

23.26.5.15

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Giuseppe Greco

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 28/2013

CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI /

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cosenza, 23 febbraio 2015

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato in Cancelleria
Ogg. 24 FEB 2015
Il Cancelliere
Giovanni Greco

Il C.T.U.
Ing. Ferdinando Morelli
ORDINE INGEGNERI
FERDINANDO
MORELLI
L. 1242
Sezione A - 1242
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Ing. Ferdinando Morelli - Via G. Puccini, 5 - 87030 Rende
Tel. 338-6092340 - Fax 0984-838260
ferdinandomorelli@virgilio.it - ferdinando.morelli.b4281e@ingpec.eu

Premessa

Io sottoscritto Ing. Morelli Ferdinando, e residente in r iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 1242, nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Greco nell'espropriazione immobiliare iscritta al n. 22/2013 del R.E. del Tribunale di Cosenza e relativa ad un immobile sito in Domanico (CS) alla Via San Nicola (indicata anche come Via della Pace) snc, redigo la presente relazione di consulenza tecnica al fine di adempiere all'incarico conferitomi dando riscontro ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

Sintesi delle attività svolte

Premetto di essere stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Greco con ordinanza del 11/11/2013 e con fissazione dell'udienza al 10/06/2014 durante la quale ho estratto copia della documentazione in atti.

Tale documentazione contiene, tra i vari documenti, la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico - ipotecaria - catastale ventennale (ex art. 567 c.p.c.), rilasciata dal Notaio in data 25/02/2013 dalla quale risulta quanto segue:

Estremi del pignoramento

Pignoramento del 16/12/2012, rep. n. 1725, trascritto a Cosenza il 03/01/2013 ai nn. 104 R.G. e 88 R.P. a favore di Credito Cooperativo Mediocrati per 1/1 di proprietà.

Descrizione dell'immobile:

Nel Comune di Domanico:

- *abitazione su più livelli del fabbricato sito alla Via San Nicola snc, per vani catastali undici, in Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 131, subalterno 6, categoria A/2;*
- *locale negozio al piano terra del fabbricato sito alla Via San Nicola snc, della superficie catastale di mq 240, in Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 131, subalterno 7, categoria C/1;*
- *terreno in Catasto Terreni al foglio 3, particella 93, semin. arbor., ha 0.16.40;*
- *terreno in Catasto Terreni al foglio 3, particella 29, semin. arbor., ha 0.10.90;*

Risultanze catastali:

Gli immobili in oggetto risultano intestati in Catasto a Cosenza il , per 1/1 di proprietà.

L'immobile al foglio 3, particella 131, subalterno 6 deriva dal subalterno 4, giusto frazionamento del 05/07/1999 n. B03684.1/1999. Il subalterno 4 deriva dagli originari 1, 2 e 3 giusta fusione del 2/10/1997 n. B05434.1/1997.

L'immobile al foglio 3, particella 131, subalterno 7 deriva dal subalterno 5, giusta variazione della destinazione del 28/03/2002. Il subalterno 5 deriva dal subalterno 4, giusto citato frazionamento del 05/07/1999 n. B03684.1/1999. Il subalterno 4 deriva dagli originari 1, 2 e 3 giusta citata fusione del 2/10/1997 n. B05434.1/1997.

Risultanze ipotecarie:

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al con atto di compravendita per Notaio del 04/08/1999 rep. n. 46103, trascritto a Cosenza il 06/08/1999 ai nn. 16368 R.G. e 11971 R.P.,

ad esso ha fatto seguito atto integrativo per medesimo Notaio del 21/02/2002 rep. 52417, annotato a margine

dell'originaria iscrizione il 29/05/2002 ai nn. 11575 R.G. e 1118 R.P., contenente le menzioni sul condono edilizio omesse in occasione della originaria compravendita.

A la piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta con atto di compravendita per Notaio del 21/10/1988 rep. n. 85077, trascritto a Cosenza il 25/10/1988 ai nn. 23510 R.G. e 186817 R.P.,

, avente ad oggetto i seguenti immobili: terreni in Domanico foglio 3 particelle 93 e 29, fabbricati in Domanico foglio 3 particella 131 subalterni originari 1, 2 e 3.

Atti pregiudizievoli:

Oltre al suddetto pignoramento risultano:

- ipoteca volontaria di Lire 325.000.000 (quota capitale Lire 130.000.000) derivante da concessione a garanzia di mutuo del 07/12/1988 per Notaio di Roma iscritta in data 09/12/1988 ai nn. 27813 R.G. e 14509 R.P. a favore di Istituto Nazionale di Credito Edilizio Spa sede Roma, contro per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà gravante su fabbricato censito in catasto al foglio 3 particella 131 subalterni originari 1, 2 e 3 e terreno censito al foglio 3 particelle 93 e 29; detta ipoteca deve ritenersi inefficace perché non rinnovata;
- ipoteca volontaria di Euro 160.000,00 (quota capitale Euro 80.000,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/07/2004 per Notaio iscritta in data 22/07/2005 ai nn. 28491 R.G. e 11373 R.P. a favore di Credito Cooperativo Mediocrati Scarl, sede Montalto Uffugo, per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà gravante su fabbricato censito in catasto al foglio 3 particella 131 subalterno 6;
- ipoteca volontaria di Euro 141.000,00 (quota capitale Euro 94.000,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo del 11/06/2008 rep. n. 59415 per Notaio iscritta in data 13/06/2008 ai nn. 19452 R.G. e 3122 R.P. a favore di Banca 24-7 Spa sede Bergamo, per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà gravante su fabbricato censito in catasto al foglio 3 particella 131 subalterno 6.

Al fine di acquisire elementi utili all'espletamento dell'incarico ho effettuato le seguenti attività:

Documentazione catastale

Ho acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura e gli elaborati planimetrici relativi all'immobile oggetto di espropriazione (allegati alla presente relazione alle lettere A e B).

Sopralluogo

In data 04/07/2014 ho tentato di effettuare un primo sopralluogo ma il proprietario non ha consentito l'accesso all'immobile.

In data 15/07/2014 ho tentato di effettuare un secondo sopralluogo ma il proprietario non si è presentato.

In data 16/07/2014 ho richiesto la sostituzione del custode dei beni oggetto di atto di espropriazione.

In data 28/10/2014 è stato nominato custode dei beni in oggetto la Dott.ssa Patrizia Nicoletti.

In data 21/11/2014 ho tentato di effettuare un terzo sopralluogo a seguito di convocazione da parte del custode Dott.ssa Patrizia Nicoletti ma il proprietario non si è presentato.

In data 13/12/2014 sono riuscito ad effettuare un sopralluogo, a seguito di convocazione del custode Dott.ssa Patrizia Nicoletti, durante il quale ho appurato che lo stato dei luoghi non corrisponde per alcuni particolari (porte esterne, porte interne,

finestre/balconi, porzione di balcone) alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio. Ho inoltre provveduto ad effettuare dei rilievi fotografici e delle misurazioni dell'immobile. Il proprietario mi ha fornito copia di un certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Domanico in data 04/08/199 con prot. 2478 (allegato alla presente relazione alla lettera C).

Accertamenti presso il Comune di Domanico

In data 18/12/2014 mi sono recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Domanico per richiedere la documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di pignoramento.

Successivamente in data 09/01/2015, in allegato a lettera di trasmissione atti prot. n. 50 del Comune di Domanico, ho potuto acquisire la seguente documentazione:

- copia tavv. 3 e 4 del progetto
- copia concessione edilizia prat. N. 28/77 – prot. n. 669 del 10/09/1977 rilasciata al
- copia domanda di condono del 31/07/1986, e copia
domanda del del 02/10/1997;
- copia concessione edilizia in sanatoria n. 24, prot. n. 2939, rilasciata al Sig. Trocini Nicola;
- relazione descrittiva delle opere per la concessione in sanatoria.

Con la stessa lettera di trasmissione il Comune di Domanico mi ha inoltre comunicato che negli atti del Comune a nome dei vari proprietari non sono stati trovati certificati di agibilità né richieste in tal senso.

Elaborati grafici

Sulla base delle misurazioni e dei rilievi effettuati durante il sopralluogo ho provveduto ad elaborare delle planimetrie dell'immobile (allegato alla presente relazione alla lettera D) ed un report dei rilievi fotografici (allegato alla presente relazione alla lettera E), dalla documentazione relativa allo strumento urbanistico del Comune di Domanico ho estrapolato uno stralcio del programma di fabbricazione (allegato alla presente relazione alla lettera F).

Risposte ai quesiti

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

L'immobile pignorato è costituito da un fabbricato indipendente su tre piani fuori terra e dalla corte circostante.

Le planimetrie catastali non riportano in modo esatto alcuni particolari dell'immobile (porte esterne, porte interne, finestre/balconi, porzione di balcone) che, trovando invece corrispondenza con il progetto delle opere autorizzate dal Comune di Domanico, costituiscono delle difformità catastali conformi alle concessioni edilizie.

Nel caso invece delle seguenti opere al piano terra:

- porta ricavata tra la sala ristorante ed il locale con forno a legna;
- finestrino del locale caldaia;
- paretina divisoria all'interno del bagno;

si tratta di difformità catastali per diversa distribuzione degli spazi interni non conformi alle concessioni edilizie.

a) ubicazione

L'immobile è ubicato nel comune di Domanico (CS) alla Via San Nicola snc.

b) caratteri generali e tipologici

Il fabbricato indipendente si sviluppa su tre piani fuori terra: il piano terra ha destinazione d'uso commerciale (categoria catastale C/1) mentre il primo e secondo piano costituiscono una abitazione unica di tipo civile (categoria catastale A/2).

Il locale commerciale al piano terra è costituito da una sala ristorante, un locale con forno a legna, una cucina con ripostiglio, un bagno, un locale deposito, un'ampia sala con termocamino, una legnaia, un locale caldaia; tutti gli ambienti, per buona parte arredati, sono in stato di semi-abbandono e versano in condizioni igieniche non ottimali. L'appartamento ai due piani superiori, a cui si accede unicamente a mezzo di scala esterna in cemento, è costituito al piano primo da un ingresso servito dalla scala esterna, un soggiorno con camino e stufa a legna, una sala da pranzo (attualmente adibita a studio), una cucina, un bagno, un ampio salone e n. 3 balconi, mentre il piano secondo, a cui si accede unicamente dal piano primo tramite scala interna, è costituito da n. 4 stanze da letto, n. 2 bagni, un balcone ed un ampio terrazzo.

Tutti gli ambienti dell'appartamento, che costituisce la residenza del proprietario come da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Domanico in data 09/01/2014 (allegato alla presente relazione alla lettera G), sono arredati ed in normali condizioni di pulizia.

La struttura in elevazione è in cemento armato, i solai di piano sono in latero-cemento, la tompagnatura è realizzata con doppia parete di laterizi con intercapedine di circa 5 cm, i tramezzi sono realizzati con foratini da 8 cm, mentre la copertura è costituita prevalentemente da tetto a più falde inclinate ed in parte da terrazzo.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato.

L'interno è rifinito con intonaco liscio prevalentemente rivestito da carta da parati ed in alcuni ambienti da perline in legno, mentre qualche ambiente è tinteggiato con pittura lavabile.

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e delle cucine sono in monocottura. I pavimenti degli altri ambienti sono quasi tutti in marmo tranne in due camere da letto in cui è presente il parquet.

I portoncini di ingresso ai piani terra e primo sono in legno di colore scuro e versano in condizioni precarie, come anche tutti gli infissi esterni dei vari piani. In uno degli ingressi del piano terra è installato un infisso in alluminio con vetrocamera. Ai piani superiori tutte le finestre e i balconi sono dotati di un secondo infisso in alluminio con vetrocamera.

Le finestre del piano terra sono dotate di scuri, mentre ai piani primo e secondo alcune finestre sono dotate di tapparelle ed altre ne sono prive.

Le porte interne sono in legno e vetro nella zona giorno e tutte in legno nelle altre zone. Gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è collegato sia ad una caldaia a gas che ad un termocamino.

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica e fognaria ed è servito da un'ampia corte all'interno della quale è posizionato un serbatoio per il gas. Nella stessa corte si trova un piccolo e precario capanno realizzato con pali e tavole di legno, rete metallica e copertura in lamiera.

Alla proprietà, completamente recintata, in parte con muretto in cemento ed in parte con rete metallica, si accede tramite cancello metallico.

c) estensione

L'estensione dei vari ambienti che costituiscono l'immobile pignorato può essere così rappresentata:

Superfici fabbricato							
Piano	altezza media (m)	locale	superficie (mq)	totali (mq)			
terra	2,90 (*) 2,55	sala ristorante	63,54	263,05			
		locale forno a legna	23,70				
		cucina con ripostiglio	17,18				
		bagno	4,52				
		deposito	19,00				
		sala con termocamino (*)	56,18				
		legnaia	8,28				
		corridoi	24,51				
		locale caldaia	4,26				
		muri	41,87				
primo	2,90	soggiorno	41,51	230,87			
		pranzo	24,42				
		cucina	14,74				
		bagno	3,85				
		salone	79,54				
		scala	5,40				
		corridoi	24,00				
		muri	37,40				
		51,40	balcone 1	7,53			
			balcone 2	8,87			
			balcone 3	25,78			
			terrazzino	9,22			
			secondo	2,90	letto 1	23,10	159,20
					letto 2	16,32	
letto 3	20,64						
letto 4	26,37						
bagno 1	5,66						
bagno 2	7,76						
corridoi	27,94						
muri	31,43						
60,73	balcone	17,95					
	terrazzo	42,77					
superficie totale fabbricato				765,24			
di cui superficie coperta				653,12			
di cui balconi e terrazzi				112,12			
Superfici corte esterna							
		particella	superficie (mq)	totale (mq)			
		131 (al netto del fabbricato)	1.096,95	3.826,95			
		29	1.090,00				
		93	1.640,00				

d) identificazione catastale**Catasto Fabbricati Comune di Domanico**

- abitazione su due livelli: foglio 3, particella 131, subalterno 6, categoria A/2, classe U, consistenza 11 vani, rendita euro 994,18;
- locale commerciale: foglio 3, particella 131, subalterno 7, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 240, rendita euro 3.482,99;

Catasto Terreni Comune di Domanico

- terreno: foglio 3, particella 29, seminativo arborato classe 1, superficie mq 1.090, reddito dominicale euro 3,94, reddito agrario euro 1,41;
- terreno: foglio 3, particella 93, seminativo arborato classe 1, superficie mq 1.640, reddito dominicale euro 5,93, reddito agrario euro 2,12;

e) confini

L'intera proprietà confina per un lato con SS 278, per un lato con strada comunale, per un lato con strada privata e per l'ultimo lato con lotto di terreno identificato in catasto al foglio 3, part. 97, di proprietà della

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

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al con atto di compravendita per Notaio del 04/08/1999 rep. n. 46103, trascritto a Cosenza il 06/08/1999 ai nn. 16368 R.G. e 11971 R.P., da

g) vincoli locativi

Da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano vincoli locativi (allegato alla presente relazione alla lettera H).

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

Da analisi condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Domanico risulta che lo strumento urbanistico vigente è il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione adottato in data 29/06/1979 ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 667 del 11/03/1982 (allegato alla presente relazione alla lettera I). In base a tale strumento urbanistico l'area in cui si trova l'immobile pignorato ricade in zona C2 per la quale il suddetto Decreto del Presidente della Giunta Regionale ha prescritto che "per le condizioni geomorfologiche sfavorevoli è escluso qualsiasi di tipo di edificazione".

Tanto è riscontrabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Domanico in data 04/08/1999 con prot. 2478 (allegato alla presente relazione alla lettera C).

Le destinazioni d'uso previste sono le seguenti:

- civile abitazione ai piani primo e secondo (foglio 3, particella 131, subalterno 6, categoria A/2);
- locale commerciale al piano terra (foglio 3, particella 131, subalterno 7, categoria C/1);
- terreno agricolo (foglio 3, particella 93, seminativo arborato);
- terreno agricolo (foglio 3, particella 29, seminativo erborato).

Non esistono possibilità di edificazione o di ampliamento, una variazione di destinazione d'uso potrebbe essere consentita per il piano terra il quale, possedendone i requisiti in termini sia tecnici che di fruibilità, potrebbe essere trasformato in parte in civile abitazione. Possono essere effettuate ristrutturazioni che non modificano le attuali superfici e volumi del fabbricato.

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

La realizzazione dell'immobile è stata autorizzata dal Comune di Domanico con concessione edilizia prat. N. 28/77 – prot. n. 669 del 10/09/1977 rilasciata al

In data 31/07/1986 il _____ ha poi inoltrato domanda di condono per le seguenti opere eseguite in difformità dal progetto: al piano terra locali cantina, legnaia e lavanderia, realizzati in zona dove era previsto un terrapieno; al piano primo ampliamento di un salone a scapito di un balcone.

In data 24/11/1998 il Comune di Domanico ha rilasciato al Sig. _____ subentrato al defunto suocero _____ la concessione edilizia in sanatoria n. 24, prot. n. 2939.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta complessivamente conforme alle suddette concessione edilizia e concessione edilizia in sanatoria, tranne che per le seguenti opere:

- porta ricavata tra la sala ristorante ed il locale con forno a legna;
- finestrino del locale caldaia;
- parete divisoria all'interno del bagno;

in merito alle quali si può procedere con una semplice sanatoria mediante la presentazione di una SCIA per la quale si può prevedere un costo di circa € 1.500,00.

Quesito 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 c.p.c. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

La documentazione relativa ai beni pignorati allegata agli atti, di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. risulta idonea e completa.

Nella dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico - ipotecaria - catastale ventennale, rilasciata dal Notaio _____ in data 25/02/2013, si attesta che gli immobili in oggetto sono pervenuti al _____ con atto di compravendita per Notaio _____ del 04/08/1999 rep. n. 46103, trascritto a Cosenza il 06/08/1999 ai nn. 16368 R.G. e 11971 R.P., da _____ il

_____, ad esso ha fatto seguito atto integrativo per medesimo Notaio _____ del 21/02/2002 rep. 52417, annotato a margine dell'originaria iscrizione il 9/05/2002 ai nn. 11575 R.G. e 1118 R.P., contenente le menzioni sul condono edilizio omesse in occasione della originaria compravendita.

A _____ la piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta con atto di compravendita per Notaio _____ del 21/10/1988 rep. n. 85077, trascritto a Cosenza il 25/10/1988 ai nn. 23510 R.G. e 186817 R.P.,

_____, avente ad oggetto i seguenti immobili: terreni in Domanico foglio 3 particelle 93 e 29, fabbricati in Domanico foglio 3 particella 131 subalterni originari 1, 2 e 3.

Oltre al pignoramento oggetto della presente procedura risultano le seguenti ipoteche:

- ipoteca volontaria di Lire 325.000.000 (quota capitale Lire 130.000.000) derivante da concessione a garanzia di mutuo del 07/12/1988 per Notaio _____ a di Roma iscritta in data 09/12/1988 ai nn. 27813 R.G. e 14509 R.P. a favore di Istituto Nazionale di Credito Edilizio Spa sede Roma, contro _____ per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà gravante su fabbricato censito in catasto al foglio 3 particella 131 subalterni originari 1, 2 e 3 e terreno censito al foglio 3 particelle 93 e 29; detta ipoteca deve ritenersi inefficace perché non rinnovata;

- ipoteca volontaria di Euro 160.000,00 (quota capitale Euro 80.000,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/07/2004 per Notaio iscritta in data 22/07/2005 ai nn. 28491 R.G. e 11373 R.P. a favore di Credito Cooperativo Mediocrati Scarl, sede Montalto Uffugo, per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà gravante su fabbricato censito in catasto al foglio 3 particella 131 subalterno 6;
- ipoteca volontaria di Euro 141.000,00 (quota capitale Euro 94.000,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo del 11/06/2008 rep. n. 59415 per Notaio iscritta in data 13/06/2008 ai nn. 19452 R.G. e 3122 R.P. a favore di Banca 24-7 Spa sede Bergamo, per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà gravante su fabbricato censito in catasto al foglio 3 particella 131 subalterno 6.

La documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. si completa con la visura e gli elaborati planimetrici catastali relativi all'immobile pignorato (allegati alla presente relazione alle lettere A e B).

Quesito 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.

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è stato effettuato considerando le seguenti percentuali di incidenza:

- superficie lorda (calpestabile + muri)	100 %
- balconi e terrazzi per i primi 25 mq	25 %
- balconi e terrazzi per i rimanenti mq	10 %
- corte per i primi 25 mq	10 %
- corte per i rimanenti mq	2 %

La superficie commerciale viene pertanto così determinata:

- superficie lorda (653,12 mq x 1,00)	653,12 mq
- balconi e terrazzi (25 mq x 0,25 + 87,12 mq x 0,10)	14,96 mq
- corte (25 mq x 0,10 + 3.801,95 mq x 0,02)	78,54 mq
- superficie commerciale complessiva	746,62 mq

La determinazione del valore unitario di mercato è stata effettuata, come è prassi frequente, tramite il metodo sintetico-comparativo basato sul confronto fra immobili aventi caratteristiche analoghe ed appartenenza allo stesso comparto urbano di cui si è a conoscenza del prezzo di vendita per il tramite di informazioni reperibili da atti pubblici di compravendita, offerte di vendita, quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, testimoni privilegiati.

Al valore così ottenuto vengono applicati, al fine di allineare il valore iniziale a quello finale oggetto della stima, dei coefficienti correttivi (incrementali o decrementali) che tengono conto ad esempio del tipo di costruzione, della sua obsolescenza tecnica, dello stato di conservazione, della presenza di accessori, della zona di ubicazione, della presenza/assenza di servizi ritenuti essenziali, delle caratteristiche funzionali estetiche e sociali del contesto in cui è inserito, di eventuali altri parametri ritenuti significativi.

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (allegato alla presente relazione alla lettera J) è risultato che il valore di mercato delle abitazioni civili oscilla tra un minimo di 485 €/mq e un massimo di 730 €/mq, valore che può essere preso in considerazione sia per il piano terra del fabbricato (categoria catastale C/1) che per i piani primo e secondo (categoria catastale A/2).

Da indagini conoscitive effettuate nella zona in cui ricade l'immobile pignorato è emerso che per immobili aventi caratteristiche simili i prezzi di mercato sono sostanzialmente simili a quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate, per cui si può stimare

un valore unitario di mercato dato dalla media tra i valori minimo e massimo precedentemente indicati:

valore unitario medio di mercato = $(485+730)/2 = 607,50 \text{ €/mq}$.

Al fine di definire dei coefficienti correttivi da applicare al valore medio di mercato si tiene conto dei seguenti parametri:

Parametro ubicazionale

Rispetto al centro abitato, da cui dista circa 1 km, l'immobile in oggetto si trova in una posizione semiperiferica priva dei servizi e delle infrastrutture essenziali.

Ciò induce ad adottare il seguente coefficiente $K1 = 0,95$.

Parametro costruttivo

Per quanto riguarda la struttura portante dell'immobile, in fase di sopralluogo non sono emersi problemi di tipo strutturali quali lesioni, cedimenti, ecc. Le rifiniture interne (intonaci, pavimenti, ecc.), di qualità media, si presentano in buone condizioni, gli infissi esterni (porte e finestre) come quelli interni, invece non si presentano in buono stato di conservazione a causa della vetustà e della tecnologia costruttiva legata al periodo di realizzazione.

L'impianto elettrico, per quello che è stato possibile verificare, risulta funzionante, anche se occorre una accurata verifica e quindi un adeguamento dello stesso alle vigenti normative in materia.

L'impianto idrico interno risulta funzionante e dalle notizie assunte non risulta che abbia manifestato particolari problemi.

L'impianto di riscaldamento, anche se obsoleto, risulta funzionante.

In base a quanto detto si ritiene giusto applicare il seguente coefficiente $K2 = 0,90$.

Parametro architettonico

Dal punto di vista architettonico l'immobile oggetto della stima non presenta particolari pregi o elementi tali da porlo al di fuori della media. Ciò induce ad applicare un coefficiente invariante $K3 = 1,00$

Parametro funzionale esterno

L'immobile oggetto di stima si trova sulla strada provinciale 257 (ex strada statale 278) che conduce dopo circa 1 km al centro abitato per cui è facilmente identificabile e raggiungibile. Ciò determina un incremento da applicare attraverso il seguente coefficiente $K4 = 1,05$

Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale di comparazione si ottiene dal prodotto dei vari coefficienti prima descritti:

$K_t = K1 \times K2 \times K3 \times K4 = 0,95 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,05 = 0,90$

Il valore unitario dell'immobile oggetto della stima, applicando il coefficiente totale di comparazione, viene così determinato:

Valore unitario dell'immobile = $607,50 \text{ €/mq} \times 0,90 = 546,75 \text{ €/mq}$

Complessivamente si ottiene il valore di stima dell'immobile moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale:

Valore di stima dell'immobile = $746,62 \text{ mq} \times 546,75 \text{ €/mq} = \text{€ } 408.214,48$

Costo di regolarizzazione opere non conformi € 1.500,00

Valore di mercato dell'immobile € 406.714,48

Per arrotondamento:

Valore di mercato dell'immobile = € 406.700,00 (€ quattrocentoseimilasettecento/00).

Quesito 5: suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

Non si riscontra l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati.

Quesito 6: indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.

L'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima verrà assoggettato ad imposta di registro.

Quesito 7: redigere un prospetto riassuntivo nel quali 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.

Descrizione del lotto

Lotto unico, in Domanico (CS) Via San Nicola snc, piena proprietà composta da un fabbricato indipendente su tre piani fuori terra con relativa corte. Il primo piano ha destinazione d'uso commerciale (categoria catastale C/1) mentre il primo e secondo piano costituiscono una abitazione unica di tipo civile (categoria catastale A/2).

Il locale commerciale al piano terra è costituito da una sala ristorante, un locale con forno a legna, una cucina con ripostiglio, un bagno, un locale deposito, un'ampia sala con termocamino, una legnaia.

L'appartamento ai due piani superiori, a cui si accede unicamente a mezzo di scala esterna in cemento, è costituito al piano primo da un ingresso, un soggiorno, una sala da pranzo, una cucina, un bagno, un ampio salone e n. 3 balconi, mentre il piano secondo, collegato al primo da una scala interna, è costituito da n. 4 stanze da letto, n. 2 bagni, un balcone ed un ampio terrazzo.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati Comune di Domanico

- abitazione su due livelli: foglio 3, particella 131, subalterno 6, categoria A/2;
- locale commerciale: foglio 3, particella 131, subalterno 7, categoria C/1;

Catasto Terreni Comune di Domanico

- terreno: foglio 3, particella 29, seminativo arborato classe 1, superficie mq 1.090;
- terreno: foglio 3, particella 93, seminativo arborato classe 1, superficie mq 1.640;

Quota parte e natura del diritto:

Piena proprietà acquisita in virtù di atto di compravendita per Notaio
del 04/08/1999 rep. n. 46103, trascritto a Cosenza il 06/08/1999 ai nn. 16368
R.G. e 11971 R.P., da
56T11 D3040.

Oltre al pignoramento oggetto della presente procedura risultano le seguenti ipoteche:

- ipoteca volontaria di Lire 325.000.000 (quota capitale Lire 130.000.000) derivante da concessione a garanzia di mutuo del 07/12/1988 per Notaio di Roma iscritta in data 09/12/1988 ai nn. 27813 R.G. e 14509 R.P. a favore di Istituto Nazionale di Credito Edilizio Spa sede Roma, contro per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà gravante su fabbricato censito in catasto al foglio 3 particella 131 subalterni originari 1, 2 e 3 e terreno censito al foglio 3 particelle 93 e 29; detta ipoteca deve ritenersi inefficace perché non rinnovata;
- ipoteca volontaria di Euro 160.000,00 (quota capitale Euro 80.000,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/07/2004 per Notaio iscritta in data 22/07/2005 ai nn. 28491 R.G. e 11373 R.P. a favore di Credito Cooperativo Mediocrati Scarl, sede Montalto Uffugo, contro per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà gravante su fabbricato censito in catasto al foglio 3 particella 131 subalterno 6;
- ipoteca volontaria di Euro 141.000,00 (quota capitale Euro 94.000,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo del 11/06/2008 rep. n. 59415 per Notaio iscritta in data 13/06/2008 ai nn. 19452 R.G. e 3122 R.P. a favore di Banca

24-7 Spa sede Bergamo, contro [redacted] per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà gravante su fabbricato censito in catasto al foglio 3 particella 131 subalterno 6.

L'immobile è occupato dal proprietario che lo utilizza come propria residenza.

Valore di stima lotto unico: € 406.700,00 (diconsi € quattrocentoseimilasettecento/00).

Certo di aver svolto esaurientemente l'incarico affidatomi rassego la presente relazione, completa di allegati, in forma cartacea e su supporto magnetico (CD-ROM).

