Studio Tecnico
Dr. Ing. Ambrogio Frascini
Cod. Fis. FRS MRG 45H19 G317W
Part. IVA 00237030788

TRIBUNALE DI COSENZA – SEZIONE E.I. –

PROCEDURA ESECUTIVA : 154/16 - CTU ING. AMBROGIO FRASCINI -

CREDITORE PROCEDENTE :

CHEBANCA SPA [redacted]

DEBITORE :

[redacted]

-UDIENZA 23.01.2018

G.E. DOTT.SSA ANTICO STEFANIA

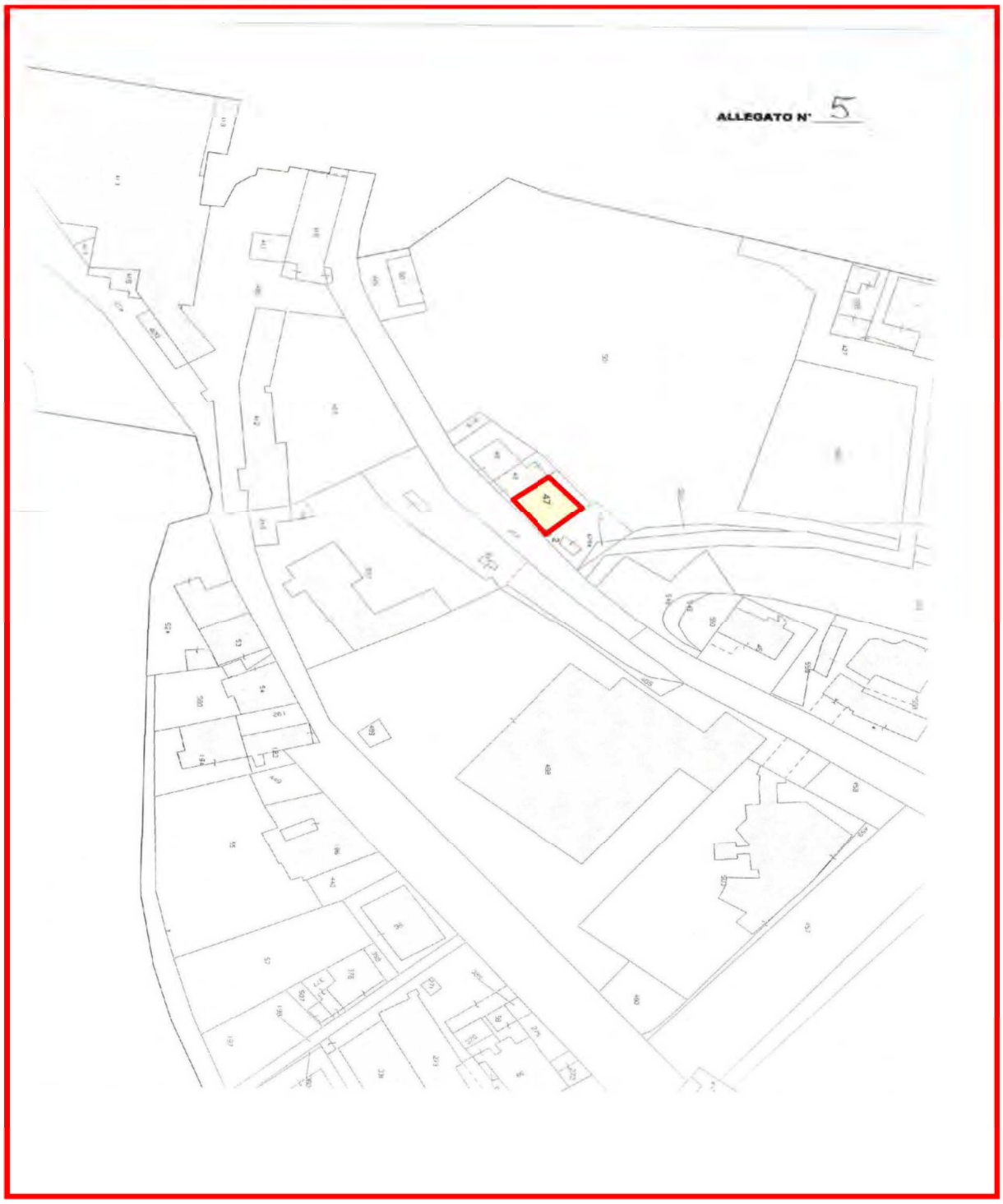
Studio Tecnico
Dr. Ing. Ambrogio Frascini
Cod. Fis. FRS MRG 45H19 G317W
Part. IVA 00237030788

PREMESSA

Con notifica telematica del 27.04.2017,il sottoscritto Ing. Ambrogio Frascini,veniva nominato CTU nell'E.I. n. 154/16 promossa da CHEBANCA! SPA nei confronti dei Sigg.ri [redacted],con invito a comparire all'udienza del 11.09.2017.
In quell'udienza ,veniva a conoscenza dei quesiti articolati dal Magistrato come da separato verbale di seguito elencati.
Per l'espletamento dell'incarico ricevuto si è recato presso l'U.T.C. di Cosenza per richiedere e acquisire la documenta tecnico-urbanistica da allegare alla relazione scritta.
Ha effettuato,giorno 10.10.2017,un accesso sui luoghi della procedura esecutiva,scattando fotografie all'interno e all'esterno dei cespiti, rilevandone le dimensioni interne delle unità immobiliari ,alla presenza dei Sigg.ri [redacted].Le stesse parti erano state avvisate tramite raccomandata a.r. del 25.09.2017.
RISPOSTA AI QUESITI
1)-Verifichi,prima di ogni altra attività,la completezza della documentazione di cui all'art.567,2° comma cod.proc.civile(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 e 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 e il diritto oggetto di pignoramento).In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi 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 riguardi solo alcuni dei beni pignorati,descrivi sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.
Con atto di pignoramento immobiliare,redatto [redacted] del 16.06.2016,venivano pignorati a favore di CHEBANCA SPA con sede in Milano e contro [redacted]nico [redacted] ,i seguenti immobili,ubicati nel Comune di Cosenza,con accesso dalla via R. Montagna n.76 :
1)-appartamento uso civile abitazione indicato nel catasto dei fabbricati al foglio n. 16,part. n. 47,sub 6,cat A/5,vani 1,cl.3, RC 37,18;
2)-appartamento uso civile abitazione indicato nel catasto dei fabbricati al foglio n. 16,part. 47,sub 15,cat. A/4,vani 4,cl 3,RC 159,07;
Dagli atti depositati presso la cancelleria sezione E.I.,e dalla documentazione in possesso,si evince che il diritto di proprietà è del minore [redacted] i cui tutori sono : [redacted]l.
Ha verificato la completezza della documentazione,di cui all'art. 567,2° comma,acquisendo e allegando quella mancante :a) mappa catastale; b)- planimetrie delle unità immobiliari ;c)-visure per immobili.
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).

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale,redatta dal Notaio Dott.ssa [redacted],certifica (vedi all. n.1):
-porzioni immobiliari site nel territorio del Comune di Cosenza via Romualdo Montagna n.76,censite presso il catasto dei fabbricati di detto Comune come segue :
-foglio n. 16 mappale 47 sub 6, via Romualdo Montagna n. 76,piano terra T.,zona censuaria 2,cat. A/5,classe 3,vani 1, rendita € 37,18 ;
-foglio n.16 mappale 47 sub 15,via Romualdo Montagna n.78, piano 1,zona censuaria 2,cat. A/4,classe 3,vani 4,superficie catastale 69,rendita € 159,07.
Si precisa che catastalmente gli immobili su descritti risultano erroneamente intestati al Sig. [redacted].
L'attuale identificazione catastale degli immobili è quella risultante nella descrizione qui in calce riportata.
Alla data odierna,dette porzioni immobiliari risultano in piana proprietà di [redacted] in forza dei seguenti titoli e relative formalità :
-accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di [redacted] che era nata a [redacted],a rogito Tribunale di Cosenza in data 18.03.2015 rep. n. 409/2015 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate –Ufficio Provinciale di Cosenza il 24.3.2015 ai n.ri 6589/5477 (vedi all. n.2),dichiarazione di successione testamentaria reg.ta a Cosenza il 13.4.2015 al n.9120/7489 (vedi all. n.3),fatta avvertenza che nella succitata nota di trascrizione è stato erroneamente indicato il Sig. [redacted]avendo quest'ultimo rinunciato a detta eredità con dichiarazione resa 4.6.2014 (come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare); alla Sig.[redacted] quanto in oggetto è pervenuto giusto atto di vendita a rogito Notaio [redacted] in data 8.11.2005 ai n.ri 44556/23447,dalla Sig.ra [redacted],alla quale quanto oggetto è pervenuto per giusti titoli ultraventennali (vedi all. n. 4)
Che dette porzioni immobiliari sono libere da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti :
-ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Cosenza-in data 11.11.2005 ai n.ri 44557/16652 per la complessiva somma di € 93.600,00 a favore della "Micos Banca S.p.A," sede Milano,codice fiscale 10359360152 e contro [redacted] a garanzia di mutuo concesso per l'importo di € 62.400,con atto a rogito notaio [redacted] in data [redacted] per la durata di anni 13;
-pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza-in data 15.07.2016 ai n.ri 16529/13300 a favore della "CHEBANCA S.P.A." sede Milano codice fiscale 10359360152,e contro [redacted] in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data 13.05.2016 repertorio cronologico n.953
-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.
Per una migliore identificazione degli immobili pignorati allega uno stralcio di mappa catastale del foglio n. 16 del Comune di Cosenza, evidenziando in rosso la particella n. 47 su cui insistono le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva.(vedi all. n.5)

Studio Tecnico
Dr. Ing. Ambrogio Frascini
Cod. Fis. FRS MRG 45H19 G317W
Part. IVA 00237030788



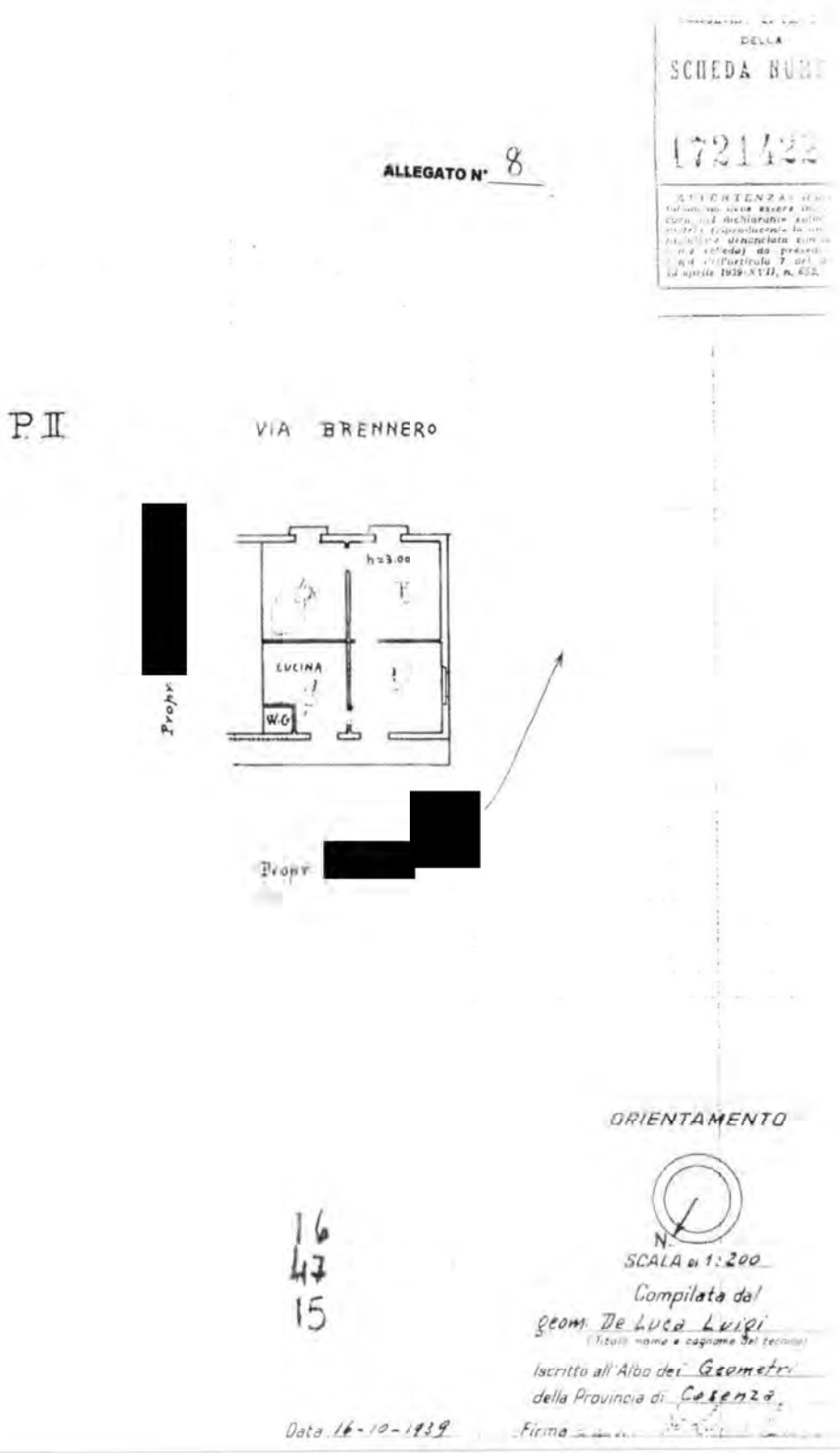
Inoltre allega una immagine aerea con indicazione del fabbricato de quo. Figura n. 1

Studio Tecnico
Dr. Ing. Ambrogio Frascini
Cod. Fis. FRS MRG 45H19 G317W
Part. IVA 00237030788

4)-descriva,previo necessario accesso,l'immobile pignorato,indicando dettagliatamente comune,località,via, numero civico,scala,piano,interno,caratteristiche interne e esterne,superficie (calpestabile) in mq.,confini e dati catastali attuali,eventuali pertinenze,accessori e millesimi di parti comuni(lavatoi,soffitte comuni,locali di sgombero,portineria,riscaldamento ecc.);descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali,solai,infissi interni ed esterni,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,aereoporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Le unità immobiliari pignorate sono ubicate nel Comune di Cosenza,via Romualdo Montagna n.c. 76, e fanno parte di un fabbricato a tre livelli,lato strada, da cui ha accesso diretto e indipendente ,il locale al piano terra,mentre al piano superiore,l'accesso avviene tramite il vano scala condominiale dalla via Romualdo Montagna n.c. 76/A.
Trattasi di due unità immobiliari di tipo popolare di cui una ubicata al piano terra,costituita da un unico vano attualmente destinato a locale lavanderia,mentre l'altra unità immobiliare,ubicata al piano superiore,è destinata ad abitazione costituita da cucina,pranzo-soggiorno,letto,W.C.,due mensole balconi,disimpegno,ripostiglio.
Le caratteristiche interne ed esterne costruttive delle unità immobiliari sono le seguenti :
-strutture portanti verticali in muratura ordinaria;
-strutture portanti orizzontali sono formati da solai misti in laterizi e putrelle in acciaio;
-il tetto a padiglione con sovrastante manto di tegole tipo portoghese ;
-intonaci esterni assente con muratura a faccia vista mentre quelli interni a malta bastarda lisciata tipo civile;
-pavimentazione interna in grigliato di marmo;
-infissi esterni in alluminio anodizzato e tapparelle in PVC,quelli interni in legno tamburato ;
-non esiste impianto di riscaldamento ,impianto elettrico non a norma ,impianto idrico funzionante e scarico fognante con allaccio al collettore comunale come indicato dalla parte. Altezza libera del secondo piano ml. 2,98,lato strada.
Al piano terra il pavimento è in monocottura,non vi è riscaldamento e non è presente lo scaldabagno. L'impianto elettrico è sottotraccia,realizzato da recente. L'intonaco interno è del tipo civile. L'infisso esterno è in ferro e quello interno è in alluminio anodizzato.
L'unico vano è stato diviso da un tramezzo in legno compensato,per dividere la stireria dalla lavanderia. Nella spessa muratura è stato ricavato un vano bagno con porta a soffietto in PVC. L'altezza utile interna è compresa tra ml. 3,28 e ml. 3,75. **La superficie dell'appartamento ha una S.I.L(superficie interna lorda) di mq.62,52 e superficie esterna lorda di mq. 73. La superficie del piano terra,con destinazione stireria-lavanderia è pari a mq. 28,00 calpestabile, mentre quella esterna lorda è pari a mq. 32,00.**
Ritiene opportuno riferire che porzione del vano pranzo-soggiorno è interessato da infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla soprastante copertura a tetto che necessita di opportuna manutenzione ordinaria e forse anche straordinaria.
Il locale ubicato al piano terra,destinato a stireria-lavanderia,confina con vano scala e locale sottoscala di proprietà del Sig. [redacted],muro di contenimento e terrapieno.
L'appartamento confina con proprietà [redacted],da due lati,via Romualdo Montagna,proprietà [redacted]
Allega visure catastali attuali delle due unità immobiliari all.n. 6 appartamento; all.n. 7,locale al piano terra:

Allega planimetria acquisita presso l'Agenzia delle Entrate ,dell'appartamento (vedi all. 8) mentre la planimetria del locale al piano terra è inesistente presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.



Delle due unità immobiliari ne allega lo stato attuale della consistenza,allegato n.9,appartamento,allegato n.10 locale al piano terra.

Studio Tecnico
Dr. Ing. Ambrogio Frascini
Cod. Fis. FRS MRG 45H19 G317W
Part. IVA 00237030788

ALLEGATO N° 4

SECONDO PIANO - P.LLA N. 47 SUB 15 - FOGLIO 16 - COMUNE DI COSENZA
ALTEZZA VANI M.L. 2,98

SECONDO PIANO

Via Romualdo Montagna N.C.76/A

CTU ING. AMBROGIO FRASCINI

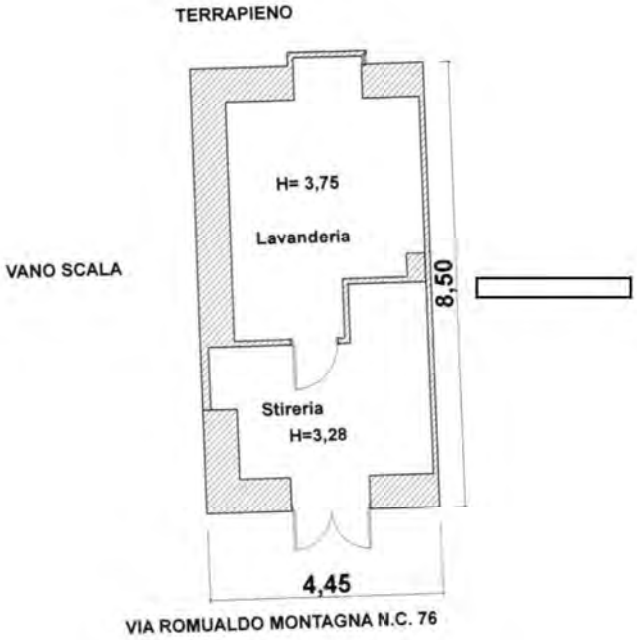
ORDINE INGEGNERI COSENZA
Ingegnere
AMBROGIO
FRASCINI
Laurea Specialistica
Sezione A n. 6242
Settore Civile Ambientale

Studio Tecnico
Dr. Ing. Ambrogio Frascini
Cod. Fis. FRS MRG 45H19 G317W
Part. IVA 00237030788

ALLEGATO N° 10

COMUNE DI COSENZA P.LLA N. 47 SUB 6- FOGLIO N.16

PIANO TERRA



CTU ING. AMBROGIO FRASCINI

ORDINE INGEGNERI COSENZA
Ingegnere
AMBROGIO
FRASCINI
Laurea Specialistica
Sezione: A n. 6242
Settore Civile Ambientale

Le opere di urbanizzazione primarie esistenti nella zona sono :
-spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli;
-condotti idonei alla raccolta e allo scarico delle acque luride;

-rete idrica per l'erogazione dell'acqua potabile con allacciamento alla rete principale urbana;
-rete per l'erogazione e distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici;
-rete telefonica e pubblica illuminazione per le aree delle strade pubbliche e di uso pubblico.
Le opere di urbanizzazione secondarie sono :
-mercati di quartiere;-scuole dell'obbligo. I servizi offerti dalla zona sono : - negozi al dettaglio; - farmacia,bar, Le unità immobiliari sono quasi al centro della città . Mentre la ferrovia dista circa nove chilometri, l'autostrada dista circa sette chilometri mentre l'aereoporto dista circa settanta chilometri.
Allega alcune fotografie sia esterne che interne delle unità immobiliari.

Foto n.1 via Romualdo Montagna

Foto n. 2 locale al p.t. stireria-lavanderia

Foto n. 3 interno locale al p.t.

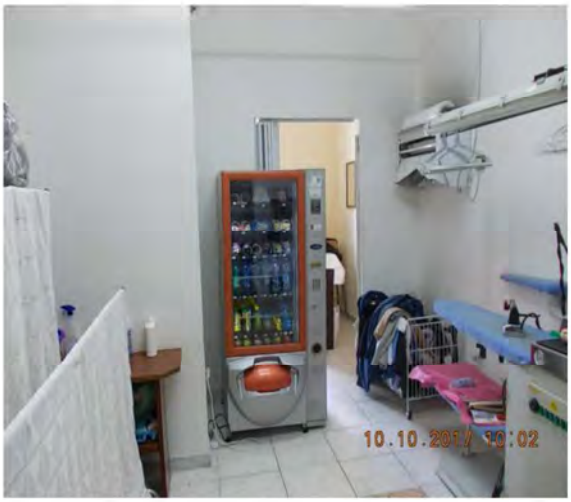


Foto n. 4 interno locale al p.t. con wc

Foto n. 5 e foto n. 6 ingresso vano scala che conduce all'appartamento

Foto n. 7 disimpegno e ripostiglio appartamento

Foto n. 8 soggiorno-pranzo appartamento

Foto n. 9 soggiorno-pranzo appartamento

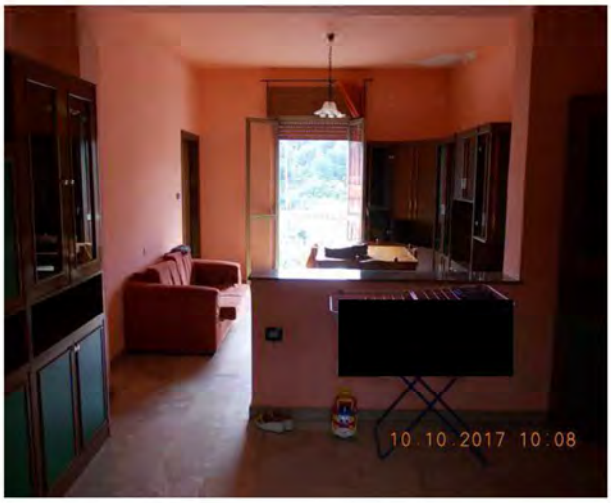


foto n. 10 vano bagno

Foto n. 11 vano letto

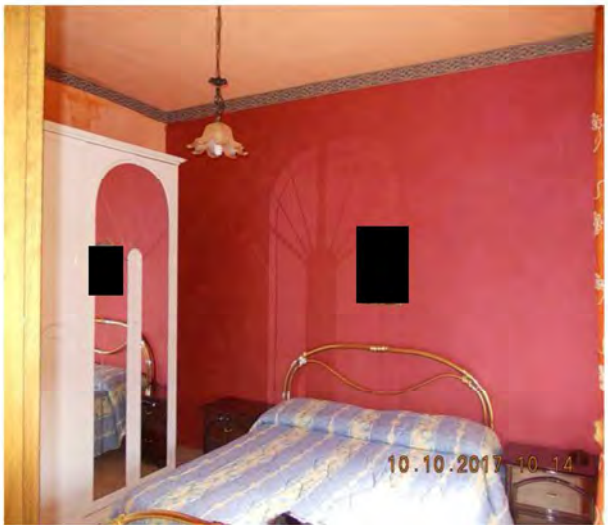


foto n.12 mensole balconi lato via R. Montagna

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 in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento,pur non corrispondendo a quelli attuali,hanno in precedenza

individuato l'immobile rappresentando,in questo caso,la storia catastale del compedio pignorato.
Ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento,tranne la diversa utilizzazione e destinazione dell'unità immobiliare ubicata al piano terra con destinazione stireria- lavanderia . Di tale unità immobiliare non esiste agli atti planimetria catastale a cui si dovrà rimediare inserendo nel sistema catastale una planimetria dello stato attuale.

6)-Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.
L'immobile individuato dalla p.lla n. 47 sub 6 del foglio n. 16 del Comune di Cosenza,cat. A/5 classe 3 consistenza vani 1,rendita € 37,18,anche se risulta catastalmente individuato come sopra,non è stato possibile acquisire la planimetria,perché inesistente agli atti dell'Agenzia delle Entrate ed è stata modificata anche la categoria catastale che dovrebbe essere C1 (negozi e/o bottega),mentre l'immobile individuato dalla particella n. 47 sub 15,categoria A/4 consistenza n.4 vani 4,rendita € 159,07 è stato regolarmente accatastato e corrisponde allo stato attuale dei luoghi,tranne una limitata modifica al vano bagno.
Pertanto si dovrà procedere all'accatastamento dell'immobile ubicato al piano terra (ora stireria e lavanderia) **con una spesa di circa € 1.800,00(euro milleottocento)**
7)-Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
Essendo i beni immobili oggetto di procedura esecutiva,fabbricati già realizzati da oltre quaranta anni,non ha allegato alcuna documentazione ai fini dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,utile invece,per i terreni,suscettibili di eventuale edificabilità.
8)-Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia,l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli 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 a i sensi dell'art. 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 istanze di condono,indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare,che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40,comma sesto della legge 28 febbraio 1985,n 47 ovvero dall'art 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del del 06 giugno 2001,n 380,specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
Il fabbricato oggetto della procedura esecutiva è stato realizzato prima dell'anno millenovecentoquaranta da come si evince dalla scheda dell'accatastamento dell'appartamento,ubicato al secondo piano su cui è stata indicata la data del 16.10.1939 dal Geom. [redacted] che ha redatta la stessa planimetria.
Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza non risulta rilasciata alcuna licenza edilizia del caso , non risultano eventuali abusi edilizi né domande di condono edilizio.
Il fabbricato de quo è privo, a tutt'oggi, del certificato di abitabilità o agibilità

9)-Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;provvedendo,in quest'ultimo caso,alla loro formazione e procedendo,inoltre,(solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare,alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni pignorati costituiscono due lotti, di cui **il primo**,si identifica con l'appartamento ubicato al secondo piano, lato strada,mentre **il secondo** lotto si identifica con il locale ubicato al piano terra,sempre lato strada,denominata Romualdo Montagna, n.c. 76,di cui gli stessi immobili,hanno accesso diretto.

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 i valori 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.

Come sopra relazionato,gli immobili pignorati sono di proprietà di [redacted] a Cosenza,i cui tutori sono i genitori [redacted],giusta autorizzazione del Giudice Tutelare,R.G. 409/15,atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 18.03.2015 (vedi all. n.2)

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

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra [redacted] unitamente alla propria famiglia,come dichiarato dai tutori del minore, [redacted],(coniugi)per [redacted] ,e di non ricevere alcun compenso per l'utilizzo di tali immobili dalla stessa Sig.ra [redacted] che ha firmato il verbale di sopralluogo.
Poiché manca il titolo dell'occupante determinerà il valore locativo dello stesso immobile.

Calcolo valore locativo del locale ubicato al piano terra,con accesso diretto dalla via Romualdo Montagna n.c. n. 76,con destinazione negozio cat. "C1" e non cat. "A/5"

-Il valore locativo è stato desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Cosenza 1° semestre 2017,pari a € 5,3 al mq. della SIL (superficie interna lorda) al mese :
-mq. 28 x € 5,3 = **€ 148,40 (locazione mensile del negozio)**
-Il valore locativo dell'appartamento,cat. A/4,ubicato al secondo piano,lato strada,desunto come sopra specificato è il seguente :
-superficie interna lorda mq. 62,52 x € 2,5 = **€ 156,30 mensili (locazione dell'appartamento)**

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

Nulla ha da relazione in merito al suddetto quesito.

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 superficie o servitù pubbliche)o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Da ricerche effettuate presso l'UTC di Cosenza ha potuto accertare che la zone interessata al pignoramento de quo :

-non ricade all'interno di una zona soggetta a vincolo paesaggistico : ai sensi del D.M. 15.07.1969 (G.U. n. 208 del 14.08.1969) e s.m. e i. e dell'art. 142 comma 1 lettera c del D.L. n.42/2004;
-non ricade all'interno di un'area a vincolo archeologico monumentale;
-non ricade in area a rischio e in aree ad esse associate di cui al Piano di Assetto idrogeologico-Regione Calabria (delibera di C.R. n. 115 del 28.12.2001);
-non ricade in area compresa tra quelle assoggettate a vincoli idrogeologici (R.D. 3297/1923);
-non ricade in area assoggettata a vincolo preordinato all'esproprio;
-non ricade in area comprese tra quelle di importanza comunitaria;
-ricade in zona soggetta a vincolo sismico di cui al D.M. del 14.01.2008.

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 anteriore alla data della perizia,sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento,non ha un amministratore condominiale e non esiste alcun regolamento e tabelle millesimali,come dichiarato dalle parti,presenti al sopralluogo. Tra l'altro , le famiglie che abitano la stessa porzione dello stabile sono solamente due .

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 la 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.

I valori degli immobili pignorati sono scaturiti da una indagine effettuata sul posto avendo assunte le necessarie informazioni da operatori economici e da tecnici del luogo. Il criterio di stima usato è quello sintetico comparativo con altri immobili aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima. Ha analizzato e individuati i fattori **intrinseci**,come esposizione,le rifiniture,stato di conservazione,distribuzione dei locali e dei servizi interni,rispondenza allo scopo per cui è stato costruito;ed i fattori **estrinseci** come distanza dal mercato e dal centro abitato,accessibilità e distanza dalla strada pubblica,il ceto sociale prevalente che caratterizza la zona. Ha consultato le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (banca dati OMI) rilevate nel Comune di Cosenza,in ordine alla destinazione : residenziale; alla fascia : zona semicentrale; tipologia

prevalente : abitazioni di tipo economico; riferite ad uno stato conservativo normale e alla (superficie commerciale) da dove scaturisce il valore di mercato unitario a mq. praticato nella zona .

Tiene a precisare che i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia non possono intendersi sostitutivi della stima,ma soltanto di ausilio alla stessa. Gli stessi valori sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed,in particolare,allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Infatti l'utilizzo delle quotazioni OMI dell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Pertanto considerato quanto sopra,in ordine al superamento dell'ordinarietà,dovuto principalmente ai materiali di rifinitura utilizzati ,che non sono di prima scelta,come si evince chiaramente dalle foto allegate(rivestimenti e pavimentazione) ,alla manutenzione dell'immobile,che presenta qualche criticità,allo stile architettonico del segmento edilizio , la quotazione di € 930,00 (quotazione al mq.),può essere considerata un valore di mercato equo; mentre al riguardo del locale al piano terra trasformato da abitazione ultrapopolare a negozio, la quotazione a mq. è pari a € 830,00,che anche essa può considerarsi come valore di mercato equo.

A)Valore di mercato dell'appartamento LOTTO N.1:

mq.73(superficie commerciale) x € 930,00 x 0,65 (coefficiente di differenziazione per l'età ,oltre quarant'anni e stato di manutenzione buono) = **€ 44.128,40 - 15%(abbattimento forfettario € 6.619,27)= € 37.509,13**

B)Valore di mercato del negozio e/o bottega LOTTO N.2:

mq. 32 superficie commerciale x € 830,00 x 0,75(coefficiente di differenziazione per l'età ,oltre quarant'anni e stato di manutenzione buono) = **€ 19.920,00 – 15 % (abbattimento forfettario € 2.988,00)= € 16.932,00**

Conclusioni(eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

LOTTO N 1

Appartamento al secondo piano,lato strada,ubicato nel Comune di Cosenza alla via Romualdo Montagna,costituito da cucina,pranzo soggiorno,letto,bagno,disimpegno,ripostiglio,due balconi,lato strada. Ha una superficie calpestabile di mq. 62,52 e superficie esterna lorda di mq. 73(superficie commerciale).**Confina** con proprietà [redacted],da due lati,via Romualdo Montagna,proprietà [redacted].**Valore del lotto n.1 € 37.509,13**

LOTTO N.2

Il locale al piano terra, ubicato nel Comune di Cosenza,destinato attualmente a stireria lavanderia,con ingresso da via Montagna Romualdo n.76. Ha una superficie calpestabile di mq.28 e una superficie commerciale di mq. 32. Confina con vano scala e locale sottoscala di proprietà del [redacted],via Romoaldo Montagna,proprietà del Sig. [redacted],terrapieno e muro di contenimento. **Valore del lotto n. 2 € 16.932,00**

In merito alle problematiche riscontrate nei quesiti (da 1 a 14) esse riguardano la diversa destinazione catastale in ordine all'immobile ubicato al piano terra e alla mancanza della planimetria catastale dello stesso immobile presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza.Si dovrà procedere all'accatastamento del piano terra e alla diversa categoria catastale. La variazione catastale e la diversa distribuzione interna al piano terra,da cat. A/5 a cat. C/1 è stata realizzata abusivamente. Pertanto per le opere interne ,la sanatoria è possibile,pagando una oblazione pari a € 516,00 + € 100,00 di istruttoria,oltre alla presentazione all'UTC di Cosenza di una idonea documentazione sottoscritta da un tecnico abilitato.

Studio Tecnico
Dr. Ing. Ambrogio Frascini
Cod. Fis. FRS MRG 45H19 G317W
Part. IVA 00237030788

FOGLIO RIASSUNTIVO ORDINANZA DI VENDITA

LOTTO N 1

Appartamento al secondo piano,lato strada,ubicato nel Comune di Cosenza alla via Romualdo Montagna,costituito da cucina,pranzo-soggiorno,letto,bagno,disimpegno,ripostiglio,due balconi di limitata dimensione,lato strada. Ha una superficie calpestabile di mq. 62,52 e superficie esterna lorda di mq. 73(superficie commerciale).
Catastalmente è individuato al foglio n.16 p.lla 47 sub 15,via Romualdo Montagna n.76/A, piano 1(secondo piano lato strada),zona censuaria 2,cat. A/4,classe 3,vani 4,rendita € 159,07.
L'appartamento presenta infiltrazioni di acqua piovana dal tetto al sottostante vano soggiorno-pranzo. L'impianto elettrico non rispetta la normativa CEI. Manca l'impianto di riscaldamento. L'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno elettrico. Pavimenti in grigliato di marmo,infissi interni in legno tamburato,esterni in alluminio anodizzato e tapparelle in PVC. Intonaco interno del tipo civile. Non risultano vincoli tranne quello sismico. Risulta regolarmente accatastato.
Valore del lotto n.1 € 37.509,13(al netto della detrazione)

LOTTO N.2

Locale al piano terra,ubicato nel Comune di Cosenza ,destinato attualmente a stireria lavanderia,con ingresso da via Montagna Romualdo n.76. Ha una superficie calpestabile di mq.28 e una superficie commerciale di mq. 32. Catastalmente è individuato al foglio 16, p.lla 47 sub 6, cat.A/5 classe 3 consistenza vani 1, rendita 37,18. Non esiste presso l'Agenzia del Territorio la planimetria di detta unità immobiliare. Si dovrà procedere all'accatastamento dello stesso immobile contestualmente al cambio della categoria catastale da A/5 a C/1 (botteghe e/o negozi). L'impianto elettrico è stato realizzato da recente,ma non è stata prodotta regolare attestazione nel rispetto della normativa CEI. Non esiste l'impianto di riscaldamento. Non vi è acqua calda,per mancanza di idoneo scaldabagno. L'intonaco interno del tipo civile. Vano bagno con solo lavandino e vaso igienico-sanitario. Pavimento in monocottura. Infisso esterno in ferro mentre quello interno in alluminio anodizzato.
Valore del lotto n. 2 € 16.932,00(al netto della detrazione)

I due lotti sono in ditta all'esecutato come sopra relazionato e rappresentato dai tutori

Cosenza lì 03.01.2018

Il CTU Ing. Ambrogio Frascini