

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel procedimento esecutivo presso il Tribunale di Paola nella causa n°51/12 R.G.E. promossa da [REDACTED]

INCARICO

La sottoscritta C.T.U. Arch. Guerriero Alessandra [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza [REDACTED], veniva nominata dal giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Paola [REDACTED] nel procedimento esecutivo istituito presso il Tribunale di Paola nella causa n°51/12 R.G.E. promossa da [REDACTED]

In data 17 Settembre 2014, dopo aver prestato il rito di giuramento, mi veniva affidato il seguente incarico:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 20 comma c.p.c. (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; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 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;
- 2) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, 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 all'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, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- 3) **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 in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in 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;
- 4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del

catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **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 normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest' ultimo caso, alla loro formazione 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;

8) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all' identificazione dei nuovi confini ed 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 delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) **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;

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

11) **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 o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di atti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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 ed 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 caso l' immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Ricevuto l'incarico, ho immediatamente iniziato il lavoro di consulenza visionando prima di tutto il fascicolo d'Ufficio e più precisamente la documentazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ventennale, ex art. 567 c.p.c e la nota di trascrizione del pignoramento, avvenuto in data 17/07/2012 e trascritto a Cosenza alla Conservatoria dei R.G. nn°18144 e R.P. 14968.

Il giorno 01/10/2014, la sottoscritta ha inviato, tramite fax, all'Ufficio Tecnico del Comune di Diamante – Settore Urbanistica, richiesta di accesso agli atti inerenti eventuali progettazioni, condoni, sanatorie etc.

In data 17/10/2013, la scrivente si è recata, presso l'Ufficio Tecnico Comunale – Settore Urbanistica, per estrarre copia di Permesso di Costruire, relazione tecnica e progetto di demolizione e ricostruzione di un edificio per civile abitazione, denuncia di inizio attività e progetto di variante in corso d'opera e attestato di destinazione urbanistica. (**Allegato "3" – Richiesta estrazione copia presso il Comune di Diamante, attestazione dell'Ufficio Tecnico - Allegato "4" - Stralcio di Piano Regolatore Generale, Progetto approvato e depositato presso il Comune di Diamante**)

In data 20/10/2014 la scrivente ha provveduto ad inviare fax agli avvocati e raccomandata A/R al debitore fissando come data di accesso il 5 novembre dove si è provveduto a effettuare rilievo planimetrico e fotografico dell'area in questione.

Durante lo studio del materiale reperito e dal sopralluogo effettuato la sottoscritta ha appurato che sussistono delle variazioni fra il realizzato e l'accatastato inerenti il fabbricato. Nello specifico il piano terra e il piano primo presentano una diversa distribuzione degli inserti murari interni rimanendo, però, nella stessa sagoma esterna; invece, il piano sottostrada riporta una differente metratura della cantina, infatti, questa risulta, nello stato di fatto e di progetto, maggiore di quella accatastata, pertanto si è provveduto a richiedere al G.D. l'autorizzazione necessaria per effettuare la variazione catastale. Quest'ultima si rende necessaria in quanto è possibile formare i lotti. Per tale ragione la scrivente, in data 08/04/2015 si è recata, accompagnata dal collaboratore del suo studio specializzato in accatastamenti, [REDACTED], presso l'immobile di cui causa per effettuare verifiche planimetriche e fotografiche.

Non verrà presentata la certificazione energetica in quanto, benché l'immobile risulta accatastato, esso è ancora in fase di definizione.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n°1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 20 comma c.p.c. (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;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 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;

ELENCO ISCRIZIONI

Agli atti risulta che l'immobile pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità:

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – del 12/10/2007 R.P. n° 8928, R.G. n°36538, Pubblico Ufficiale, Notaio [REDACTED], Repertorio n° 108518/13234 del 04/10/2007 - Comune D289- DIAMANTE (CS), al Foglio 06, p.lle 214 sub. 4 e 433 sub.1, Categoria A/3- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Indirizzo CONTRADA CAMMAROTEA snc, Piano sottostrada, Piano Terra, Piano primo; donazione da parte della madre, Astorino Maria Domenica per piena proprietà in data 19/03/1980, trascritto il 148/04/1980 ai nn°8368 R.G. e 189164 R.S.; pignoramento a Favore di [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – del 16/01/2008 R.P. n° 237, R.G. n°1738, Pubblico Ufficiale, Notaio [REDACTED] Repertorio n° 45257/10207 del 14/01/2008 - Comune D289- DIAMANTE (CS), al Foglio 06, p.lle 214 sub. 4 e 433 sub.1, Categoria A/3- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Indirizzo CONTRADA CAMMAROTEA snc, Piano sottostrada, Piano Terra, Piano primo; donazione da parte della madre, Astorino Maria Domenica per piena proprietà in data 19/03/1980, trascritto il 148/04/1980 ai nn°8368 R.G. e 189164 R.S.; pignoramento a Favore [REDACTED]

- **ATTO GIUDIZIARIO** del 18/04/2012 (numero di repertorio 671 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PAOLA Codice Fiscale 86002040789 Sede PAOLA (CS)), trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliare in data 17/07/2012, R.P. n°149668, R.G. 18144 - immobili - Comune D289- DIAMANTE (CS), al Foglio 06, p.lle 214 sub. 4 e 433 sub.1, Categoria A/3- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Indirizzo CONTRADA CAMMAROTEA snc, Piano sottostrada, Piano Terra, Piano primo; donazione da parte della madre, [REDACTED] per piena proprietà in data 19/03/1980, trascritto il 148/04/1980 ai nn°8368 R.G. e 189164 R.S.; pignoramento a Favore di [REDACTED]

Per QUOTA TOTALE.

(Vedi Allegato "1" – Visura catastale, storica, planimetria catastale e estratto di mappa - Allegato "2" – Ispezioni ipotecarie)

DESCRIZIONE IMMOBILI

-Unità immobiliare (appartamento di tipo economico) situato nel Comune di Diamante, provincia di Cosenza, alla Contrada Cammarotea, composta da un piano sottostrada, un piano terra, primo piano, con le seguenti caratteristiche: struttura portante in cemento armato, solai prefabbricati con pignatte e travetti; infissi in alluminio preverniciato bianco.

L'edificio catastalmente risulta, al piano terra ed al primo piano, realizzato con una diversa distribuzione degli inserti murari interni rimanendo, pero, nella stessa sagoma esterna; invece, il piano sottostrada riporta una differente metratura della cantina, infatti, questa, nello stato di fatto e di progetto, è maggiore di quella accatastata. Il piano primo (o sottotetto) allo stato attuale non è stato ancora terminato; infatti questo è provvisto solo di inserti murari interni e infissi esterni, mancano i pavimenti e i solai dei balconi con le rispettive ringhiere. L'immobile oggetto di pignoramento risulta avere una superficie di mq. 240,11. (Vedi Allegato "5" Documentazione fotografica).

L'edificio, provvisto di corte, confina a nord con un terreno di proprietà [redacted] [redacted], sud con terreno di proprietà [redacted], a ovest con i terreni di proprietà di [redacted]; mentre a est con terreno di proprietà dei [redacted]

L'immobile in questione è censito presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Cosenza, in catasto fabbricati del Comune di Diamante al foglio di mappa n. 6, particella n. 214 sub.4, Cat. A/3, classe 3, Consistenza 9 vani, rendita € 395,09, intestato per quota totale a [redacted] con relativa corte esclusiva, graffata alla particella n. 214 sub.4 con numero di particella 433 sub 1.

Quesito n° 2

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, 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 all'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, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Il fabbricato oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Diamante, alla contrada Cammarotea. L'area su cui sorge è circondata da terreni agricoli e case sparse, e dista dal centro di Diamante una ventina di minuti con l'automobile. Qui troviamo una stazione ferroviaria servita da treni regionali e interregionali, farmacie e negozi vari. Mentre, nell'immediate vicinanze, ma sempre sulla ss.18, scorgiamo, a circa una decina di minuti con l'autovettura, un distributore di benzina, l'Eurospar, piccolo centro commerciale provvisto di supermercato, un bed & breakfast. L'area è servita da urbanizzazione primaria e secondaria. Il fabbricato è ancora in fase di costruzione e pertanto il piano sottotetto è sprovvisto di pavimentazione, infissi interni e intonacatura interna ed esterna, balconi e ringhiere. Il fabbricato è provvisto di una corte esclusiva di mq 748,00.

Quesito n° 3

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 in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in 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;

In merito alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, si può asserire che le particelle citate nell'atto di pignoramento corrispondono a quelle attuali.

Quesito n° 4

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

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza si è potuto accertare che l'immobile oggetto di pignoramento è regolarmente accatastato.

Complessivamente l'immobile di cui causa risulta come da progetto approvato dall'UTC di Diamante, salvo lievi modifiche negli inserti murari interni. Catastalmente questo risulta, nella sua sagoma esterna, uguale alla planimetria catastale, ma si può notare una diversa disposizione degli inserti murari interni sia al piano terra che al piano sottotetto; invece, il piano sottostrada risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto rilevato nella planimetria sopraccitata.

L'immobile risulta agli atti con i seguenti dati catastali:

- Unità immobiliare (appartamento per civile abitazione di tipo economico) censito presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Cosenza, in catasto fabbricati del Comune di Diamante, al foglio di mappa n. 06, particelle n.214 sub 04 e 433 sub. 1, Cat. A/3, classe 3, Consistenza 9 vani, rendita € 395,09, intestato per quota totale a [REDACTED]

Quesito n° 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dopo aver effettuato la richiesta dei documenti presso il Comune di Diamante, ho potuto stabilire che l'immobile di che trattasi è stato realizzato con Permesso di Costruire n°23/05 dell' 08/06/2005, rilasciata da parte del Funzionario Tecnico.(Allegato "4" - Stralcio di Piano Regolatore Generale, Progetto approvato e depositato presso il Comune di Diamante). L'immobile in base allo strumento urbanistico comunale risulta essere un edificio adibito a civile abitazione, essendo nello stato di fatto utilizzato come abitazione, esso risulta conforme all'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale .

Quesito n° 6

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 normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

L'immobile di che trattasi è conforme al Permesso di Costruire n. 23/05, prot.n. 4161, ma risulta ancora in fase di costruzione, pertanto non è provvisto di certificato di agibilità e/o abitabilità.

Quesito n° 7

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest' ultimo caso, alla loro formazione 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;

L'immobile oggetto di causa è costituito da tre piani, ognuno con la possibilità di avere un accesso separato individuabile all'esterno, pertanto ritengo che si possano creare 2 lotti.

Lotto n°1

Composto da un piano sottostrada e un piano terra. Il piano sottostrada benché abbia sufficiente metratura per realizzare un piccolo appartamento composta da bagno, ingresso/soggiorno/angolo cottura e camera, non ha né l'altezza, né un numero di aperture tali da poter essere idoneo a tale scopo; pertanto tale piano può essere utilizzato come cantina. Il piano terra verrebbe composto da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, due camere da letto e bagno. La cantina e il piano terra sono completi nella struttura e rifiniti con infissi esterni in alluminio preverniciato bianco, infissi interni in legno e pavimentazione in ceramica. Mq. calpestabili 144,07.

Lotto n°2

Situato al piano superiore verrebbe composto da un ingresso/soggiorno/angolo cottura, due camere da letto, bagno. Allo stato attuale risultano realizzati solamente le murature interne, gli infissi esterni in alluminio preverniciato bianco. Restano come lavori di rifinitura la pavimentazione, gli infissi interni, gli intonaci interni, la ringhiera della scala condominiale, i solai dei balconi con relativa pavimentazione e ringhiere. I mq. calpestabili sono 96,04.

Quesito n° 8

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all' identificazione dei nuovi confini ed 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 delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

La signora Maulicino risulta essere l'unico proprietario dell'immobile.

Quesito n° 9

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;

L'immobile oggetto di pignoramento risulta abitato [REDACTED]

Quesito n° 10

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 oggetto di pignoramento risulta abitato [REDACTED]

Quesito n° 11

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 o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di atti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

L'area su cui sorge l'immobile oggetto di perizia, è sottoposta a vincolo sismico di cui alla Legge 02.02.1974, n. 64 e relativi DD.MM., vincolo Idrogeologico di cui all'art. 1 del R.D. 30/12/1923 n°3267 (Vedi Allegato "3" Richiesta estrazione copia presso il Comune di Diamante, Attestazione dell'Ufficio Tecnico)

Non si evincono altri vincoli, né tanto meno, vincoli di natura condominiali e/o atti demaniali.

Quesito n° 12

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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 ed 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 caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Per ottemperare adeguatamente all'incarico affidatomi da questo Tribunale, mi sono recata presso l'agenzia immobiliare competente per territorio e, dopo avergli spiegato il luogo su cui sorge il fabbricato, la tipologia dell'unità immobiliare e la classe di appartenenza e avergli mostrato sull'estratto di P.R.G. l'effettiva posizione del fabbricato, mi hanno istruita in merito al valore di mercato delle unità immobiliari nella zona adiacente a quella ove sorge l'immobile oggetto di stima. L'immobile oggetto di pignoramento ha un valore di mercato, terminato ed in ottime condizioni, di €1.500,00, ma essendo ancora in fase di costruzione il suo attuale valore di mercato, tenendo conto che va rifinito, è di €1.150,00.

Da tutte queste analisi ho ottenuto come risultato il valore venale da attribuire all'immobile, che di seguito è riportato:

- *Unità immobiliare (appartamento per civile abitazione di tipo economico) censito presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Cosenza, in catasto fabbricati del Comune di Diamante, al foglio di mappa n. 06, particella n.214 sub 04, Cat. A/3, classe 3, Consistenza 09 vani, rendita € 395,09, intestato per quota totale*

[redacted] Vedi Allegato "1" – Visura catastale, storica, planimetria catastale e estratto di mappa)

- *Corte esclusiva graffiata al fabbricato di cui sopra e appartenente*

DETERMINAZIONE DEL VALORE:

Superficie lorda e/o commerciale mq 240,11 x 1.150,00 € = 276.126,50 € (diconsi duecentosettantaseimilacentoventisei/50 euro) con relativa corte esclusiva.

Qualora si optasse per una vendita in lotti, l'importo potrebbe essere così suddiviso:

Lotto n°1

Essendo in buono stato di conservazione e rifinito nella sua totalità, il suo valore di mercato sarebbe di €1.500 corte esclusiva compresa.

Superficie lorda e/o commerciale mq. 114,07 x 1.500 € = 171.105,00 € (diconsi centosettantunomilacentocinque/00 euro) con relativa corte esclusiva.

Lotto n°2

Essendo non ancora rifinito nella sua totalità, in quanto mancano la pavimentazione, gli infissi interni, la ringhiera della scala condominiale, i solai dei balconi con relativa pavimentazione e ringhiere, gli intonaci interni, il suo valore di mercato sarebbe di €1.093 esclusa la corte esclusiva.

Superficie lorda e/o commerciale mq. 96,04 x 1.093 € = 105.021,50 € (diconsi centocinquemilaeventunocentesimi/50 euro).

ALLEGATI :

-Allegato 1: *Visura catastale, storica, planimetria catastale e estratto di mappa, elenco dei*

- Allegato 2: *Ispezioni ipotecarie;*
- Allegato 3: *Richiesta estrazione copia presso il Comune di Diamante, Attestazione dell'Ufficio Tecnico;*
- Allegato 4: *Stralcio di Piano Regolatore Generale, Progetto approvato e depositato presso il Comune di Diamante;*
- Allegato 5: *Documentazione fotografica;*
- Allegato 6: *Atto donazione,*
- Allegato 7: *Variazione Catastale;*
- *Specifiche delle spese e competenze.*

P.s. Si riserva di allegare l'elaborato della variazione catastale, in quanto risulta ancora in corso di rilascio da parte del catasto.

Data: Bonifati, li 22/07/2015

Il C.T.U.
Arch. Guerriero Alessandra



Stampa professionale dell'Architetto Alessandra Guerriero, n. 1486, Cosenza e Provincia. Il testo della stampella include: "ARCHITETTO DI ALESSANDRA GUERRIERO n. 1486" e "ORDINE DEGLI ARCHITETTI PUNIFICATORI, PAESISTE E CONSERVATORI".