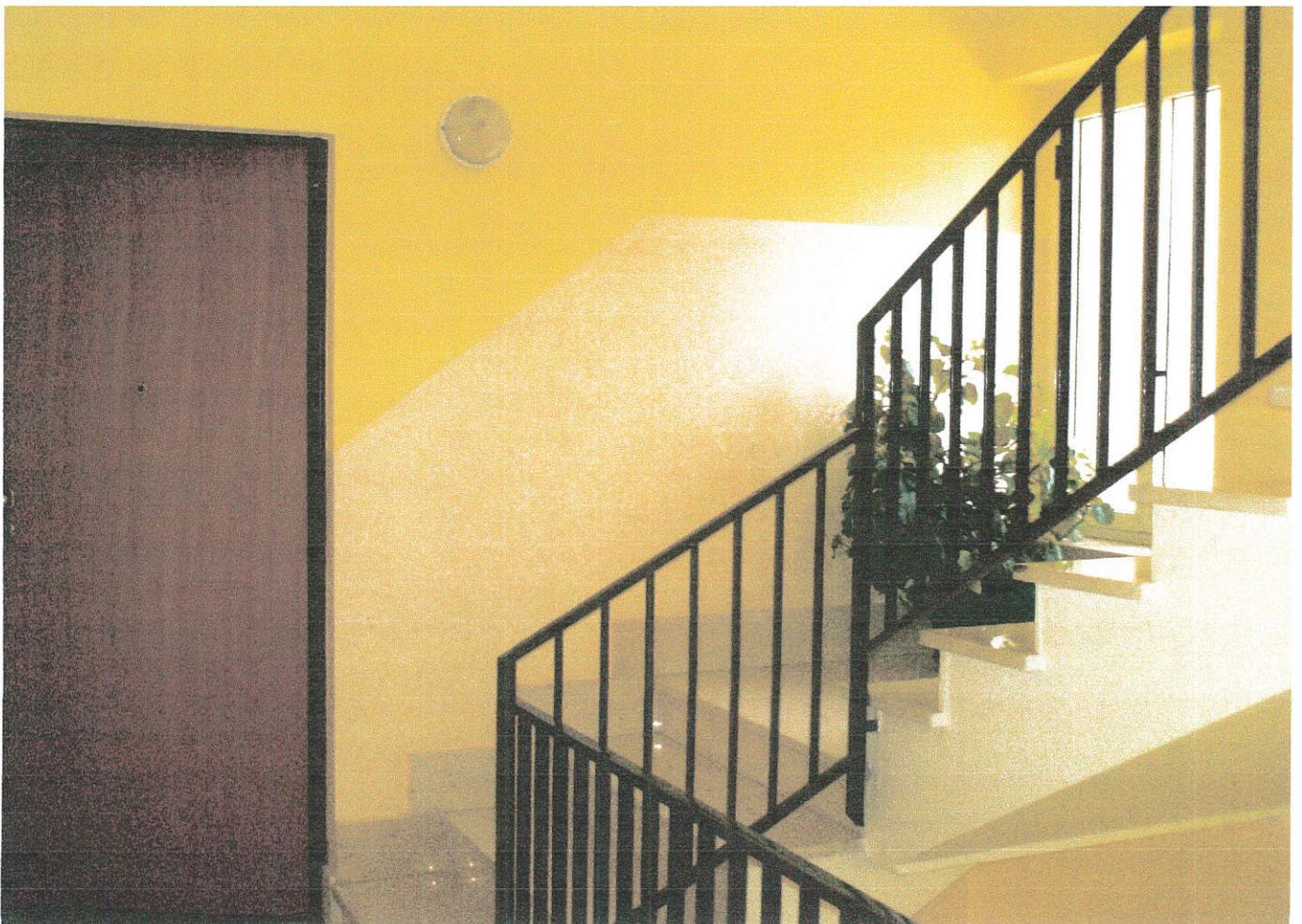


Legenda

soffitta

mq 29,00

scala 1:50





ALL26



All 2c

