Tribunale di Cosenza

Esecuzione Immobiliare N° 47/2017

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d111e3e1bd9f08c6ef36f6e07

	Funzione	Nominativo	Data Prossima Udienza	Firma
Elaborazione	C.T.U.	Arch. Erica Infusino Via A Magno n° 12– 87036 Rende (CS) Cell. 320/6557959 - *P.IVA 03410130789*		

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d111e3e1bd8f08c6ef36f6e07

Sommario

PREMESSA 6

1 LA SITUAZIONE DEBITORIA 9

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA 12

3 SOPRALLUOGHI 14

4 RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO 15

1°QUESITO 15

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° 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; (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardanti tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardanti solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni per cui la documentazione sia valida e completa; 15

2°QUESITO 15

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); 15

3°QUESITO 19

acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'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. 19

4°QUESITO 20

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala piano, interno, carattesristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini catastali attuali , eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni , locali di sgombero, portinerie, riscaldamento ecc.) descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solaio, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie spazi diversi, negozi al dettaglio). alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno(strade, autostrade ferrovie, porti, areoporti) nonchè ai principali collegamenti verso il centro della città; 20

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c6ef36f6e07

5°QUESITO **26**

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 i 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;..... 26

6°QUESITO **26**

rilevi le evetuali difformità a mancanza nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a qualificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;..... 26

7°QUESITO **28**

indichi l'utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale;..... 28

8°QUESITO **29**

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'agiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40 , comma sesto , legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46 , comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 , n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;..... 29

9°QUESITO **31**

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo , in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, in oltre (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 tipo debitamente approvati dall'Uffio Tecnico Erariale;..... 31

10°QUESITO **32**

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed. ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonchè alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuo 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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca , comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;..... 32

11°QUESITO **34**

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c6ef36f6e07

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; verifiche se risultano registrati presso l'uffico del Registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determini il valore locativo del bene; 34

12°QUESITO 35

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; 35

13°QUESITO 35

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 diritti demaniali (di superfice o di servitu pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; 35

13bis°QUESITO 35

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;. 35

14°QUESITO 36

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15 % del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni; 36

15°QUESITO 52

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc...) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base; 52

(Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14); ... 52

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c6ef36f6e07

Premessa

La sottoscritta **Arch. Erica Infusino**, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza col n° 1561, in data 06/06/2018, ha prestato giuramento in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva N. 47/2017 R.G.E.

Il Giudice dell'esecuzione ha affidato al CTU il seguente incarico:

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° 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; (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardanti tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardanti solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
2) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale;*
3) *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'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;*
4) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala piano, interno, carattesristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini catastali attuali , eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni , locali di sgombero, portinerie, riscaldamento ecc.) descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solaio, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termicim impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie spazi diversi, negozi al dettaglio). alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno(strade, autostrade ferrovie, porti, areoporti) nonchè ai principali collegamenti verso il centro della città;*
5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati i 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;*
6) *Rilevi le evetuali difformità o mancanza nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a qualificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
7) *Indichi l'utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale;*
8) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della*

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd808c6ef36f6e07

Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'agiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40 , comma sesto , legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46 , comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 , n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

9) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo , in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, in oltre (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 tipo debitamente approvati dall'Uffio Tecnico Erariale;*

10) *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuo 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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca , comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

11) *Accerti se l'immobile è libero o occupato ; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifiche se risultano registrati presso l'uffico del Registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determini il valore locativo del bene;*

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

13) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superfice o di servitu pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

13bis) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

15) *Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc...) e la titolarità giuridica del diritto*

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c6ef36f6e07

oggetto di pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base;
Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

1. *riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto oggetto del pignoramento;*
2. *Depositi almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, in telematico (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);*
3. *Invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti untermine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
4. *Entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;*
5. *Nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc.civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
6. *Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");*
7. *Alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e delle dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto ala vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");*
8. *Segnali tempestivamente al Giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitorese già nominato) ogni ostacolo all'accesso;*

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d116e3b1bd8f08c6af36f6e07

1 La Situazione Debitoria

La CASTELLO FINANCE S.r.l. ha dato procura alla ITALFONDIARIO S.p.A per la gestione del suddetto credito.

Premesso che la Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania, con atto per notar Stanislao Amato in data 27.7.92, ai sensi dell'art.1 della legge 30.6.90 n.218 e dell'art.6 comma 2 del d.l. 20.11.90 n.356, ha costituito la società per azioni denominata Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A. e che in quest'ultima è stata conferita l'intera azienda bancaria della Carical – ivi compresa l'annessa gestione del credito fondiario;

- in virtù di contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco, ai sensi dell'art.58 del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385), di seguito T.U.B., stipulato in data 30 novembre 1998, la Cassa di Risparmio Salernitana S.p.a. ha acquistato pro soluto dalla Carical - Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania S.p.A., con effetto dal 30 novembre 1998, tutti i crediti in sofferenza vantati dalla stessa Carical S.p.a. verso la propria clientela;

- dell'avvenuta cessione è stata data notizia dalla banca cessionaria, mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 291 del 14 dicembre 1998 – Parte Seconda – Foglio delle Inserzioni, ai sensi dell'art. 58 del T.U.B.;

-con deliberazione dell'assemblea straordinaria del 2.7.99, la Cassa di Risparmio Salernitana S.p.a. ha modificato denominazione, assumendo quella di Intesa Gestione Crediti S.p.a.;

-che in virtù di ulteriore contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli artt.1 e 4 della Legge 30.4.99 n.130 e dell'art.58 del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia(D.Lgs 1.9.93 n.385), di seguito T.U.B., stipulato in data 6.12.2005, Castello Finance S.r.l. ha acquistato pro soluto da Intesa Gestione Crediti, con effetto dal 5.12.2005 i credi aventi le caratteristiche indicate nell'atto di cessione;

-che dell'avvenuta cessione pro soluto è stato dato avviso mediante pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 27.12.2005 parte II Foglio delle Inserzioni n.300 ai sensi dell'art.58 del T.U.B.;

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c6ef36f6e07

-che per effetto della cessione e con riferimento al contenuto ed oggetto contrattuale la Castello Finance S.r.l. è succeduta, a titolo particolare, in tutti i rapporto giuridici attivi e passivi, nessuno escluso, già di titolarità della originaria cedente e della prima cessionaria;

-che tra i crediti in sofferenza ceduti e relativi interessi maturati compresi quelli di mora rientra anche quello vantato nei confronti dei signori e

Il Signor stipulava con la Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania, in data 2.5.1985 un contratto di finanziamento con atto per Notar Dr. Nicola Micciulli n.30951 di Rep. e n.6926 di Racc. e che nello stesso atto di costituiva fideiussore, nonché terza datrice d'ipoteca la Signora veniva finanziato l'importo di Lire 160.000.000 da restituire in dieci anni mediante il pagamento di rate semestrali.

Gli anzidetti coniugi a garanzia dell'assolvimento dell'obbligazione restitutoria di cui al sopradescritto finanziamento concedevano alla Banca ipoteca volontaria, iscritta in data 3.5.1988 al n.9324 r.g. ed al n.6489 r.p., rinnovata in data 22.04.2005 al n.14974 r.g. ed al n.5687 r.p., su immobile di loro esclusiva proprietà costituito da fabbricato in corso di costruzione sito nel comune di Spezzano Piccolo individuato all'origine nel NCT al foglio 2 p.lla 89, poi accatastano nel NCEU come immobile in corso di definizione (cat. F/4), Località Iunco, Foglio 2 Particella 433 sub.3, sub.4, sub.10, sub.11, sub.13, sub.15, sub.16, sub.17 (ex sub.1), oggetto, fra gli altri, della intestata esecuzione immobiliare;

I debitori non hanno mantenuto fede ai propri obblighi restitutori e alla data odierna, risultano debitori della creditrice, della complessiva somma di €.414.198,17 per capitale ed interessi al 30.11.2016,oltre interessi convenzionali dal 01.12.2016,

In forza delle sopradescritte ragioni di credito è stato spiegato intervento nella procedura esecutiva immobiliare n.100/1988 già pendente ai danni dei suindicati debitori;

All'attualità pende esecuzione immobiliare n.47/2017 R.G.E., diretta su cespiti dei sopraindicati debitori per l'esattezza: beni di proprietà dei Signori

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd808c6ef36f6e07

A) per la quota parte pari ad ½ ciascuno, beni immobili siti in Comune di Spezzano Piccolo (Cs) costituiti da:

- Fabbricato rurale in località Cona, distinto in Catasto al Foglio 3 Particella 228 di are 1.30:
- Immobile in corso di definizione (cat. F/4) in località Iunco, posto al 1°piano, distinto in Catasto al Foglio 2 Particella 433 sub.3;
- Immobile in corso di definizione (cat. F/4) in località Iunco, posto al 1°piano, distinto in Catasto al Foglio 2 Particella 433 sub.4;
- Immobile in corso di definizione (cat. F/4) in località Iunco, posto al 3°piano, distinto in Catasto al Foglio 2 Particella 433 sub.10;
- Immobile in corso di definizione (cat. F/4) in località Iunco, posto al 3°piano, distinto in Catasto al Foglio 2 Particella 433 sub.11;
- Immobile in corso di definizione (cat. F/4) in località Iunco, posto al 1°piano, distinto in Catasto al Foglio 2 Particella 433 sub.13;
- Immobile in corso di definizione (cat. F/4) in località Iunco, posto al 1°piano, distinto in Catasto al Foglio 2 Particella 433 sub.15;
- Immobile in corso di definizione (cat. F/4) in località Iunco, posto al 1°piano, distinto in Catasto al Foglio 2 Particella 433 sub.16;
- Unità in corso di costruzione (cat. F/3) in località Iunco, posta al piano terra, distinta in Catasto al Foglio 2 Particella 433 sub.17 (ex sub.1);
- Abitazione di tipo economico (cat. A/3) Via Antonio Gramsci, posta al 1°piano, costituita di 8,0 vani catastali. In Catasto al Foglio 3 Particella 510 sub.2;
- Abitazione di tipo economico (cat. A/3) Via Antonio Gramsci, posta al 2°piano, costituita di 7,5 vani catastali. In Catasto al Foglio 3 Particella 510 sub.3;

B) per la quota parte pari ad 1/4 ciascuno, beni immobili siti in Comune di Trenta (Cs) Via Middeo costituiti da :

- Unità collabenti (cat. F/2) sviluppantesi su piano terra, 1°piano e 2°piano, distinto in Catasto al Foglio 3 Particella 109 sub.3.

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d116e3b1bd8f08c6af38f8e07

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatomi e per una migliore comprensione della presente i beni oggetto del pignoramento sono stati così suddivisi:

- BENE A Fabbricato in corso di Costruzione sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS in via Junco identificato in Catasto al fg. 2 p.lla 433 sub (3-4-10-11-13-15-16-17)
- BENE B Fabbricato di tipo economico sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS alla via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 510 sub (2-3)
- BENE C Unità Collabente (Rudere) sita nel Comune di Trenta CS in località Cribari identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 109 sub 3
- BENE D Fabbricato Rurale sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS in via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 228

per i suddetti ed elencati Beni sono state condotte una serie di attività, sintetizzate nel seguente elenco :

- Esame degli atti del procedimento;
- Comunicazione inizio delle operazioni peritali a mezzo raccomandata A.R.ai signori ,e tramite pec al legale rappresentante della Italfondiario spa,– Inizio Operazioni peritali il **18/10/2018;**
- Verifica e individuazione dei beni oggetto del pignoramento;
- Verifica e identificazione catastale dei beni oggetto del pignoramento;
- Acquisizione delle planimetrie catastali o di progetto ove presenti;
- Ricognizioni e sopralluoghi su ciascun bene, con relativo rilievo metrico e fotografico, verifica dimensionale, nonché verifica sullo stato di possesso degli stessi;
- Accertamento della regolarità dei fabbricati sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per le finalità ex articolo 40 legge n. 47/85 nei relativi atti di trasferimento;
- Accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d116e3b1bd8f08c6af38f8e07

provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e 326/03;

- *A*cquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
- *R*icerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);

- *P*redisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati della parte generale nonché delle singole relazioni di stima redatte per ciascun bene.

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d111e3e1bd8f08c6ef36f6e07

3 Sopralluoghi

In data **18/10/2018,** a mezzo raccomandata e pec si è svolto l'inizio dlle operazioni peritali. Su uno dei luoghi oggetto di causa, Comune di Spezzano Piccolo (CS) in via Junco, erano presenti oltre alla sottoscritta CTU e al mio collaboratore Geom. necessario al fine di effettuare tutte le operazioni di rilievo planimetrico, per la parte convenuta la Sig.ra. per la parte attrice nessuno, come indicato sul verbale (allegato 01 Verbale di sopralluogo)

In tale data, si è provveduto ad eseguire, con l'aiuto del collaboratore, i rilievi fotografici e metrici dei "BENI B e D" siti in via Gramsci nel comune di Spezzano Piccolo e del "Bene D" Rudere sito nel comune di Trenta presso i quali è stata data ampia disponibilità all'accesso da parte della parte convenuta, mentre si è dovuto rimandare al giorno successivo a tale data il rilievo metrico dei beni siti in via Junco nel comune di Spezzano Piccolo per difficoltà pervenute e specificate nel verbale (allegato 01 Verbale di sopralluogo)

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d111e3e1bd8f08c6ef36f6e07

4 Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

1°QUESITO

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° 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; [in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardanti tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardanti solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni per cui la documentazione sia valida e completa;

REGOLARITA' DEI PASSAGGI NEL VENTENNIO

- *"Bene A"* via Junco Spezzano Piccolo (CS) con *Atto di Compravendita* antecedente al ventennio e trascritto ad i sig.ri il 06/02/1979, **R.P. 163925, R.G. 2658,** i coniugi acquistano il terreno identificato in catasto al fg 3 p.lla 89 dove sorgerà, su parte di essa frazionata ed identificata come p.lla 270 sulla quale fu richiesta concessione edilizia n° 21 del 1983, il fabbricato attualmente accatastato come p.lla 433 ancora in Corso di Costruzione, del quale fanno farte i subalterni 3-4-10-11-13-15-16-17 oggetto del presente pignoramento. (Allegato 02 ispezioni ipotecarie)
- *"Bene B"* Via Gramsci Spezzano Piccolo (CS) con *Atto di Compravendita* antecedente al ventennio in Notaio De Santis Alfonso del 14/12/1973 trascritto il 07/01/1974 , **R.P. 65285, R.G. 397,** i sig.ri acquistano per ½ ciastuno il terreno sul quale attualmente sorge il fabbricato edificato con licenza edilizia n. 24 del 19/02/1974 attualmente identificato in catasto al fg 3 p.lla 510 . (Allegato 02 ispezioni ipotecarie)
- *"Bene C"* località Cribari Comune di Trenta (CS) con *Atto di Compravendita* antecedente al ventennio e trascritto al solo sig. , in notaio Scornajenghi Italo del 18/05/1979 **R.P. 169166** ed **R.G. 8864** successivamente rettificato per una errata indicazione catastale degli immobili compravenduti con nuovo atto in Notaio De Santis Luigi del 27/01/2004 trascritto il 09/02/2004 **R.P. 3288** ed **R.G. 4191** il sign. (già Sposato con la signora) acquista 1/2 del fabbricato attualmente divenuta unità collabente ed identificato in catasto al fg 3 p.lla 109 ed intestato ad entrambi i coniugi per ¼ ciascuno. (Allegato 02 ispezioni ipotecarie)
- *"Bene D"* Via Gramsci Spezzano Piccolo (CS) con *Atto di Compravendita* antecedente al ventennio in Notaio Micciulli Nicola del 12/09/1977 trascritto il 26/09/1977 ai **R.P.** 138077, **R.G.** 15749 il sig. acquista un piccolo appezzamento di terreno con entrostante fabbricato rurale attualmente identificato in catasto al fg. 3 p.lla 228. (Allegato 02 ispezioni ipotecarie)

2°QUESITO

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

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c8ef36f6e07

Gli immobili oggetto di Pignoramento del 15/02/2017 notificato dal Tribunale di Cosenza e trascritto il 03/03/2017 ai numeri 4772 R.P. e 5851 R.G. Pubblico Ufficiale Tibunale di Cosenza Repertorio 311/2016 del 15/02/2017 Verbale di Pignoramento Immobili con soggetto a favore Castello Finance S.r.l. con sede in Roma CF. 04555440967 e soggetti contro

e

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ ciascuno relativamente all'unità negoziale n. 1 riguardante gli immobili di seguito descritti:

- BENE A Fabbricato in corso di Costruzione sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS in via Junco identificato in Catasto al fg. 2 p.lla 433 sub (3-4-10-11-13-15-16-17)
- BENE B Fabbricato di tipo economico sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS alla via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 510 sub (2-3)
- BENE D Fabbricato Rurale sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS in via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 228

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4 ciascuno relativamente all'unità negoziale n. 2 riguardante gli immobili di seguito descritti:

- BENE C Unità Collabente (Rudere) sita nel Comune di Trenta CS in località Cribari identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 109 sub 3

Inoltre nel ventennio antecedente alla registrazione del su descritto atto di pignoramento gli immobili su elencati hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2014 R.P. 20811 R.G. 25793**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 568 del 08/10/2014 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti nel Comune di Spezzano Piccolo (CS) identificati catastalmente al foglio di mappa n. 3 particella 510 subalterni 2 e 3 con soggetto a favore

   per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ soggetto contro

   per il diritto di

   PROPRIETA per la quota di ½.

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd808c6ef36f6e07

2. **ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2009 R.P. 6970 R.G. 38314**, Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. Repertorio 8125/34 del 26/11/2009 Ipoteca Legale derivante da A norma Art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602 IMMOBILI siti nel Comune di Spezzano Piccolo (CS) identificati catastalmente al foglio di mappa n. 2 particella 433 subalterni 3, 4, 10, 11, 13, 15 e 16 con soggetto a favore EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA (CS) CF: 12158250154 Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.p.A. VIA XXIV MAGGIO 47 COSENZA per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ soggetto contro

   per il diritto di PROPRIETA per la quota di ½.

3. **ISCRIZIONE CONTRO del 01/06/2009 R.P. 2675 R.G. 15436**, Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. Repertorio 3716/34 del 28/05/2009 Ipoteca Legale derivante da A norma Art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602 IMMOBILI siti nel Comune di Spezzano Piccolo (CS) identificati catastalmente al foglio di mappa n. 2 particella 433 subalterni 1, 3, 4, 10, 11, 13, 15 e 16 con soggetto a favore EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA (CS) CF: 12158250154 Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.p.A. VIA XXIV MAGGIO 47 COSENZA per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ soggetto contro

   per il diritto di PROPRIETA per la quota di ½.

4. **ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2005 R.P. 7980 R.G. 19822**, Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. Repertorio 12769/34 del 10/05/2005 Ipoteca Legale derivante da A norma Art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602 IMMOBILI siti nel Comune di Spezzano Piccolo (CS) identificati catastalmente al foglio di mappa n. 2 particella 270 (ora particella 433) con soggetto a favore EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA (CS) CF: 12158250154 Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.p.A. VIA XXIV MAGGIO 47 COSENZA per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ soggetto contro

   per il diritto di PROPRIETA per la quota di ½.

5. **ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/2005 R.P. 5687 R.G. 14974,** Pubblico Ufficiale Notaio Nicola Micciulli Repertorio 30591 del 02/05/1985 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per cessione a garanzia di mutuo (formalità di riferimento Iscrizione n. 6489 del 1985) IMMOBILI siti nel Comune di Spezzano Piccolo (CS) identificati catastalmente al foglio di mappa n. 2 particella 270 (ora particella 433) con soggetto a favore INTESA GESTIONE CREDITI

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8808c6ef36f6e07

S.P.A. con sede in MILANO (MI) CF. 00169760659 per il diritto di PROPRIETA' soggetto contro

per il diritto di

PROPRIETA e

Per il diritto di PROPRIETA.

6. **TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2001 R.P. 4809 R.G. 6239,** Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 510 del 30/01/2001 Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobili per IMMOBILI siti nel Comune di Trenta (CS) identificati catastalmente al foglio di mappa n. 3 particella 109 subalterno 1 e 2 (ora sub 3) con soggetto a favore COMUNE DI SPEZZANO PICCOLO con sede in SPEZZANO PICCOLO (CS) CF. 80005050788 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 25/100 soggetto contro

per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 25/100.

7. **ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2001 R.P. 335 R.G. 2927,** Pubblico Ufficiale E.T.R. S.p.A. Repertorio 140/3 del 11/01/2001 Ipoteca Giudiziale derivante da Ipoteca per debito d'imposta (Art. 77 DPR 602/73) per IMMOBILI siti nel Comune di Trenta (CS) identificati catastalmente al foglio di mappa n. 3 particella 109 subalterno 1 e 2 (ora sub 3) con soggetto a favore E.T.R. S.P.A. con sede in COSENZA (CS) CF. 12158250154 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ¼ soggetto contro per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ¼, per IMMOBILI siti nel Comune di Spezzano Piccolo (CS) identificati catastalmente al foglio di mappa n. 3 particella 228 con soggetto a favore E.T.R. S.P.A. con sede in COSENZA (CS) CF. 12158250154 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 soggetto contro

per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, per IMMOBILI siti nel Comune di Spezzano Piccolo (CS) identificati catastalmente al foglio di mappa n. 3 particella 510, foglio 2 particella 270 (ora particella 433), foglio 2 particella 89 e foglio 2 particella 433 subalterno 3, 4, 7, 10, 11, 13, 15 e 16 con soggetto a favore E.T.R. S.P.A. con sede in COSENZA (CS) CF. 12158250154 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 soggetto contro

per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd9808c6ef36f6e07

3°QUESITO

acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'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.

La sottoscritta CTU, al fine di procedere ad una corretta identificazione e valutazione degli immobili oggetto di pignoramento, ha ritenuto necessario richiedere le planimetrie catastali delle unità immobiliari al fine di verificarne la corrispondenza con lo stato di fatto e gli estratti di mappa sempre per verificare la corrispondenza con i luoghi in oggetto.

Dalle indagini effettuate è emerso che:

- **BENE A** Fabbricato in corso di Costruzione sito nel Comune di Spezzano Piccolo (CS) in via Junco identificato in Catasto al fg. 2 p.lla 433 sub (3-4-10-11-13-15-16-17)

Trattandosi di fabbricato non è possibile richiedere e rilasciare certificato di destinazione urbanistica ma per completezza si precisa che lo stesso ricade in zona D Mista Artigianale. Con la richiesta dell'estratto di mappa catastale è stato possibile verificare che il cassone del fabbricato riportato in catasto corrisponde con lo stato dei luoghi, per le planimetrie catastali non è stato possibile reperirle in quanto trattasi di unità immobiliari in corso di costruzione e/o definizione pertanto privi di planimetria catastale, si è estrapolato esclusivamente l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni e nell'ultimo elaborato planimetrico presente in atti non vengono rappresentati i sub 13,15 e 16;

- **BENE B** Fabbricato di tipo economico sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS alla via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 510 sub (2-3)

Anche per questo bene trattandosi di fabbricato non è possibile richiedere e rilasciare certificato di destinazione urbanistica ma per completezza si precisa che lo stesso ricade in zona di completamento. Con la richiesta dell'estratto di mappa catastale è stato possibile verificare che il cassone del fabbricato riportato in catasto corrisponde con lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali sono state rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio in data 24/07/2018 prot. CS0097928 ed in fase di sopralluogo è stato possibile verificarne la corrispondenza con lo stato dei luoghi;

- **BENE C** Unità Collabente (Rudere) sita nel Comune di Trenta CS in località Cribari identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 109 sub 3

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d11e3e1bd808c6e396f6e07

Anche per questo bene trattandosi di fabbricato non è possibile richiedere e rilasciare certificato di destinazione urbanistica ma per completezza si precisa che lo stesso ricade in zona "Nucleo di antica Formazione" soggette a piano particolareggiato da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale. Con la richiesta dell'estratto di mappa catastale è stato possibile verificare che il cassone del fabbricato riportato in catasto corrisponde con le murature perimetrali presenti sui luoghi in oggetto, la restante parte risulta quasi totalmente demolitale, le planimetrie catastali non è stato possibile reperirle in quanto trattasi di unità immobiliari del tipo collabenti ed in fase di sopralluogo è stato possibile verificarne l'effettivo stato di rudere con lo stato dei luoghi;

- **BENE D** Fabbricato Rurale sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS in via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 228

Per questo bene con la richiesta dell'estratto di mappa catastale è stato possibile verificare che il cassone del fabbricato riportato in catasto risulta demolito ed in parte occupato da sede stradale (Via A. Gramsci) e per la restante parte ricade in fascia di rispetto stradale urbanisticamente lo stesso viene definito Zona agricola con Fabbricato presente nel Foglio di Mappa ma inesistente nei Dati Censuari, pertanto la situazione catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali non è stato possibile reperirle in quanto trattasi di fabbricato rurale ed in fase di sopralluogo è stato possibile verificare la non corrispondenza con lo stato dei luoghi in quanto il fabbricato risulta demolito;

4°QUESITO

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini catastali attuali , eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni , locali di sgombero, portinerie, riscaldamento ecc.) descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solaio, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie spazi diversi, negozi al dettaglio). alla distanza dal centro della città o dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno(strade, autostrade ferrovie, porti, areoporti) nonchè ai principali collegamenti verso il centro della città;

Dai sopralluoghi effettuati sui beni oggetto di pignoramento è emersa la seguente situazione di fatto:

"Bene A" si tratta di varie u.i. identificate catastalmente al fg di mappa 2 p.lla 433 subalterni 3-4-10-11-13-15-16-17 in corso di definizioni, facenti parte di un edificio che si sviluppa su quattro livelli, seminterrato, terra, primo (totalmente escluso dal pignoramento) e secondo mansarda, sito nel comune di Spezzano Piccolo (CS) in via Junco . L'edificio si trova in zona centrale dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, prospicente la strada provinciale sp 226 a poca distanza dal centro città e dai servizi quali supermercato a 22m, scuole a 270 m, farmacia a 450m, palazzetto dello sport a 900 m (allegato 03 foto 01). Strutturalmente

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c6ef36f6e07

l'edificio si presenta con intelaiatura in c.a. e tompagnature in laterizio, privo di rifiniture di qualsiasi genere in corrispondenza dei subalterni oggetto del pignoramento (allegato 03 foto da 02 a 05).

Di seguito si effettuerà una descrizione delle singole unità immobiliari del fabbricato in oggeto distinte per subalterni:

- BENE A Sub 3 u.i. in corso di definizione (F/4) posto al piano terra, in via Junco al numero civico 5 dal quale si accede tramite il bene comune identificato in catasto al sub 12 (vano scala) attualmente tale sub risulta di fatto unito al sub 13 anchesso u.i. in corso di definizione. Dal sopralluogo effettuato si evince che il bene si trova allo stato "rustico" privo di qualsiasi finitura interna ed esterna , le tompagnature e la struttura portante in c.a. completamente a vista come l'impianto elettrico, presenta inoltre infissi esterni di varie dimensioni e tipologia chiaramente adattati agli imbotti originali, attualmente lo stesso risulta occupato senza titolo legale ed utilizzato come deposito di legname ed altro (allegato 03 foto da 07 a 10) .Il solo sub 3 presenta una superfice calpestabile di mq 107,5 e mq 19 di aree scoperte , balconi. (vedi planimetria allegato 03 foto 06)
- *BENE A Sub 4* u.i. in corso di definizione (F/4) in via Junco al piano terra al numero civico 5 dal quale si accede tramite il bene comune identificato in catasto al sub 12(vano Scala). Dal sopralluogo effettuato si evince che il bene si trova allo stato rustico (allegato 03 foto da 11 a 18) privo di qualsiasi tipo di impianto, di rifiniture sia interne che esterne e di infissi sia interni che esterni ad eccezione di una porta di ingresso chiaramente adattata facilmente apribile ed in pessimo stato, al suo interno sono presenti materiali di risulta ed attrezzatura per lavori edili. Il sub 4 presenta una superficie di 107mq calpestabili e 19mq di balcone (vedi planimetria allegato 03 foto 11)
- *BENE A Sub 10* u.i. in corso di definizione (F/4) in via Junco al piano secondo sottotetto al numero civico 5 dal quale si accede tramite il bene comune identificato in catasto al sub 12 (vano scala). Il presente subalterno presenta una altezza ai suoi estremi, massima di 3.9m e minima di 1 m, internamente risulta rifinito in tutte le sue parti ad opera degli attuali occupanti senza titolo legale e si suddivide come segue; un ingresso corridoio dal quale frontalmente si accede ad una zona notte costituita da due camere da letto matrimoniali una cameretta, un bagno padronale ed un bagnetto di servizio, alla destra dell'ingresso nella parte più estrema a nord-est si sviluppa la cucina soggiorno che affaccia sulla strada provinciale 226 attraverso un ampio balcone, il tutto per un totale di mq calpestabili così distinti :

AMBIENTE	MQ calpestabili
INGRESSO CORRIDOIO	29.0
CAMERA MATRIMONIALE 01	18.0
BAGNO	7.60

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c6ef36f6e07

BAGNETTO	13.0
CAMERA MATRIMONIALE 02	19.18
CAMERETTA	23.76
CUCINA SOGGIORNO	36
RIPOSTIGLIO	12.5
BALCONE	13
TOTALE MQ	172

. (allegato 03 foto da 19 a 31)

- *BENE A Sub 11* u.i. in corso di definizione (F/4) in via Junco al piano secondo sottotetto al numero civico 5 dal quale si accede tramite il bene comune identificato in catasto al sub 12 (vano scala). Il presente subalterno risulta speculare al sub 10 occupato anch'esso senza titolo legale dalla stessa famiglia occupante il sub 10 adiacente, a differenza del precedente quest'ultimo si presenta come un ambiente unico allo stato "rustico" di mq 196 con un'altezza massima di 3.90 m e minima di 0.40 m privo di qualsiasi impianto e di qualsiasi divisione interna utilizzato come deposito (allegato 03 foto da 32 a foto 38)
- *BENE A Sub 13* u.i. in corso di definizione (F/4)posto al piano terra, in via Junco al numero civico 1 al quale si accede tramite una stradina cieca sul prospetto sud-ovest, di fatto unito al sub 3 anchesso u.i. in corso di definizione (allegato 03 foto 39). Dal sopralluogo effettuato si evince che il bene si trova allo stato "rustico" sia esternamente che internamente, privo di qualsiasi finitura interna ed esterna (allegato 03 foto 40-41-42)., le tompagnature e la struttura portante in c.a. completamente a vista come l'impianto elettrico, l'accesso allo stesso avviene tramite una saracinesca metallica di colore scuro,al suo interno come visibile nell'allegato fotografico(allegato 03 foto 43) è stato realizzato un bagno ceco di ridotte dimensioni e privo di portaattualmente lo stesso risulta occupato senza titolo legale ed utilizzato come deposito.Il solo sub 13 presenta una superfice calpestabile di mq 40,83 di cui 1,36mq adibito a servizi .
- *BENE A Sub 15* u.i. in corso di definizione (F/4)posto al piano terra, in via Junco accesso tramite una saracinesca(allegato 03 foto 44-45) al numero civico 7 mentre dal sub 12, scala condominiale, tramite un portone(allegato 03 foto 46) la consistenza del suddetto subalterno di 43 mq è ricavata graficamente poiché non ci è stato concesso l'accesso, allo stato odierno l'immobile è occupato senza titolo legale .
- *BENE A Sub 16* u.i. in corso di definizione (F/4)posto al piano terra alla quale si accede , al numero civico 9 su via Junco tramite una saracinesca metallica (allegato 03 foto 47-48-49).Il suddetto subalterno risulta attualmente suddiviso in un vano di 36 mq e in un piccolo ambiente di 1,35 mq destinato a servizi, entrambi si presentan forniti di pavimentazione con piastrelle in ceramica di colore chiaro formato (30x30),nel bagno la quota di calpestio è stata sollevata di circa 17 cm per poter realizzare in tale spessore il sistema di scarico sia

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c6ef36f6e07

del water che del lavabo. Nell'ambiente principale al quale si accede tramite una saracinesca metallica e retrostante infisso in alluminio di colore bianco suddiviso in tre campate tutte apribili a ventaglio è stata ricavata sulla parete sud- est più precisamente entrando a destra, una cucina tale parete è stata rivestita con piastrelle in ceramica di colore bianco del formato 20X20, sullo stesso lato è presente una apertura di (1,20x1,20)m in alluminio di colore bianco con vetrocamera ed oscurante del tipo a persiana dello stesso colore e materiale. Nella parte più estrema della stanza si accede al bagno tramite una porta a soffietto di colore marrone, appena si varca la quale si può notare frontalmente una finestra delle dimensioni di (0,80x1,20)m in alluminio di coloro bianco con vetrocamera ed oscurante del tipo a persiana del medesimo materiale e colore, mentre sul lato destro vi è collocato il water e sul lato sinistro il lavabo, il tutto perfettamente intonacato e tinteggiato di una pigmentazione di color *pesca(allegato 01 foto dalla 50 alla 54). Esternamente l'unità risulta intonacata per la porzione* ad essa interessata. Allo stato odierno il subalterno risulta occupato senza titolo legale, i lavori al suo interno sono stati effettuati dagli stessa accupanti .

- *BENE A Sub 17* u.i. in corso di definizione (F/4) posto al piano seminterrato suddivisa internamente in n° 3 locali distinti con ingressi autonomi, rispettivamente ai numeri civici come segue:
  - Locale 01 via Junco n.c. 11 unico ambiente allo stato rustico dotato di impianto elettrico non a norma ed infissi in ferro con vetro singolo, presenta una superficie calpestabile pari ad 80 mq netti con accesso sia sul lato sud-est che sul lato nord est (allegato 03 foto 58-59).
  - Locale 02 via Junco n.c. 13 e 15 unico ambiente allo stato rustico dotato di impianto elettrico non a norma, presenta due saracinesche di accesso sul lato nord est e ampi finestroni in ferro e vetro singolo sulla parete interna che lo divide dal locale 03, sulla stessa parete insiste una apertura in ferro attualmente bloccata ma facilmente ripristinabile per un totale di 160 mq di superficie calpestabile(allegato 03 foto 60-61-62)..
  - Locale 03 via Junco n.c. 17 e 19 anch'esso presenta doppio ingresso sul lato nord- est e un ulteriore ingresso privo di numero civico sul lato nord-ovest, al suo interno si presenta allo stato rustico suddiviso in n°3 ambienti di cui uno soppalcato tutti allo stato rustico con impianto elettrico ed idrico non a norma , anche qui ritroviamo questi ampi finestroni in ferro e vetro singolo con grate di protezione verso l'esterno, il tutto per una superficie calpestabile pari a 156 mq ai quali va sommata questa piccola parte soppalcata di 4.25 mq piastrellata e dotata di un lavandino, molto probabilmente in principio destinata a servizi (allegato 03 foto dalla 63 alla 66).

- *"Bene B"* Trattasi di due unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato costruito nel 1976 sito in via Gramsci nel comune di Spezzano Piccolo (allegato 04 foto 01-02-03). identificati in catasto rispettivamente al foglio di mappa n°3 particella 510 avente struttura portante in c.a. e tompagnature in laterizi, composto da n°3 piani fuori terra sui quali non è

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3b1bd808c6ef36f6e07

stata effettuata negli anni nessun tipo di manutenzione ne di tipo ordinaria e ne straordinaria con evidenti segni visivi (allegato 04 foto dalla 05 alla 07bis) quali, degrado delle finiture e della copertura con evidenti distacchi di parti del cornicione. Oggetto della presente stima risultano rispettivamente il piano primo e secondo del suddetto fabbricato identificati con i subalterni 2 e 3 accatastati entrambe come abbitazioni e suddivise così come segue :

- *"Bene B"* Sub 2 unità abitativa posta al piano primo avente suddivisione interna tipica degli anni settanta ampio corridoio sul quale affacciano la cucina le cinque stanze il ripostiglio e i due bagni aventi le consistenze di seguito schematizzate (allegato 04 foto 08).

AMBIENTE p.lla 510 sub 02	MQ calpestabili	MQ commerciali
INGRESSO CORRIDOIO	22,59	24,80
CUCINA	23,80	27,81
SOGGIORNO SALA DA PRANZO	25,0	29,21
CAMERA 01	17,30	19,17
CAMERA 02	19,0	21,25
CAMERA 03	16,80	18,63
CAMERA 04	14,52	17,63
BAGNO 01	6,0	7,10
BAGNO 02	6,0	8,76
RIPOSTIGLIO	2,57	3,49
TOTALE MQ	147,58	177.86
BALCONE	41,0	7,85
Totale con superfici di ornamento	188,58	185,71

Il presente immobile risulta rifinito e dotato di impianti idrico sanitario elettrico termico ed allaccio alla rete fognaria .

Presenta infissi esterni in ferro con vetro singolo ed oscuranti del tipo a tapparella in plastica, mentre infissi interni in legno del tipo tamburato, il corridoio è rivestito fino ad una altezza di 2m da un perlinato in legno, le camere 01 e 03 ed il soggiorno presentano

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3b1bd8808c6ef36f6e07

pareti rivestite con carta da parati risalente all'epoca di realizzazione dell'immobile mentre i bagni e la cucina presentano piasterellatura a tutta altezza.
La pavimentazione si presenta diversificata per forma e colore in tutti gli ambienti ma sempre del tipo in ceramica risalente all'epoca di realizzazione del fabbricato(allegato 04 foto dalla 09 alla 19).

- *"Bene B"* Sub 3 unità abitativa posta al piano secondo al quale si accede tramite una scala esterna. L'unità abitativa si sviluppa sull'asse est- ovest dell'immobile ed è composta da un ingresso, una cucina un soggiorno due ripostigli di cui uno cieco due bagni e tre camere aventi le consistenze di seguito schematizzate (allegato 04 foto 20-21-22).

AMBIENTE p.lla 510 sub 03	MQ calpestabili	Mq commerciali
INGRESSO CORRIDOIO	26,17	28,25
CUCINA	21,80	24,03
SOGGIORNO SALA DA PRANZO	27,43	31,63
CAMERA 01	22,87	26,62
CAMERA 02	18,52	20,70
CAMERA 03	16,91	20,02
BAGNO 01	6,70	7,75
BAGNO 02	7,32	9,95
RIPOSTIGLIO 01	5,41	6,28
RIPOSTIGLIO 02	2,00	2,62
TOTALE MQ	155,13	177,85
BALCONE	49,81	8,73
Totale con superfici di ornamento	204,94	186,58

Il presente immobile risulta rifinito e dotato di impianti idrico sanitario elettrico termico(ma privo dei terminali e del generatore) ed allaccio alla rete fognaria .
Presenta infissi esterni in ferro con vetro singolo ed oscuranti del tipo a tapparella in plastica, mentre infissi interni in legno del tipo tamburato.
Il corridoio e le stanze presentano pavimentazione in marmo e segato di marmo nei colori beige e rosso siena mentre i bagni piastrellatura in ceramica di forma rettangolare sia per il pavimento che per il rivestimento a tutta altezza nei colori panna e turchese il tutto risalente all'epoca di realizzazione del fabbricato(allegato 04 foto dalla 23 alla 29).

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c6ef36f6e07

- *"Bene C"* Unità collabente identificata in catasto al foglio di mappa 3 p.lla 109 nel comune di Trenta provincia di Cosenza in via Middeo e più precisamente nella frazione denominata Cribari, ricadente nel nucleo di antica formazione della suddetta frazione, allo stato odierno, come meglio evidenziato nelle foto (allegato 05 foto dalla 1 alla 10), presenta, di quella che un tempo fu l'antico fabbrica , solo parti delle mura perimetrali in pietra del tipo misto ed alcune aperture che permettono l'accesso nel terreno interno, attualmente incolto e caratterizzato dalla presenza di baracche improvvisate , utilizzate dal Comune per l'allestimento del presepe vivente nel periodo natalizio, senza un effettivo titolo o esproprio.
- *"Bene D"* nell'elenco dei Beni Pignorati oggetto della presente perizia di stima viene indicatoin catasto come fabbricato Rurale nel comune di Spezzano Piccolo fg 3 p.lla 228 in via Gramsci, di fatto tale fabbricato non è più esistente come si evince dalle foto, ne rimane a testimonianza un lembo di muratura del tipo mista in pietra. Allo stato odierno il terreno risulta secondo il piano regolatore generale in zona omogenea E con destinazione agricola, ma di fatto in parte occupato da sede stradale e nella maggiore consistenza ricadente in fascia di rispetto stradale con orografia fortemente acclive. (allegato 06 foto dalla 1 alla 5),

5°QUESITO

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 i 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;.

I beni oggetto del pignoramento sono correttamente descritti ed identificati.

6°QUESITO

rilevi le evetuali difformità a mancanza nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a qualificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

Dopo aver reperito tutta la documentazione catastale necessaria alle verifiche (planimetrie, elaborati planimetrici e quant'altro necessario) e dopo aver effettuato i sopralluoghi con i relativi rilievi planimetrici di controllo dello stato attuale è emerso che:

- **BENE A** Fabbricato in corso di Costruzione sito nel Comune di Spezzano Piccolo (CS) in via Junco identificato in Catasto al fg. 2 p.lla 433 sub (3-4-10-11-13-15-16-17)

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione e/o definizione non è possibile richiedere e rilasciare le planimetrie catastali in quanto secondo le direttive catastali tali unità immobiliari ne sono prive, pertanto si è proceduto all'estrapolazione esclusivamente l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni e nell'ultimo elaborato planimetrico presente in atti non vengono rappresentati i sub 13,15 e 16 ma vengono rappresentati i sub ex 5 ed ex 2 che da visure storiche hanno

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c6ef36f6e07

generato i sub 13, 14, 15 e 16 di cui il sub 14 non interessato dalla presente CTU, per la correzione di tale incongruenza andrebbe redatto documento Docfa per correzione ed esatta rappresentazione di elaborato planimetrico in allineamento con l'elenco subalterni per un costo di circa € 300,00;

- **BENE B** Fabbricato di tipo economico sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS alla via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 510 sub (2-3)

Con la richiesta delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio in data 24/07/2018 prot. CS0097928 è stato possibile verificarne la corrispondenza con lo stato dei luoghi;

- **BENE C** Unità Collabente (Rudere) sita nel Comune di Trenta CS in località Cribari identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 109 sub 3

Anche per questo bene censito come unità collabente (rudere) non è possibile richiedere e rilasciare le planimetrie catastali in quanto secondo le direttive catastali tali unità immobiliari ne sono prive, pertanto si è proceduto all'estrapolazione esclusivamente l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni verificandone la corrispondenza con lo stato dei luoghi;

- **BENE D** Fabbricato Rurale sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS in via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 228

Per questo bene censito catastalmente come fabbricato rurale (oramai non più possibile secondo le ultime direttive dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio) con fabbricato presente nel foglio di mappa catastale ma inesistente sul terreno in oggetto si è riscontrata una anomalia catastale pertanto la situazione non è allineata e definita in quanto gli immobili con destinazione fabbricato rurale non possono essere alienati (D.L. 78/2010 e Circolare dell'Agenzia del Territorio n.2 del 9 luglio 2010 nonché il comunicato stampa del Consiglio Nazionale del Notariato che afferma:*"riteniamo non sia più possibile trasferire fabbricati rurali che siano ancora censiti al Catasto terreni: proprio perché anche i fabbricati rurali vanno sottoposti alla disciplina di cui alla norma in commento, sarà necessario, prima della stipula dell'atto richiesto, procedere alla denuncia del fabbricato al catasto dei Fabbricati affinché si possa disporre dell'identificativo catastale e delle planimetrie che dovranno costituire oggetto dei riferimenti in atto e della dichiarazione di conformità degli intestatari prescritti dalla norma in commento a pena di nullità"*)

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c6ef36f6e07

ed in fase di sopralluogo è stato possibile verificare la non corrispondenza con lo stato dei luoghi in quanto il fabbricato risulta demolito pertanto andrebbe predisposta pratica urbanistica e catastale di demolizione con un costo di circa € 800,00;

7°QUESITO

indichi l'utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale;

Dopo aver reperito tutta la documentazione urbanistica necessaria alle verifiche (strumenti urbanistici) e dopo aver effettuato i sopralluoghi di controllo dello stato attuale è emerso che:

- **BENE A** Fabbricato in corso di Costruzione sito nel Comune di Spezzano Piccolo (CS) in via Junco identificato in Catasto al fg. 2 p.lla 433 sub (3-4-10-11-13-15-16-17)

Il fabbricato in oggetto ricade in zona D "Mista Artigianale" destinate alla realizzazione di impianti produttivi di tipo artigianale o per la trasformazione dei prodotti agricoli è consentita la residenza di servizio in ragione del 20% della volumetria ammissibile e non risulta soggetto a vincolo storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

- **BENE B** Fabbricato di tipo economico sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS alla via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 510 sub (2-3)

Il fabbricato in oggetto ricade in zona B1 di completamento e comprendono le parti del centro edificato esistente non completamente costruito e di recente edificazione e non risulta soggetto a vincolo storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

- **BENE C** Unità Collabente (Rudere) sita nel Comune di Trenta CS in località Cribari identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 109 sub 3

Il fabbricato in oggetto ricade in Nucleo di antica formazione e sono soggette a Piano particolareggiato da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale nei limiti di densità territoriale esistente, in particolare nell'ambito del perimetro delimitante il centro storico, sono consentite giusto parere del C.E. opere di risanamento, di ristrutturazione e di restauro, degli edifici esistenti, concedendo destinazioni anche diverse dalle residenze, nell'assoluto rispetto delle linee architettoniche originali e delle preesistenze in generale;

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd808c6ef36f6e07

- **BENE D** Fabbricato Rurale sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS in via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 228

Il terreno in oggetto è in parte designato a viabilità di piano e per la restante parte ricade in zona E "Agricola" fascia di rispetto stradale;

8°QUESITO

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi dello stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dopo aver reperito tutta la documentazione urbanistica ove presente negli archivi ed indispensabile per le verifiche e dopo aver effettuato i sopralluoghi di controllo dello stato attuale è emerso che:

- **BENE A** Fabbricato in corso di Costruzione sito nel Comune di Spezzano Piccolo (CS) in via Junco identificato in Catasto al fg. 2 p.lla 433 sub (3-4-10-11-13-15-16-17)

Il fabbricato in oggetto è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 6 del 12/03/1985 (Pratica Edilizia n. 39/1984) avente come oggetto "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione a due piani oltre il seminterrato e il sottotetto in c.a." con deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza Prot. 25676 del 10/01/1985, lo stesso è stato realizzato conforme per quanto riguarda le dimensioni in pianta ma presenta alcune difformità volumetriche per come di seguito illustrate:

a) Il piano seminterrato da progetto aveva un'altezza pari a m. 3,80 all'attualità lo stesso si presenta con un'altezza pari a m. 4,60 pertanto con una differenza di m. 0,80;
b) Il piano terra è conforme per dimensioni;
c) Il piano primo è conforme per dimensioni;
d) Il piano secondo (sottotetto) da progetto era adibito a sottotetto con altezza massima pari a m. 2,7 e minima pari a m. 0,00 per la falda prospiciente la strada mentre altezza massima pari a m. 2,2 e minima pari a m. 0,00 per la falda fronte a monte. L'intero piano secondo sottotetto in fase di realizzazione è stato realizzato difforme al progetto presentato e

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c6ef36f6e07

autorizzato in comune del quale non si sono reperiti ulteriori fascicoli contenenti varianti alla Concessione Edilizia n. 6 del 12/03/1985. Nel dettaglio le difformità consistono in: prolungamento della scala di accesso dal piano primo al secondo, modifica delle falde da ortogonali alla massima lunghezza a ortogonali alla minima dimensione in pianta, modifica dell'altezza massima da 2,70 m. a 3,90 m. con mutamento della destinazione da sottotetto ad abitazione per metà del piano (parte occupata ed abitata);

Alla luce di quanto su esposto e a seguito di chiarimenti richiesti presso l'ufficio tecnico comunale inerenti le opere realizzate in difformità al progetto approvato non sono state fornite indicazioni scritte per la fattibilità e la determina di un progetto in sanatoria con calcolo di oneri concessori, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, pertanto ad oggi non è possibile determinarne l'entità e la reale fattibità.

- **BENE B** Fabbricato di tipo economico sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS alla via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 510 sub (2-3)

Il fabbricato in oggetto è stato edificato difforme alla pratica edilizia n. 24 del 19/02/1974 ma successivamente lo stesso è stato sanato con domanda di condono prot. N. 1129 del 15/05/1986 a nome del Sig. (Allegato 07) del quale però manca il pagamento degli oneri di urbanizzazione per come richiesto dal Comune di Spezzano Piccolo in data 21/10/1991 (Allegato 08), il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria Subordinata al pagamento degli anzidetti oneri di urbanizzazione dei quali non sono state fornite indicazioni scritte sull'entità all'attualità da versare al Comune, inoltre come deducibile da quanto fin ora esplicitato non risultano rilasciati Certificata di Agibilità e per il rilascio dello stesso necessitano: Dichiarazione di rispondenza degli impianti per n. 2 unità immobiliari per un costo di € 600,00 per entrambe; Attestato di Prestazione Energetica per n. 2 unità immobiliari per un costo di € 400,00 per entrambe; Competenze tecniche per rilascio Segnalazione Certificata Agibilità per un costo di € 500 per un totale complessivo di €1500 per competenze tecniche ai quali vanno sommati i costi per oneri di urbanizzazione su menzionati e non calcolati dal Comune di competenza;

- **BENE C** Unità Collabente (Rudere) sita nel Comune di Trenta CS in località Cribari identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 109 sub 3

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd808c6ef36f6e07

Per tale bene nulla si può indicare in riferimento alla conformità urbanistica in quanto fabbricato di remota costruzione e nessun fascicolo è stato reperito negli archivi del Comune di Casali del Manco già Comune di Trenta, inoltre sullo stesso non risultano rilasciati Certificata di Agibilità in quanto trattasi di rudere;

- **BENE D** Fabbricato Rurale sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS in via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 228

Per tale bene nulla si può indicare in riferimento alla conformità urbanistica in quanto fabbricato di remota costruzione e nessun fascicolo è stato reperito negli archivi del Comune di Casali del Manco già Comune di Spezzano Piccolo, inoltre sullo stesso non risultano rilasciati Certificata di Agibilità in quanto il fabbricato all'attualità risulta demolito;

9°QUESITO

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo , in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, in oltre (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 tipo debitamente approvati dall'Uffio Tecnico Erariale;

Dopo aver reperito tutta la documentazione urbanistica ove presente negli archivi ed indispensabile per le verifiche, e la documentazione catastale e dopo aver effettuato i sopralluoghi di controllo dello stato attuale è emerso che:

- **BENE A** Fabbricato in corso di Costruzione sito nel Comune di Spezzano Piccolo (CS) in via Junco identificato in Catasto al fg. 2 p.lla 433 sub (3-4-10-11-13-15-16-17)

Il fabbricato in oggetto è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 6 del 12/03/1985 (Pratica Edilizia n. 39/1984) avente come oggetto "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione a due piani oltre il seminterrato e il sottotetto in c.a." con destinazione d'uso artigianale per il piano seminterrato suddiviso in un'unica unità immobiliare, Uffici mensa e spogliatoi al piano terra a servizio dell'attività commerciale, Residenziale al piano primo suddiviso in n. 3 unità immobiliari e locale sottotetto al piano secondo.

All'attualità i beni sono fisicamente e catastalmente concordi come divisione ma frazionati diversamente da come su descritto ed autorizzato e cioè: n. 3 Unità Immobiliari al piano seminterrato, 5 unità al piano terra, e n. 2 unità al piano secondo mansardato.

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c6ef36f6e07

All'attualità gli stessi possono essere venduti separatamente in quanto autonomi e non facilmente ulteriormente frazionabili.

- **BENE B** Fabbricato di tipo economico sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS alla via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 510 sub (2-3)

Il fabbricato in oggetto è stato edificato difforme alla pratica edilizia n. 24 del 19/02/1974 ma successivamente lo stesso è stato sanato con domanda di condono prot. N. 1129 del 15/05/1986 a nome del Sig.

All'attualità i beni sono fisicamente, catastalmente e urbanisticamente concordi come divisione e cioè: n. 1 Unità Immobiliari al piano primo e n. 1 unità al piano secondo.

All'attualità gli stessi possono essere venduti separatamente in quanto autonomi e non facilmente ulteriormente frazionabili.

- **BENE C** Unità Collabente (Rudere) sita nel Comune di Trenta CS in località Cribari identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 109 sub 3

Per tale bene nulla si può indicare in riferimento alla suddivisione in quanto demolito e lo stesso potrà essere venduto esclusivamente come area di sedime di fabbricato diruto;

- **BENE D** Fabbricato Rurale sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS in via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 228

Per tale bene nulla si può indicare in riferimento alla conformità e alla suddivisione in quanto fabbricato di remota costruzione e di fatto il fabbricato risulta demolito pertanto vendibile esclusivamente come area di sedime di fabbricato diruto;

10°QUESITO

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto 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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca , comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;.

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd808c6ef36f6e07

Dopo aver reperito tutta la documentazione indispensabile per le verifiche e dopo aver effettuato i sopralluoghi di controllo dello stato attuale è emerso che:

- **BENE A** Fabbricato in corso di Costruzione sito nel Comune di Spezzano Piccolo (CS) in via Junco identificato in Catasto al fg. 2 p.lla 433 sub (3-4-10-11-13-15-16-17)

Le unità immobiliari del fabbricato in oggetto sono pignorati per l'intera quota.

- **BENE B** Fabbricato di tipo economico sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS alla via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 510 sub (2-3)

Le unità immobiliari del fabbricato in oggetto sono pignorati per l'intera quota.

- **BENE C** Unità Collabente (Rudere) sita nel Comune di Trenta CS in località Cribari identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 109 sub 3

Tale bene è stato pignorato per la quota di possesso del sig. e della sig.ra per una quota pari ad ¼ ciascuno per un totale di ½ dell'intero, per valutarne la divisione vanno considerati dei fattori intrinseci ed estrinseci primo fra tutti in fatto che l'immobile sia quasi totalmente demolito (ad eccezione di alcuni muri perimetrali), il fatto che ricade in un'area urbanisticamente soggetta a piano particolareggiato pertanto di difficile riedificazione se non per l'intero e comunque con l'intervento del Comune, e non per ultimo il fatto che si trova all'interno di un'area densamente costruita (di fatti è contorniato di edifici con piccolissime stradine di accesso) per tutte queste motivazioni la divisione pro quota per i vari aventi titolo è di difficile determinazione in quanto il valore è fortemente influenzato dal fatto che l'intervento può essere esclusivamente unitario pertanto è sconsigliata la divisione per la vendita separata;

- **BENE D** Fabbricato Rurale sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS in via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 228

Tale bene è pignorato per l'intera quota;

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3b1bd8f08c6ef36f6e07

11°QUESITO

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; verifiche se risultano registrati presso l'uffico del Registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determini il valore locativo del bene;

Dal sopralluogo effettuato si è constatato che alcuni immobili oggetto del presente pignoramento, risultano occupati senza titolo legale come meglio evidenziato di seguito :

- **BENE A** Fabbricato in corso di Costruzione sito nel Comune di Spezzano Piccolo (CS) in via Junco identificato in Catasto al fg. 2 p.lla 433 sub (3-4-10-11-13-15-16-17)

  Bene A sub 3 occupato senza titolo legale utilizzato come deposito e di fatto unita al sub 13

  Bene A sub 4 libero

  Bene A sub 10 occupato senza titolo legale ed abitato da una famiglia che dichiara di averla acquistata ed ultimata internamente a proprie spese , ma senza averne titoli legali da esibire.

  Bene A sub 11 occupato senza titolo legale ed utilizzata come deposito.

  Bene A sub 13 occupato senza titolo legale ed utilizzata come deposito e di fatto unita al sub 3.

  Bene A sub 15 occupato senza titolo legale

  Bene A sub 16 occupato senza titolo legale ed utilizzata come cantinola dai condomini del piano secondo (non oggetto del pignoramento) che dichiarano di averla acquistata ed ultimata internamente a proprie spese , ma senza averne titoli legali da esibire.

  Bene A sub 17 occupato senza titolo legale.

- **BENE B** Fabbricato di tipo economico sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS alla via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 510 sub (2-3)

  Bene B sub 2 residenza prima casa dei coniugi e pertanto da essi occupata

  Bene B sub 3 libero

- **BENE C** Unità Collabente (Rudere) sita nel Comune di Trenta CS in località Cribari identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 109 sub 3, al stato odierno libero.

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d111e3b1bd808c6ef36f6e07

- **BENE D** Fabbricato Rurale sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS in via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 228 , il fabbricato di fatto risulta demolito ed il terreno di sedime ricade in parte nell'ampliamento del tratto stradale ed in parte nella fascia di rispetto dello stesso , ma comunque da reputarsi libero

12°QUESITO

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

.I coniugi non sono separati e ad oggi vivono nel "bene B"oggetto di pigoramento nel comune di Spezzano Piccolo via Gramsci identificato in catasto al fg 3 p.lla 510 sub 2 che risultà la lora pima casa, dove hanno entrambi la residenza.

13°QUESITO

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 diritti demaniali (di superfice o di servitu pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli evertuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalle ricerche effettuate non risultano documentazioni che evidenzino l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; o di i vincoli ed oneri di natura condominiale.

13bis°QUESITO

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;.

Dalle ricerche effettuate non risultano documentazioni che evidenzino l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; o di i vincoli ed oneri di natura condominiale.

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d11e3e1bd8f08c6ef36f6e07

14°QUESITO

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

BENE A

Dopo una attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è deciso di procedere all' individuazione del più probabile valore di mercato attraverso il criterio di stima del tipo diretto per punti di merito in quanto, le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimere attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Con questo criterio di stima partendo dal valore OMI di riferimento per la Fascia/zona in oggetto si giungerà al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad oggi e non nello stato in cui attualmente versa ma, nelle condizioni di ultimazione pronta per essere potenzialmente utilizzata, questo valore verrà poi moltiplicato per il valore medio di riferimento scaturito in basa ai punti di merito attribuiti.

Per le unità immobiliari del gruppo "Bene A", va precisato che tali beni catastalmente sono tutti in corso di definizione pertanto, non potenzialmente abitabili o utilizzabili, di conseguenza a tali beni verrà decurtato il potenziale costo di una ultimazione (costo medio per rifiniture di abitazioni civili), le uniche unità immobiliari censite come unità in corso di definizione, a cui non verrà applicata tale decurtazione, saranno il sub 10 ultimato ed abitato ed il sub 16 ultimato e adibito a tavernetta.

Per tale metodo di valutazione si assume, un valore normale unitario determinato con la seguente formula:

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

Dove i valori OMI sono desunti della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, Anno 2018 Semestre 2, Provincia di Cosenza, Comune di Spezzano Piccolo, Fascia/zona Periferica, Codice di zona B1 microzona n. 1 tipologia prevalente Abitazioni di tipo civile, destinazione residenziale, tipologia di riferimento abitazioni di tipo economico stato conservativo normale.

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c6ef36f6e07

Schema riepilogativo banca dati quotazione immobiliari (O.M.I.)

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni Civili	Normale	640	790	Lorda	2,4	3,3	Lorda
Abitazioni di tipo economico	Normale	495	690	Lorda	2	2,9	Lorda
Box	Normale	300	445	Lorda	2	2,9	Lorda
Magazzini Commerciali	Normale	280	430	Lorda	1,3	2,1	Lorda
Negozi	Normale	590	890	Lorda	3,5	5,3	Lorda

Quindi con il valore normale unitario per le abitazioni determinato seguendo la formula:

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

dove val OMI min e val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in euro/mq nella banca dati dell'OMI e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolata secondo la seguente formula:

K = (K1 + 3 x K2) /4

Dove

K1 (taglio superficie)	K2 (livello di piano)
Fino a 45 mq 1	Piano seminterrato 0
Oltre 46 mq fino a 70 mq 0,8	Piano terra 0,2
Oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5	Piano primo 0,4
Oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3	Piano intermedio 0,5
Oltre 150 mq 0	Piano ultimo 0,8
	Piano attico 1

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d111e3e1bd8f08c6ef36f6e07

Sulla scorta di quanto su esposto si avrà

per il sub 3: Unità in corso di Definizione con potenziale destinazione abitativa

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

$$K = (0,3 + 3 \times 0,2) / 4 = \mathbf{0,225}$$

per il sub 4: Unità in corso di Definizione con potenziale destinazione abitativa

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

$$K = (0,3 + 3 \times 0,2) / 4 = \mathbf{0,225}$$

per il sub 10: Unità in corso di Definizione ultimata e destinata ad abitazione

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

$$K = (0 + 3 \times 1) / 4 = \mathbf{0,75}$$

per il sub 11: Unità in corso di Definizione con potenziale destinazione abitativa

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

$$K = (0 + 3 \times 1) / 4 = \mathbf{0,75}$$

per il sub 13: Unità in corso di Definizione con potenziale destinazione box

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

$$K = (0,8 + 3 \times 0,2) / 4 = \mathbf{0,35}$$

per il sub 15: Unità in corso di Definizione con potenziale destinazione box

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

$$K = (0,8 + 3 \times 0,2) / 4 = \mathbf{0,35}$$

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d111e3e1bd8f08c6ef36f6e07

per il sub 16: Unità in corso di Definizione ultimata e destinata a pertinenza di abitazione (cantinola)

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

$$K = (1 + 3 \times 0{,}2) / 4 = \mathbf{0{,}4}$$

per il sub 17: Unità in corso di Definizione con potenziale destinazione Magazzino commerciale (suddiviso in n. 3 locali autonomi non comunicanti tra loro a cui verrà assegnato un valore autonomo ad ogni locale)

Locale 1 numero civico 11

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

$$K = (0{,}5 + 3 \times 0) / 4 = \mathbf{0{,}125}$$

Locale 2 numero civico 13-15

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

$$K = (0 + 3 \times 0) / 4 = \mathbf{0{,}0}$$

Locale 3 numero civico 17-19

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

$$K = (0 + 3 \times 0) / 4 = \mathbf{0{,}0}$$

*Con un valore normale unitario di partenza per il **sub 3:** Unità in corso di Definizione con potenziale destinazione abitativa*

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

Valore norm. unit. = €/mq 640,00 + (€/mq 790,00 – €/mq 640,00) x 0,225=

€/mq 673,75

*Con un valore normale unitario di partenza per il **sub 4:** Unità in corso di Definizione con potenziale destinazione abitativa*

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d111e3e1bd8f08c6ef36f6e07

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

Valore norm. unit. = €/mq 640,00 + (€/mq 790,00 – €/mq 640,00) x 0,225=

€/mq 673,75

*Con un valore normale unitario di partenza per il **sub 10:** Unità in corso di Definizione ultimata e destinata ad abitazione*

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

Valore norm. unit. = €/mq 640,00 + (€/mq 790,00 – €/mq 640,00) x 0,75=

€/mq 752,50

*Con un valore normale unitario di partenza per il **sub 11:** Unità in corso di Definizione con potenziale destinazione abitativa*

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

Valore norm. unit. = €/mq 640,00 + (€/mq 790,00 – €/mq 640,00) x 0,75=

€/mq 752,50

*Con un valore normale unitario di partenza per il **sub 13:** Unità in corso di Definizione con potenziale destinazione box*

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

Valore norm. unit. = €/mq 300,00 + (€/mq 445,00 – €/mq 300,00) x 0,35=

€/mq 350,75

*Con un valore normale unitario di partenza per il **sub 15:** Unità in corso di Definizione con potenziale destinazione box*

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c6ef36f6e07

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

Valore norm. unit. = €/mq 300,00 + (€/mq 445,00 – €/mq 300,00) x 0,35=

€/mq 350,75

Con un valore normale unitario di partenza per il ***sub 16:*** *Unità in corso di Definizione ultimata e destinata a pertinenza di abitazione (cantinola)*

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

Valore norm. unit. = €/mq 640,00 + (€/mq 790,00 – €/mq 640,00) x 0,4=

€/mq 700,00

Con un valore normale unitario di partenza per il ***sub 17:*** *Unità in corso di Definizione con potenziale destinazione Negozio (suddiviso in n. 3 locali autonomi non comunicanti tra loro a cui verrà assegnato un valore autonomo ad ogni locale)*

Locale 1 numero civico 11

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

Valore norm. unit. = €/mq 590,00 + (€/mq 890,00 – €/mq 590,00) x 0,125=

€/mq 627,50

Locale 2 numero civico 13-15

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

Valore norm. unit. = €/mq 590,00 + (€/mq 890,00 – €/mq 590,00) x 0,0=

€/mq 590,00

Locale 3 numero civico 17-19

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

Valore norm. unit. = €/mq 590,00 + (€/mq 890,00 – €/mq 590,00) x 0,0=

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d111e3e1bd8f08c6ef36f6e07

€/mq 590,00

Per quanto su esposto per giungere al più probabile valore di mercato, si partirà dal valore normale unitario all'attualità al quale, verranno applicati dei punti di merito che saranno assegnati tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto.

I parametri presi in considerazione saranno:

Caratteristiche ambientali, Caratteri Tecnologici, Panoramicità, Stato di conservazione posto pari ad 1 per l'ipotesi di stato ultimato, Posizione e tipologia costruttiva, non verrà preso in considerazione l'età del fabbricato in quanto i fabbricati ricadenti nella fascia/zona di riferimento, come epoca di costruzione risalgono tutti approssimativamente allo stesso periodo pertanto è stato già preso in considerazione dall'osservatorio del mercato immobiliare.

Schema riepilogativo punti di merito (K_m)

	Caratteristiche Ambientali
Ottime	1,05
Buone	1,00
Mediocri	0,95
Scadenti	0,90

	Panoramicità
Ottima	1,00
Media	0,90
Scadente	0,60

	Stato Conservazione
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

	Posizione
Periferica	1,00
Semiperiferica	1,20
Centrale	1,40
Degradata	0,90

	Caratteri Tecnologici
Ottime	1,00
Buone	0,90
Mediocri	0,80
Scadenti	0,70

	Tipologia
Villino	1,4
Fab. Civile	1,25
Fab. Economico	1,05
Fab. Popolare	0,8
Fab. Rurale	0,7

☐ Coefficiente correttivo adottato

Per quanto fin ora esposto per giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile considerato ultimato in ogni sua parte si applicheranno le seguenti formule e seconda dei casi:

$$Vm = \text{Valore norm. unit.} \times K_m \times SCV$$

$$Vmfu = \text{Valore norm. unit.} \times K_m \times SCV$$

Dove:

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3b1bd8f08c6ef36f6e07

Vm è il valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare ultimata in ogni sua parte

Vmfu è il valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare considerata ultimata in ogni sua parte

Valore norm. unit. (per come precedentemente calcolato)

K_m è dato dal prodotto dei coefficienti correttivi adottati che **è pari a 1,026**

SCV è la superfice commerciale vendibile (per come calcolata al precedente)

Quindi sostituendo i valori si avrà:

Per il Sub 3

$$Vmfu = 673{,}75\ €/mq \times 1{,}026 \times mq\ 122 = 84.334{,}64\ €$$

Per il Sub 4

$$Vmfu = 673{,}75\ €/mq \times 1{,}026 \times mq\ 123 = 85.025{,}90\ €$$

Per il Sub 10

$$Vm = 752{,}50\ €/mq \times 1{,}026 \times mq\ 179 = 138.199{,}63\ €$$

Per il Sub 11

$$Vmfu = 752{,}50\ €/mq \times 1{,}026 \times mq\ 159 = 122.758{,}33\ €$$

Per il Sub 13

$$Vmfu = 350{,}75\ €/mq \times 1{,}026 \times mq\ 47 = 16.913{,}87\ €$$

Per il Sub 15

$$Vmfu = 350{,}75\ €/mq \times 1{,}026 \times mq\ 46 = 16.554{,}00\ €$$

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d111e3e1bd8f08c6ef36f6e07

Per il Sub 16

$$Vm = 700,_{00}\,€/_{mq} \times 1,026 \times mq\ 9 = 6.463,_{80}\ €$$

Per il Sub 17

Locale 1

$$Vmfu = 627,_{50}\,€/_{mq} \times 1,026 \times mq\ 93 = 59.585,_{08}\ €$$

Locale 2

$$Vmfu = 590,_{00}\,€/_{mq} \times 1,026 \times mq\ 170 = 102.907,_{80}\ €$$

Locale 3

$$Vmfu = 590,_{00}\,€/_{mq} \times 1,026 \times mq\ 173 = 104.723,_{82}\ €$$

Considerando che i subalterni 3-4 e 11 per la loro conformazione potranno essere destinati a civile abitazione ma che attualmente versano allo stato rustico, dopo aver efftuato un'analisi del mercato locale si è giunti alla conclusione che per poterli portare allo stato ultimato si dovrà sostenere un costo medio di circa 530,00 €/mq pertanto si è ritenuto corretto, ai fini della determina del valore finale, di procederà alla decurtazione di tali costi dal valore di mercato all'attualità sopra calcolato.

Tale considerazione potrà esser fatta parimenti per i subalterni 13-15 che per la loro conformazione e ubicazione potranno essere destinati a box auto pertanto, anche per questi si è proceduto ad effettuare una analisi di mercato locale stimando un costo, per poterli portare allo stato ultimato di circa 270,00 €/mq che verrà decurtato dal valore di mercato all'attualità sopra calcolato.

Per ultimo il sub 17 anch'esso stimato allo stato ultimato suddiviso in n. 3 locali autonomi con conseguenti 3 distinti valori, si è proceduto ad effettuare una analisi di mercato locale desumendo che per poterli portare allo stato ultimato il costo medio è di circa 450,00 €/mq anche in questo caso verrà decurtato dal valore di mercato all'attualità sopra calcolato.

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd808c6ef36f6e07

Per quanto fin ora esposto applicando le decurtazioni sopra descritte secondo la seguente formula:

Vm = Vmfu – (CU €/mq x mq)

Dove:

Vm è il valore di mercato decurtato all'attualità dell'unità immobiliare

Vmfu è il valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare considerata ultimata in ogni sua parte

CU è il costo unitario per mq necessario all'ultimazione delle unità immobiliari

mq è la superfice commerciale vendibile (per come calcolata al precedente)

applicando la suddetta equazione si avranno i seguenti valori di mercato all'attualità delle anzidette unità immobiliari:

Per il Sub 3 Unità in corso di Definizione con potenziale destinazione abitativa

Vm = 84.334,$_{64}$ € -(530,$_{00}$ €/mq x 122)= **19.674,$_{64}$ €**

Decurtazione del 15% pari a € 2.951,$_{20}$

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB 3 € 16.723,44

Per il Sub 4 Unità in corso di Definizione con potenziale destinazione abitativa

Vm = 85.025,$_{90}$ € -(530,$_{00}$ €/mq x 123)= **19.835,$_{90}$ €**

Decurtazione del 15% pari a € 2.975,$_{38}$

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB 4 € 16.860,51

Per il Sub 10 Unità in corso di Definizione in catasto ma ultimata con destinazione abitazione

Vm = 138.199,$_{63}$ €

Decurtazione del 15% pari a € 20.729,$_{94}$

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c6ef36f6e07

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB 10 € 117.469,68

Per il Sub 11 Unità in corso di Definizione con potenziale destinazione abitativa

Vm = 122.758,33 € -(530,00 €/mq x 159)= **38.488,33 €**

Decurtazione del 15% pari a € 4.907,26

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB 11 € 27.807,82

Per il Sub 13 Unità in corso di Definizione con potenziale destinazione box

Vm = 16.913,87 € -(270,00 €/mq x 47)= **4.223,87 €**

Decurtazione del 15% pari a € 633,58

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB 13 € 3.590,29

Per il Sub 15 Unità in corso di Definizione con potenziale destinazione box

Vm = 16.554,00 € -(270,00 €/mq x 46)= **4.134,00 €**

Decurtazione del 15% pari a € 620,10

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB 15 € 3.513,90

Per il Sub 16 Unità in corso di Definizione in catasto ma ultimata con destinazione pertinenza di abitazione (cantinola)

Vm = 6.463,80 €

Decurtazione del 15% pari a € 969,57

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB 16 € 5.494,23 €

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3b1bd8f08c6ef36f6e07

Per il Sub 17 Unità in corso di Definizione con potenziale destinazione Negozio *(suddiviso in n. 3 locali autonomi non comunicanti tra loro a cui verrà assegnato un valore autonomo ad ogni locale)*

Locale 1 numero civico 11

Vm = 59.585,$_{08}$ € -(450,$_{00}$ €/mq x 93)= **17.735,$_{08}$ €**

Decurtazione del 15% pari a € 2.660,$_{26}$

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB 17 Locale 1 € 15.074,82

Locale 2 numero civico 13-15

Vm = 102.907,$_{80}$ € -(450,$_{00}$ €/mq x 170)= **26.407,$_{80}$ €**

Decurtazione del 15% pari a € 3.961,$_{17}$

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB 17 Locale 2 € 22.446,63

Locale 3 numero civico 17-19

Vm = 104.723,$_{82}$ € -(450,$_{00}$ €/mq x 173)= **26.873,$_{82}$ €**

Decurtazione del 15% pari a € 4.031,$_{07}$

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB 17 Locale 3 € 22.842,75

BENE B

Dopo una attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si è deciso di procedere all' individuazione del più probabile valore di mercato attraverso il criterio di stima del tipo diretto per punti di merito in quanto, le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimere attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Con questo criterio di stima partendo dal valore OMI di riferimento per la Fascia/zona in oggetto si giungerà al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad oggi e non nello stato in cui

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3b1bd8f08c6ef36f6e07

attualmente versa moltiplicando il valore medio di riferimento scaturito in basa ai punti di merito attribuiti.

Per tale metodo di valutazione si assume, un valore normale unitario determinato con la seguente formula:

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

Dove i valori OMI sono desunti della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, Anno 2018 Semestre 2, Provincia di Cosenza, Comune di Spezzano Piccolo, Fascia/zona Periferica, Codice di zona B1 microzona n. 1 tipologia prevalente Abitazioni di tipo civile, destinazione residenziale, tipologia di riferimento abitazioni di tipo economico stato conservativo normale.

Schema riepilogativo banca dati quotazione immobiliari (O.M.I.)

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni Civili	Normale	640	790	Lorda	2,4	3,3	Lorda
Abitazioni di tipo economico	Normale	495	690	Lorda	2	2,9	Lorda
Box	Normale	300	445	Lorda	2	2,9	Lorda

Quindi con il valore normale unitario per le abitazioni determinato seguendo la formula:

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

dove val OMI min e val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in euro/mq nella banca dati dell'OMI e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolata secondo la seguente formula:

K = (K1 + 3 x K2) /4

Dove

K1 (taglio superficie)	K2 (livello di piano)
Fino a 45 mq 1	Piano seminterrato 0
Oltre 46 mq fino a 70 mq 0,8	Piano terra 0,2

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3b1bd808c6ef36f6e07

Oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5	Piano primo 0,4
Oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3	Piano intermedio 0,5
Oltre 150 mq 0	Piano ultimo 0,8
	Piano attico 1

Sulla scorta di quanto su esposto si avrà

per il sub 2:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

$$K = (0 + 3 \times 0{,}4) / 4 = \mathbf{0{,}3}$$

per il sub 3:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

$$K = (0 + 3 \times 0{,}8) / 4 = \mathbf{0{,}6}$$

Con un valore normale unitario di partenza per il sub 2

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

Valore norm. unit. = €/mq 495,00 + (€/mq 690,00 – €/mq 495,00) x 0,3=

€/mq 553,5

Con un valore normale unitario di partenza per il sub 3

Valore norm. unit. = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

Valore norm. unit. = €/mq 495,00 + (€/mq 690,00 – €/mq 495,00) x 0,6=

€/mq 612,0

Per giungere al più probabile valore di mercato, si partirà dal valore normale unitario all'attualità al quale, verranno applicati dei punti di merito che saranno assegnati tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto.

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d111e3e1bd8f08c6ef36f6e07

I parametri presi in considerazione saranno:

Caratteristiche ambientali, Caratteri Tecnologici, Panoramicità, Stato di conservazione, Posizione e tipologia costruttiva, non verrà preso in considerazione l'età del fabbricato in quanto i fabbricati ricadenti nella fascia/zona di riferimento, come epoca di costruzione risalgono tutti approssimativamente allo stesso periodo pertanto è stato già preso in considerazione dall'osservatorio del mercato immobiliare.

Schema riepilogativo punti di merito (K_m)

	Caratteristiche Ambientali
Ottime	1,05
Buone	1,00
Mediocri	0,95
Scadenti	0,90

	Panoramicità
Ottima	1,00
Media	0,90
Scadente	0,60

	Stato Conservazione
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

	Posizione
Periferica	1,00
Semiperiferica	1,20
Centrale	1,40
Degradata	0,90

	Caratteri Tecnologici
Ottime	1,00
Buone	0,90
Mediocri	0,80
Scadenti	0,70

	Tipologia
Villino	1,4
Fab. Civile	1,25
Fab. Economico	1,05
Fab. Popolare	0,8
Fab. Rurale	0,7

[ ] Coefficiente correttivo adottato

Per quanto fin ora esposto per giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato in cui attualmente versa si applicherà la seguente formula:

$$Vm = \text{Valore norm. unit.} \times K_m \times SCV$$

Dove:

Vm è il valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare

Valore norm. unit. (per come precedentemente calcolato)

K_m è dato dal prodotto dei coefficienti correttivi adottati che **è pari a 0,5746**

SCV è la superfice commerciale vendibile (per come calcolata al precedente)

Quindi sostituendo i valori si avrà:

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c6ef36f6e07

Per il Sub 2

Vm = 553,$_{50}$ €/$_{mq}$ x 0,5746 x mq 186,00= 59.155,$_{65}$ €

Decurtazione del 15% pari a € 8.873,$_{34}$

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB 2 € 50.282,31

Per il Sub 3

Vm = 612,$_{00}$ €/$_{mq}$ x 0,5746 x mq 187,00= 65.759,$_{52}$ €

Decurtazione del 15% pari a € 8.873,$_{34}$

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB 3 € 56.886,18

BENE C

Trattandosi di un' unità collabente sita nel centro storico del commune di Trenta, priva di rendita catastale e non censita di fatto nell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) ed allo stato attuale definibile e valutabile esclusivamente come terreno inedificabile, da indagini di mercato effettuate riferite ai terreni in vendità nelle zone limitrofe si assegna al terreno di sedime del sudetto rudere un valore forfettario pari a 20€/mq ipotizzandone un eventuale probabile utilizzo quale area di parcheggio, in riferimento alla sua consistenza desunta al catasto terreni, avremo un valore di mercato dell'intera particella pari a

Vm = 20,$_{00}$ €/$_{mq}$ x mq 490,00= 9.800,$_{00}$ €

Per la quotaparte pignorata ai coniugi pari ad ½ del totale avremo

Vm=9.800,$_{00}$ €/2=4.900,$_{00}$€

BENE D

Per quanto già esposto in precedenza, come evidenziato negli allegati fotografici e dalla documentazione esaminata si può sancire che suddetto bene non può essere alienato in quanto il fabbricato rurale non è più esistente ed il terreno di sedime dello stesso risulta in parte occupato dall'ampliamento della sede stradale, con relativo muro di contenimento ad opera del Comune di competenza e per la restante parte ricadente nella fascia di rispetto dell'ansidetto asse stradale.

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d111e3e1bd808c6ef36f6e07

VALORE DELL'UNITA'fg 3 p.lla228 non definibile

15°QUESITO

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc...) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base;

(Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14);

FOGLIO RIASSUNTIVO

Descrizione sintetica dei beni con dati catastali e prezzo base

- **BENE A** Fabbricato in corso di Costruzione sito nel Comune di Spezzano Piccolo (CS) in via Junco identificato in Catasto al fg. 2 p.lla 433 sub (3-4-10-11-13-15-16-17) in categoria F/4 (unità in corso di definizione)

Fg 2 p.lla 433 SUB 3 Prezzo base

€ 16.723,44

(euro sedicimilasettecentoventitre/44)

Fg 2 p.lla 433 SUB 4 Prezzo base

€ 16.860,51

(euro sedicimilaottocentosessanta/51)

Fg 2 p.lla 433 SUB 10 Prezzo base

€ 117.469,68

(euro centodiciasettemilaquattrocentosessantanove/68)

Fg 2 p.lla 433 SUB 11 Prezzo base

€ 27.807,82

(euro ventisettemilaottocentosette/82)

Fg 2 p.lla 433 SUB 13 Prezzo base

€ 3.590,29

(euro tremilacinquecentonovanta/29)

Fg 2 p.lla 433 SUB 15 Prezzo base

€ 3.513,90

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d110e3e1bd8f08c6ef36f6e07

(euro tremilacinquecentotredici/90)

Fg 2 p.lla 433 SUB 16 Prezzo base

€ 5.494,23

(euro cinquemilaquattrocentonovantaquattro/23)

Fg 2 p.lla 433 SUB 17 Prezzo base

€ 60.364,20

(euro sessantamilatrecentosessantaquattro/20)

- **BENE B** Fabbricato di tipo economico sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS alla via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 510 sub (2-3)

Fg 2 p.lla 510 SUB 2 Prezzo base

€ 50.282,31

(euro cinquantamiladuecentoottantadue/31)

Fg 2 p.lla 510 SUB 3 Prezzo base

€ 56.886,18

(euro cinquantaseimilaottocentottantasei/18)

- **BENE C** Unità Collabente (Rudere) sita nel Comune di Trenta CS in località Cribari identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 109 sub 3

Fg 3 p.lla 109 sub 3 prezzo Base

€ 4.900,00

(euro quattromilanovecento/00)

- **BENE D** Fabbricato Rurale sito nel Comune di Spezzano Piccolo CS in via Gramsci identificato in Catasto al fg. 3 p.lla 228

Fg 3 p.lla 510 SUB 3 Prezzo base

non definibile

Il C.T.U.
(Arch. Erica Infusino)

Firmato Da: INFUSINO ERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70bf3e7d116e3b1bd8f08c6af38f6e07