

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
PROCEDIMENTO N°146/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BANCA DEL LAVORO NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
con Sede Legale e Direzione Generale in Roma, Viale Altiero Spinelli n. 30,

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI COSULENZA D'UFFICIO

Il Giudice:

DOTT.SSA ELVEZIA ANTONELLA CORDASCO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U

.....

(Arch. Giuseppina Straface)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA PROMOSSA DALLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con Sede Legale e Direzione Generale in Roma, Viale Altiero Spinelli n. 30 CONTRO [REDACTED]



Ill.mo G.I. ,Dott. Antonella Elvezia Cordasco

PREMESSA

Come da incarico del G.E. notificatomi il 21/12/18 a mezzo PEC, il giorno 21/12/18 mi recavo in cancelleria per ricevere ed accettare l'incarico previo giuramento di rito. A questo punto, io sottoscritta CTU nominato per l'esecuzione in epigrafe ho accettato l'incarico ed i quesiti indicati di seguito.

Prestato il giuramento di rito, veniva concesso alla sottoscritta quale termine per il deposito della consulenza, il 19 Settembre 2019.

La sottoscritta Architetto Giuseppina Straface veniva disposta per " *descrivere compiutamente i beni immobili oggetto del pignoramento, redigendo, se ritenuto necessario per l'espletamento dell'incarico, piantine planimetriche del compendio immobiliare; accertare se i beni, per come individuati nel verbale di pignoramento, corrispondano a quelli indicati nella documentazione catastale acquisita;..... se su di essi gravano diritti di comproprietà; determinarne il valore commerciale, eventuali rapporti di locazione o di godimento; proporre un prezzo base per la loro alienazione..... e indicare ogni altro elemento utile per la valutazione dei beni pignorati*"

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la documentazione in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegati alla presente Perizia di Stima.

Nel procedimento promosso dalla BANCA DEL LAVORO NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.in in virtù di procura speciale rilasciata per atto del Notaio in Treviso, Dott. Degan Alessandro, del 8.06.2010 Rep. n. 113324 e Racc. n. 5003 rappresentata e difesa dall'Avv. Alberigo Panini in virtù di procura generale alle liti conferita con scrittura privata autenticata nella sottoscrizione con atto per Notaio Dr. Mario Liguori di Roma del 19 Ottobre 2007 – Rep. n. 151227, unitamente e disgiuntamente con l'Avv. Gianfranco Falcone (c.f. FLCGFR73C01D086N, PEC gianfranco.falcone@legalmail.it), ed elettivamente domiciliata ai fini della presente procedura presso lo Studio di detto ultimo procuratore in Terranova da Sibari, Via dei Tessali n. 3, giusta delega in calce all'atto di Firmato Da: PANINI ALBERIGO Emesso Da: (c.f. PNNLRG48D19H501X, PEC alberigopanini@ordineavvocatiroma.org fax 06/68809813) in virtù di procura generale alle liti conferita con scrittura privata autenticata nella sottoscrizione con atto per Notaio Dr. Mario Liguori di Roma del 19 Ottobre 2007 – Rep. n. 151227, unitamente e disgiuntamente con l'Avv. Gianfranco Falcone ed elettivamente domiciliata ai fini della presente procedura presso lo Studio di detto ultimo procuratore in Terranova da Sibari, Via dei Tessali n. 3, giusta delega in calce all'atto di pignoramento immobiliare la Banca istante, con atto di precetto notificato in data 30.05.2018 ai Signori

[REDACTED], ha intimato il pagamento, entro dieci giorni dalla notifica, della complessiva somma di Euro 67.969,55 per rate scadute, capitale, spese, accessori ed interessi di mora al 10.05.2018, oltre spese e diritti dell'atto di precetto e successive di esecuzione occorrendo successivamente l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso il Tribunale di Castrovillari ha eseguito il pignoramento immobiliare, mediante notifica dell'atto, rispettivamente, in data 11.07.2018 ai predetti Signori [REDACTED] sottoponendo a pignoramento i beni immobili appresso meglio descritti di proprietà esclusiva della Signora [REDACTED] notificato in data 15.03.2018 l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico presso il Tribunale di Castrovillari ha sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene immobile di esclusiva proprietà della sig.ra [REDACTED], censita in catasto fabbricati del Comune di Castrovillari al foglio 36 particella 686 sub. 1, Via Tevere 21, p. T, cat. C/6, cl. 2°, mq. 16, RC Euro 16,53 e al foglio 36 particella 686 sub. 2, Via Tevere 23, p. T-1-2, cat. A/3, cl. 1°, vani 5, RC Euro 134,28.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo un accurato studio dei fascicoli, veniva comunicato alla parte, mediante lettera raccomandata A.R. inviata il 20.03.2019, di voler assistere alle operazioni di sopralluogo per giorno 10/04/2019, alle ore 11:30 circa. Mi recavo, nel suddetto giorno, in Castrovillari in via Tevere, 21-23 per dare inizio alle operazioni di Consulenza. Sul luogo è presente la sig.ra [REDACTED] la quale come da verbale di sopralluogo mi ha permesso di accedere all'immobile oggetto di causa coadiuvato dalle planimetrie catastali precedentemente estratte, il CTU poteva procedere alla redazione della perizia, effettuare, verificare lo stato e le caratteristiche dello stesso. Inoltre, per avere riscontro degli elementi in possesso sugli immobili eseguiti, continuavo l'indagine presso l'Ufficio del Catasto di Cosenza e la Conservatoria del Registro immobiliare di Cosenza. Sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati passavo successivamente alle operazioni di studio, ed in questa fase, coordinati i dati tecnici rilevati nel corso dell'accesso, redigevo la seguente relazione tecnica che ritenevo opportuno suddividere nelle seguenti parti:

- 1) Premessa;
- 2) Svolgimento delle operazioni di consulenza ;
- 3) QUESTI: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12
- 4) conclusioni;
- 5) Allegati:

verbale di sopralluogo;

- a) visura , planimetrie catastali, elaborato planimetrico riferita all' immobile, visura ipocatastale(allegato A);
- b) Concessioni Edilizie e variante , elaborati ; (Allegato B);
- c) Rilievo delle unità immobiliari scala 1:100 (allegato C);
- d) Copia Atti Notarile- Compravendita e donazione tra coniugi(allegato D);
- e) Richiesta documenti presso U.T.C. di Castrovillari, copia A.R. alle parti , pec, ricevuta di pagamento e visure ipocatasatli. (allegato E);
- f) Parcella.

Foto aerea



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista esterna



vista garage



*vano pluriuso p.Terra
Particolare porta e infissi*



vano sottoscala



particolare rivestimento scala



Vista bagno



Vano letto singolo



vano letto doppio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 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) mediante l'esame della documentazione in atti

Esaminata la documentazione in atti, si è accertato che la documentazione è completa come attestato dai seguenti documenti:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari, sostitutivo della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c., a firma del Notaio in Corleone Dott.ssa Giulia Messina Vitrano del 2.11.2018 ;
- nota di trascrizione n.20423/15781 dell'atto di pignoramento eseguita in data 02.08.2018 nascente da pignoramento n. 1532 dell'11/07/2018 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Castrovillari, contro: [REDACTED]
[REDACTED] il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con relative pertinenze ed accessori avente la seguente descrizione: "In Comune di Castrovillari via Tevere,21-23;
immobile (C/6) in Castrovillari ,via Tevere,21, Piano Terra, in catasto foglio 36 part. 686 sub 1 di 16 mq;
abitazione di tipo economico A/3 in Castrovillari, via Tevere,23,piano 1-2 in Catasto 36 part.686 sub 2 di vani 5.; confinante con altre proprietà."

QUESITO N°2

Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;

Effettuate visure aggiornate presso l'ufficio del catasto, in data 30/01/2019, è stata verificata la correttezza dei dati identificativi dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e lo stesso si ritiene idonei all'esatta identificazione del bene oggetto di causa. Si riporta di seguito i dati dell'unità immobiliare di cui in oggetto:

1. locale magazzino ubicato nel comune di Castrovillari (CS) al foglio 36 particella 686 sub. 1, Via Tevere 21, p. T, cat. C/6, cl. 2^a, mq. 16, RC Euro 16,53;
2. Abitazione di tipo economica ubicata nel Comune di Castrovillari (CS) censita al foglio 36 particella 686 sub. 2, Via Tevere 23, p. T-1-2, cat. A/3, cl. 1^a, vani 5, RC Euro 134,28.

Le visure sono riportate in allegato alla presente relazione: Allegato A: Visura immobile

QUESITO N°3

Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Analizzati gli atti riportati nel certificato notarile, ed in seguito verificati mediante la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio fino alla data del titolo di provenienza, trascritto in data anteriore al ventennio precedente il pignoramento, attraverso l'acquisizione delle visure storiche per immobile, sul compendio immobiliare esistono le seguenti formalità:

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di causa è pervenuta ai signori [REDACTED]

[REDACTED] entrambi domiciliati in Castrovillari via Tevere, 21/23 pervenuto in misura dell'intero in forza del seguente titolo: Atto di compravendita notaio Dottor LUIGI VITERITTI, Notaio in Castrovillari del 03/Marzo/ 2006 prot. Rep.n° 1573 Racc. n° 215 da parte dei coniugi in regime di comunione

legale dei beni AFFORTUNATO CARMINE, nato a Castrovillari il 28 settembre 1968, codice fiscale dichiarato [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale dichiarato [REDACTED], entrambi residenti in Castrovillari alla Via Tevere n. 21 e 23, successivamente con Atto di Donazione tra coniugi del 07/06/2011 Repertorio n. 8505 Raccolta n. 3472 il signor [REDACTED] con tutte le garanzie di legge, dona al coniuge [REDACTED] che accetta quota pari ad un mezzo pro indiviso del diritto di piena proprietà sulle seguenti porzioni immobiliari contigue con ingresso indipendente sviluppate tra piano terra, primo e secondo piano site in Castrovillari alla via Tevere n. 21/23 e precisamente fabbricato composto da :

- 1) piano terra ad uso garage Catastalmente censito alla particella n. 686, foglio n. 36 subalterno 1, VIA TEVERE n. 21, piano: T, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 22 mq, rendita Euro 16,53C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 22 mq,
- 2) abitazione di tipo economico appartamento Catastalmente censita alla particella n.686, foglio n. 36 subalterno 2, VIA TEVERE n. 23, piano: T - 1 - 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 133,00 mq, rendita Euro 134,28. (cfr. Allegato G).

QUESITO N°4

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

Sulla scorta dei documenti prodotti o che si è potuto acquisire, l'immobile non risulta soggetto a limitazione, enfiteusi, contratti agrari, privilegi servitù o vincoli reali di ogni genere. Inoltre dal controllo della regolarità della documentazione di cui all'art.567, comma 2 cod.proc.civ. risulta che, l'edificio in oggetto è stato edificato sulla particella 686 fg.36 del comune di Castrovillari via Tevere.

I dati riportati nella relazione notarile corrispondono a quelli risultanti dalla visura ipocatastale (cfr. Allegato G).

- Gravami: dall'istanza di vendita presente agli atti di causa risultano che sul bene oggetto di pignoramento sussistono: atto di precetto notificato in data 30.05.2018 ai Signori [REDACTED] [REDACTED] successivamente l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso il Tribunale di Castrovillari ha eseguito il pignoramento immobiliare, mediante notifica dell'atto, rispettivamente, in data 11.07.2018 n. repertoio1532 ai predetti Signori [REDACTED] [REDACTED] sottoponendo a pignoramento i beni immobili appresso meglio descritti di proprietà esclusiva della Signora [REDACTED], il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con relative pertinenze ed accessori avente la seguente descrizione: "In Comune di Castrovillari, via Tevere 21 e23 –Porzioni immobiliari contigue con ingresso indipendente site in Castrovillari alla Via Tevere n. 21/23 sviluppate tra piano terra, primo e secondo;
- ipoteca volontaria di Lire 105.000.000 (centocinquemilioni) iscritta a Cosenza il 7 ottobre 2000 al n. 19690 R.G. e n. 2982 R.P. a favore del BANCO AMBROSIANO VENETO S.p.A. a garanzia di mutuo fondiario di Lire 70.000.000 giusto rogito Notaio Giovanna di Chiara di Castrovillari in data 04 ottobre 2000, rep n. 29092, registrato a Castrovillari il 24 ottobre 2000.

QUESITO N°5

regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali .

alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione della certificazione urbanistica;

A seguito dell'indagine presso l'U.T.C. del Comune di Castrovillari per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica, ha avuto inizio con la mia richiesta protocollata all'ufficio competente in data 11 aprile 2019; Il fabbricato ove insiste l'unità immobiliare riportato in Catasto Terreni alla particella n° 686, all'epoca della Concessione edilizia ricadeva nel P.d.F del Comune di Castrovillari in zona di completamento e ristrutturazione (cfr. allegato B). La citata ricerca di verifica presso l'Ufficio Tecnico mi ha permesso di accertare che agli atti è presente Concessione Edilizia del 07/Aprile/1984 relativa alla ristrutturazione di un fabbricato censito catastalmente alla particella 686 (cfr. allegato B) rilasciata in nome del sig. [REDACTED], agli atti è presente

progetto a firma dell'Ing. Nicola Fazio e Concessione Edilizia in variante 18/ gennaio/1984 a firma dell'Ing. Nicola Fazio. Per quanto concerne la regolarità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto come per tutto il fabbricato ,agli atti risultano copia di una concessione edilizia come summenzionata ed una Concessioni edilizie in variante entrambe corredate da relativi elaborati tecnici constatando che il piano primo adibito a zona giorno ha una diversa distribuzione interna rispetto allo stato attuale del sopralluogo.

Tenuto conto di quanto summenzionato i costi per la redazione della certificazione Ape e variazione catastale; incaricando un professionista l'onorario è stimato a Euro 800,00 omnia comprensivo (incluso contributo obbligatorio C.N.P.A.I. 4% e IVA 22%).

Si allegano alla presente i documenti rinvenuti presso l'UTC Comune di Castrovillari:

- Allegato B: CONCESSIONE EDILIZIA Prot. n.7773 DEL 07/04/1984 e Concessione edilizia Concessione Edilizia in variante del 03/06/87 Prot. N 14402,elaborati grafici relative alle concessioni Edilizie.

QUESITO N°6

Verifichi l'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, verifichi, ai fini dell'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 D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per il compendio immobiliare oggetto di causa non risultano istanza di condono.

QUESTO N° 7

Eventuale attività di accatastamento, divisione.

Dall'esame della certificazione catastale e reperimento a mezzo specifica visura della planimetria catastale depositate presso l'Agenzia del territorio sezione fabbricati, definendo l'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU ha rilevato che non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale, relativo al piano primo (collegamento zona cucina /pranzo). L'identificativo catastale del compendio immobiliare non colpisce parti comuni in quanto, riguarda nella sua consistenza un appartamento catastalmente individuabili (cfr Allegato A).

Essendo l'immobile oggetto di pignoramento ed esecuzione per l'intera proprietà, non si pone il caso di dover procedere alla divisione.

QUESITO N° 8

notizie relative all'assistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artisticistorici.

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabile o indivisibilità, non esistono vincoli o oneri condominiali, al di fuori di quelli normalmente definiti la comunione di cosa comune, non esistono diritti demaniali(di superficie o servitù pubbliche)censi ,livelli o usi civici.

QUESITO N°9

Indicazione importo annuo spese di gestione o manutenzione..... indicazione su eventuali spese condominiali non pagate, indicazione sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativo al bene pignorato.

Essendo l'immobile oggetto di perizia rappresentato da un singolo fabbricato per quando suesposto non esistono spese condominiali.

QUESITO N°10

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili

contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

L'identificativo catastale del compendio immobiliare non colpisce parti comuni in quanto, riguarda nella sua consistenza un fabbricato catastalmente individuabili.

QUESITO N°11

Elenco e descrizione del bene immobile.

L'unità immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato nel Comune di Castrovillari via Tevere della Provincia di Cosenza, l'unità immobiliare confina:

Confini del garage: via Tevere, proprietà eredi [REDACTED] e/o aventi causa e con abitazione di cui appresso anche superiormente;

Confini dell'abitazione: via Tevere, proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, [REDACTED] e/o aventi causa, [REDACTED] e/o aventi causa ed eredi [REDACTED].

Nord con via Tevere;

a est e ovest in aderenza con altri unità immobiliari di altre proprietà;

a sud con via Adige.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

a) Unità immobiliari garage ubicato al piano terra in via Tevere,21 e individuata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 36. Part.686 Cat. C/6 sub 2

L'unità immobiliare , con destinazione d'uso a garage, è ubicata al piano terra primo f.t., di un fabbricato di maggiore consistenza composto da tre piani fuori terra e sottotetto di copertura, costruzione risalente prima del 1967 , sito in Castrovillari inserito in un fabbricato a civile abitazione l'accesso avviene da via Tevere strada comunale

L'Unità Immobiliare in esame, con destinazione d'uso a garage, è ubicata al piano terra primo f.t., di un fabbricato di maggiore consistenza composta da tre piani fuori terra e sottotetto di copertura, di epoca remota, sito Castrovillari. Attualmente l'unità oggetto di causa risulta utilizzata dall'avente causa. L'accesso a tale unità immobiliare avviene dall'esterno attraverso strada comunale Via Tevere al numero civico 21 su cui è posto un accesso con serranda in alluminio con apertura manuale utilizzata a garage , a mezzo di una porta tamburato si ha accesso ad un vano pluriuso e un locale lavanderia ricavato dal vano sottoscala e dal pianerottolo di ingresso al piano primo e secondo utilizzato ad abitazione. Le finiture sono sufficienti , tutti i pavimenti sono in monocottura uniforme, pareti tinteggiate, il vano si presenta in insufficiente stato di conservazione, le pareti presentano tracce di umidità, utilizzato al momento del sopralluogo a deposito vario in esso è posto la caldaia e il contatore dell'acqua, nel locale sottoscala è presente un lavandino in vetro resina, pavimenti in monocottura e rivestimento in piastrelle di ceramica avente un'altezza media di circa 1,50, è dotato di un impianto elettrico sottotraccia non a norma per quanto concerne il vano pluriuso e vano lavanderia, mentre il locale utilizzato a garage l'impianto elettrico si presenta con canalina esterna. Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito la planimetria in scala 1:100, riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso (cfr. Allegato C)

Si precisa che l'unità immobiliare ha forma regolare in pianta.

garage (2,80 x 5,80)= mq 16,24

b) Unità immobiliari abitazione ubicate al piano primo e secondo, secondo e terzo fuori terra in via Tevere,23 e individuata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 36. Part.686 Cat. A/3 sub 1, vani 5

L'Unità Immobiliare in esame, con destinazione d'uso a civile abitazione, è ubicata al piano primo e secondo, secondo e terzo f.t., di un fabbricato di maggiore consistenza composta da tre piani fuori terra e sottotetto di copertura, di epoca remota, sito Castrovillari. L'accesso a tale unità immobiliare avviene dall'esterno attraverso un portoncino del tipo blindato di accesso alle unità abitative poste al piano primo e secondo a mezzo di una scala interna che conduce ad un piano primo utilizzato a vano giorno composto da: vano soggiorno/pranzo ,cucina e un piccolo vano ripostiglio, dalla scala a mezzo di un pianerottolo si accede al piano secondo ove si trovano due vani letto e un vano bagno .

Le finiture sono di qualità sufficiente , con pavimenti in monocottura uniforme, tinteggiate in colore giallo, il bagno, dotato di vasca in vetroresina, pavimentato e rivestito ad altezza cm 200; l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Per quando riguarda l'aspetto catastale, l'immobile presenta difformità planimetrica al piano primo adibita zona pranzo (cfr.allegato A- planimetria catastale) .In merito alle rifiniture interne, il locale presenta un pavimento in piastrelle di ceramica, le rampe delle scale sono rivestite in marmo di trani e pianerottoli in monocottura. il rivestimento del servizio igienico sono con piastrelle di ceramica; gli infissi interni sono in alluminio con vetri di spessore 3mm tutti dotati di infisso esterne in tapparelle in pvc, gli intonaci sono del tipo comune eseguiti a frattazzo fino e la tinteggiatura di color giallo , è dotato di un impianto elettrico sottotraccia non a norma. La struttura portante dell'edificio, la cui costruzione può essere fatta risalire intorno agli anni '60, è costituito da struttura mista in pietra e mattoni, con solaio di interpiano in latero-cemento. Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito la planimetria in scala 1:100, riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso (cfr.Allegato C)

Si precisa che l'unità immobiliare ha forma regolare in pianta.

- dal pianerottolo a mezzo di una porta blindata di circa m.1,20 le cui dimensioni sono: mq 4,51
- *Soggiorno /pranzo* : vi si accede a mezzo del pianerottolo dall'ingresso le sue dimensioni sono (4,40 x 8,87)= mq. 39,03 sono presenti una finestra le cui dimensioni sono: mq 1,00, un ampio finestra balcone le cui dimensioni sono 3,00x 1,20
- *Cucina* : si accede dal soggiorno/pranzo le cui dimensione (2,80 x 5,99) = 16,77 è presente un piccolo vano ripostiglio le cui dimensioni sono: mq.1,00
entrambi i vani hanno accesso ad un balcone le cui dimensioni sono: (1,00 x 8.04) = 8,04mq
- Attraverso una scala si accede al piano secondo adibito a zona notte composto da:
- *bagno*: ha una superficie di mq 6,22 e di una finestra le cui dimensioni sono di m. 1,00; è provvisto di una vasca in vetroresina, bidet, wc e lavabo, tutto in porcellana, e di pavimento e rivestimento fino ad h 2,00 in monocottura.
- *Letto1*: vi si accede dal corridoio a mezzo di un'apertura di circa m.0,80; le cui dimensioni sono: (2,79 x 3,87)= 10,80 mq è presente una finestra/balcone di mt.1,20 x 2,00 ;
- *Letto 2*: vi si accede dal pianerottolo a mezzo di un'apertura di circa cm.0,80; ha forma regolare le sue dimensioni sono: (2,88 x 5,99)= 16,80 mq è presente una finestra/balcone di mt.1,20; entrambi i vani hanno accesso ad un balcone le cui dimensioni sono: (1,00 x 8.04) = 8,04 mq
- vano pluriuso al piano terra di mq 12,77
- vano scala e sottoscala (3,35 +8,97+2,50)= mq 14,82

Sempre dal pianerottolo si ha accesso per mezzo di scala retrattile attraverso l'apertura di una botola ad un locale sottotetto di copertura (soffitta), utilizzato al momento del sopralluogo a ripostiglio la cui superficie è di circa mq 53,00.

SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	incidenza	annotazioni
Superficie netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali/Muri perimetrali comuni	10% della superficie utile netta calpestabile	Non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si possono considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

SUPERFICI DI ORNAMENTO

(Precisazioni per le superfici non comunicanti con i vani principali si considera il 50% dell'incidenza)

Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Locale accessori collegato ai vani principali	35%	

Procedendo all'applicazione del metodo esposto si ottiene

descrizione	rilevato	incidenza
-La superficie Utile netta calpestabile	130,00 mq	143,00 mq
Murature		13,00 mq
- Balconi e Lastrici solari Eccedenza 10%	16,00 mq	4,00 mq
- Locale accessori 35% soffitta	53,00 mq	18,00 mq
- Posto auto Coperti 35%	16,00 mq	5,00 mq
Da cui si desume una superficie commerciale pari a		171,15 mq

Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche l'abitazione risulta provvista di corpi scaldanti ed un camino posto in zona soggiorno/pranzo.

Descrizione delle strutture-impianti e delle finiture

- La struttura del fabbricato è realizzata mediante pareti in muratura mista intonacate;
- Non sono presenti particolari accorgimenti per isolamento termico delle pareti;
- tutte le pareti interne sono tinteggiate con pittura al ducotone in sufficiente stato di conservazione;
- L'impianto elettrico è funzionante, non mi è stata fornita alcuna certificazione;
- gli infissi interni sono in alluminio e vetro in buono stato di conservazione sono dotati di infisso esterno con tapparelle in pvc ;
- tutti gli ambienti sono dotati di elementi scaldanti, nella zona soggiorno /pranzo è presente un camino;
- è stato possibile verificare l'allaccio alla rete idrica comunale con relativo contatore;
- è identificabile per le sue rifiniture, dettagli e qualità dei materiali, di tipo sufficiente ;
- Il bagno è composto da lavabo, bidè e wc, una vasca . Le finiture interne sono medie: le porte in legno con inserti in vetro, il rivestimento e il pavimento del bagno è costituito da piastrelle in ceramica, le camere, la cucina , il soggiorno e i pianerottoli sono pavimentate in ceramica.

Va precisato che, al momento del sopralluogo l'appartamento è arredato.

Stato di Conservazione dell' immobile.

L'immobile non presenta segni di assestamento.

Calcolo delle superfici commerciali

Di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali dei manufatti edilizi oggetto di pignoramento. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia e restituzione grafica con il programma archicad e omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per il computo della superficie commerciale si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750 e s.m. da questa norma sono stati tratti i coefficienti di differenziazione delle superfici ,il fabbricato oggetto di stima, così come constatato è costituito da tre piani fuori terra, detto immobile, così come determinato dalle rilevazioni metriche effettuate presenta, le seguente superficie.

Dalla documentazione acquisita e dal rilievo effettuato l'appartamento è costituito da 5,5 vani per una superficie commerciale di mq 171,15 oltre una superficie balconi di 16,00 mq ed una superficie utile calpestabile di circa 130 mq, la superficie garage di mq 16, superficie soffitta mq 53.

QUESITO N°12

determinazione del valore dell'unità immobiliare Lotto Unico

- a) Unità immobiliare garage ubicato al piano terra in via Tevere, 21 e individuata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 36. Part. 686 Cat. C/6 sub 2
 b) Unità immobiliare ubicata in Via Tevere, 21-23 Castrovillari e individuata al N.C.E.U. al . 36. Part. 686 Cat. A/3 sub 1, vani 5, Piano terra , primo e secondo , z.c. 2, Cat. A/3, Cl. 1, vani 5, R.C. € 134,28.

Metodo di Stima 1

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile, si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima:

- **Valore di mercato con indagini dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.** Il valore di mercato riferito alla banca dati O.M.I. per gli immobili siti nella medesima zona, in stato conservativo normale e destinazione d'uso a civile abitazione di tipo civile normale in ottimo stato , prevede un range che va da un minimo di €/mq 740 a un massimo di €/mq 890 per superficie lorda. Ai fini della valutazione in esame per l'abitazione si ritiene congruo un valore pari a 800,00 €/mq;

Comune di Castrovillari

Fascia/Zona semicentrale : - *viale del lavoro, via falese, via medici, fermi, letticelli*

Destinazione residenziale

Tipologia	stato conservativo	Valore di mercato(€/mq)		Valore locazione (€/mq)	
		min	max	Min.	max
Abitazione del tipo economica	sufficiente	740/mq	890/mq	2,7	3,3

stima in base al Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Tenuto conto che nel nostro caso il valore da considerare è una 2 ° Ubicazione di Minor pregio ovvero un valore € 659/mq.

Tipologia Abitazione del tipo economico		
2° fascia Ubicaz. Minor pregio	Fascia media	1° fascia Ubicaz. Maggior pregio
659(€/mq)	772(€/mq)	884(€/mq)



Riepilogando si ha:

Valore di Mercato O.I.A.T. Valore di Mercato O.I.A.T. abitazione= € 740 +€ 890=€ 1.630/2=€ 815,00 /mq (media Valore di Mercato).

valore di Mercato Borsino Immobiliare.it =quotazione di 2°fascia abitazione di minor pregio € 659/mq .

Dalla media dei valori determinati tra i valori di stima si è determinato il più probabile valore di mercato pari a :
(€ 815+ € 659,00)= € 1.474/2 = € 737,00/mq

Al suddetto valore di mercato ho tenuto conto dello stato di conservazione del fabbricato ove insiste l'unità immobiliare che in questo caso risulta in sufficiente condizioni

Il valore dell'immobile risulta:

- Comune di : Castrovillari - Zona Semicentrale via Tevere	
Superficie Commerciale -Abitazione del tipo economica comprensiva del locale garage e soffitta	mq 171,15 x 737,00 €/mq= € 126.137,55 diconsi (Eurocentoventiseimilacentotrentasette.)

Metodo di stima n.2 : Stima per capitalizzazione dei redditi.

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti :

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.

- Tipologia catastale
 - Classe demografica del comune
- Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).



DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Il saggio di capitalizzazione r: questo parametro assume importanza fondamentale, che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa di solito riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato. In questo caso trattandosi di zona semicentrale e attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 3,6%, calcolato con la formula $r = \Sigma Bf / \Sigma V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE Rlt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con un certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Cosenza e ai valori indicati dal borsino, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 2,70 per i fabbricati di tipo economico in condizioni normali, si ha:

Superficie totale da considerare mq.

Canone annuo Totale = mq. 171,15 x 2,70 = € 462,105 al mese x 12 = € 5545,26 (Rlt)

Calcolo Bf = Rlt - spese:

Bf = € 5545,26 - 15% = € 4713,47 (Beneficiario fondiario)

Valore di mercato è data da $V = Bf / r = € 4713,47 / 0,036 = € 130.930,00$

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

(€ 126.137,55 + € 130.930,00) =
€ 257.067,55 / 2 = € 128.533,77
(diconsi euro centoventottocinquecentotrentatre/50).



Considerato lo stato in cui verte l'immobile oggetto di causa la sottoscritta ha ritenuto opportuno decurtare il 5% ovvero Euro 6.426,68 sul valore dell'immobile, per opere di manutenzione ordinaria, costo tecnico per istruzione pratica, certificazione Ape e variazione catastale euro 800,00

Pertanto il valore complessivo dell'immobile è:



-VALORE COMPLESSIVO RELATIVO ALL'IMMOBILE RISULTA ESSERE DI :

€ 128.533,50- € 6.426,68- € 800,00 =€ 121.306,32.

€ 121.306,32 (euro CENTOVENTUNOMILATRECENTO/32).



La presente perizia è stata trasmessa a mezzo posta elettronica all'avv. Alberigo Panini (alberigopanini@ordineavvocatiroma.org), domiciliatario eletto della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e attraverso pec all'avv. [REDACTED].

Conclusioni

In ossequio all'incarico ricevuto, la sottoscritta Arch. Giuseppina Straface, attesta che il valore stimato del bene immobile di proprietà del sig. [REDACTED], è pari complessivamente ad

€ 121.300,00 (euro CENTOVENTUNOMILATRECENTO/00).

La sottoscritta resta a completa disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione documentale e ringrazia il Giudice Delegato . Per l'incarico ricevuto tanto era dovuto.



Cariati lì 10/09/2019

ASTE GIUDIZIARIE.it Il C.T.U.
Arch. Giuseppina Straface

