

TRIBUNALE di COSENZA

XXXXXXXXXXXXXX

**BCC di TARSIA soc. Coop. a r.l.
contro**

Atto: Esec. Immobiliare n. 206/2012

Giudice dell'esecuzione: Dr GRECO Giuseppe

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

II TECNICO ESPERTO STIMATORE

(Ing. Aldo Filippelli)

Indice

1 Premessa	Pag.	1
2 Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	2
3 Risposta ai quesiti	Pag.	4
3.1	Pag.	4
3.2	Pag.	9
3.3	Pag.	10
3.4	Pag.	11
3.5	Pag.	13
3.7	Pag.	14
4 Conclusioni	Pag.	17

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Reg. Esec. Immobiliari n. 206/2012

(BCC Tarsia contro

.)

Ill.mo Sig Giudice dell'esecuzione Dr. **Greco Giuseppe**

1. Premessa

Il sottoscritto *Ing. FILIPPELLI Aldo* con studio in Cosenza Via A. Lanza n. 14, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 1404, è stato nominato dalla S.V. Ill.ma Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n. 206/2012 (BCC di Tarsia. contro .) ed è comparso all'udienza del 23 Settembre 2014 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico che si articola nei seguenti quesiti:

1. *descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli se del caso con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; La descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi: Ubicazione, caratteri generali e tipologici, estensione, identificazione catastale, confini, natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile, vincoli locativi, situazione urbanistica*
2. *accertare se i fabbricati sono conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*
3. *stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. Civ. eventualmente completandola;*
4. *determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;*

5. *suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*
6. *indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*
7. *redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:*
 - a) *la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
 - b) *le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi esistenti sui beni pignorati.-*

Acquisite le informazioni di merito dallo studio del fascicolo d'ufficio (richiesto in fotocopia il 24-09-2014), il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali al fine di adempiere al mandato conferitogli, effettuando i sopralluoghi ritenuti necessari presso gli immobili oggetto di valutazione e gli accertamenti presso *l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei registri immobiliari, l'archivio Notarile, gli Uffici dell'Area Tecnica del comune di Roggiano Gravina.*

2. Svolgimento delle operazioni

Previa analisi e studio della documentazione del fascicolo, il sottoscritto ha definito e circoscritto la sintesi della presente perizia, per come riportato nel verbale di pignoramento depositato il 16-06-2012 dal creditore procedente, e successivamente ha esperito tutto quanto necessario per controllare la documentazione.

In particolare in data 02-10-2014 il sottoscritto ha effettuato le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, richiedendo stralcio planimetrico dei fogli di mappa, visure catastali dei beni pignorati e planimetria degli immobili di proprietà degli esecutati

Acquisite le informazioni, i documenti amministrativi e gli elaborati di merito, ha dato corso al sopralluogo presso gli immobili di interesse al fine di ispezionare e verificare la consistenza degli stessi, controllare la conformità, accertare lo stato degli immobili e la sua posizione, controllare le superfici, i confini e le risposdenze ai dati catastali.

Il primo accesso agli immobili siti in Via Bonaventura Zumbini (Via Julia n.1 e Via Misasi) del comune di Roggiano Gravina è stato predisposto in data 24-10-2014 ore 9.30 a mezzo convocazione degli interessati tramite raccomandata A.R. n. 14786691971-3.

In tale accesso si sono prese alcune misure e si sono fatte delle fotografie dello stato dei luoghi relativi agli immobili su Via Julia n.1 foglio 34 part.lla 670 sub 1, sub 6 e sub 9 (ex parte Dx del sub 7) ed al terreno fg. 34 part.lla 734 sito a pochi metri dall'edificio su Via Misasi. Per i restanti beni oggetto di pignoramento, sebbene ci siano delle dichiarazioni degli esecutati sulle

condizioni e consistenze, se ne rinvia il sopralluogo in data 20-11-2014 (Ved. Verbale N. 1: inizio operazioni peritali).

Successivamente, nel corso del sopralluogo effettuato in data 20-11-2014, come da convocazione riportata nel verbale del 24-10-2014, si è proceduto ad effettuare misurazioni e fotografie dell'appartamento al 2° piano part.Illa 670 sub 5 e della parte a Sud del locale seminterrato attualmente indicata con le part.Ille 670 sub 10 e sub 11, mentre nell'appartamento al piano primo indicato con la part.Illa 670 sub 3 non si è potuto accedere in quanto gli occupanti erano assenti (Ved. Verbale N. 2).

Per gli immobili individuati in catasto al fg 32 part.Illa 287 sub 2 e sub 5 si è proceduto a fare delle foto esterne dell'edificio da Via Calvario e da Via degli Ulivi in quanto non erano presenti i possessori.

Inoltre considerato che gli esecutati avevano fornito una parte dei documenti richiesti si è reso necessario recarsi presso l'Area Tecnica del Comune di Roggiano Gravina per accertare la posizione urbanistica degli immobili oggetto del pignoramento, l'esistenza o meno di richieste di condono e per il rilascio delle documentazioni relative alla regolarità edilizia degli immobili ed alla destinazione urbanistica del lotto di terreno.

Durante il sopralluogo è emerso che la part.Illa 670 sub 7 era già stata frazionata nei sub 9 10 e 11, quindi in data 25-11-2014 il sottoscritto ha effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza le opportune verifiche relative al frazionamento della part.Illa 670 sub 7 nei sub 9 10 e 11, richiedendone le planimetrie.

Il giorno 10-12-2014 alle ore 10.00, come da convocazione riportata nel verbale del 20-11-2014, si sono riprese le operazioni peritali per verificare alcune misure dei locali di Via B. Zumbini e di Via Calvario.(Ved. Verbale N. 3 del 10-12-2014).

In particolare per l'appartamento di cui alla part.Illa 670 sub 3 il sig. _____ dichiara di essere diviso come il sottostante sub1 e risulta attualmente occupato dalla sig.ra _____ in qualità di ospite, la quale non essendo presente ci si limita a verificare ed a scattare alcune foto oltre a quelle fornite dall'esecutato

Alle ore 12.30, ci si reca in via Calvario ove si constata l'assenza degli occupanti gli immobili e quindi non potendo completare le operazioni viene fissato un nuovo sopralluogo.

Il giorno 14-12-2014 alle ore 9.45, come da convocazione riportata nel verbale del 10-12-2014 si sono riprese le operazioni peritali per verificare alcune misure dei locali di Via Calvario (Ved Verbale N.4 del 14-12-2014).

In merito a tali immobili il sig. _____ e la sig.ra _____ hanno fornito alcune foto e dei documenti ad essi relativi, hanno descritto in modo puntuale la tipologia e le rifiniture degli stessi e dichiarano di non volere presenziare al sopralluogo, che avviene subito dopo constatando, ancora una volta, l'assenza dei possessori e quindi la impossibilità a visionare gli immobili internamente anche se dalla descrizione, dalle foto e dalle planimetrie catastali si riesce a definirne la consistenza, le condizioni e le finiture.

Alle ore 11.20 quindi si raggiunge l'Ufficio Tecnico del comune per visionare gli elaborati presenti nei fascicoli relativi alle concessioni in sanatoria, ma si trova poco.

Per il terreno su via Misasi il tecnico fornisce indicazioni ove reperire i dati, mentre per gli immobili su via Calvario prende appunti per effettuare una ricerca relativa agli elaborati progettuali e all'esistenza del certificato di agibilità e/o abitabilità.

Ulteriore sopralluogo è stato necessario effettuarlo in data 08-01-2015 per ritirare alcuni elaborati presso l'area tecnica comunale e per trovare dei riscontri di riferimento tra le Licenze Edilizie n. 17/68 e 24/72 ed i rispettivi elaborati grafici, che non si riescono a trovare anche per l'assenza dell'addetto all'archivio, trattandosi di cose abbastanza datate.

3. Risposte ai quesiti

Preliminarmente alla stesura delle risposte è opportuno precisare che, considerando la consistenza e le caratteristiche degli immobili oggetto della procedura e gli identificativi catastali, sono stati individuati n. 3 lotti:

**a) Lotto n.1 beni di proprietà dei coniugi
ciascuno**

quota 1/2

- 1 - Appartamento in Via Julia n. 1 Roggiano Gravina (CS) in catasto urbano al fg. 34 part.IIa 670 sub 1 (ved Alleg. n. 6);
- 2 - Appartamento in Via Julia n. 1 Roggiano Gravina (CS) in catasto urbano al fg. 34 part.IIa 670 sub 3 (ved Alleg. n. 7);
- 3 - Appartamento in Via Julia n. 1 Roggiano Gravina (CS) in catasto urbano al fg. 34 part.IIa 670 sub 5 (ved Alleg. n. 8);
- 4 - Appartamenti in Via Julia n. 1 Roggiano Gravina (CS) in catasto urbano al fg. 34 part.IIa 670 sub 6 (ved Alleg. n. 9);
- 5 - Magazzini in Via Misasi Roggiano Gravina (CS) in catasto urbano al fg 34 part.IIa 670 sub 9 sub 10 e sub 11 (ved Alleg. n. 10 - 10.1 - 10.2 - 10.3);

b) Lotto n.2 beni di proprietà del Signor

quota 1/1

- 6 - Terreno sito in Via Misasi - Roggiano Gravina (CS) in Catasto part.IIa 734 del fg 34 (ved. Alleg. n.4 - 5.2);

c) Lotto n.3 beni di proprietà della Sig.ra

quota 1/9

- 7 - Appartamento in Via Calvario Roggiano Gravina (CS) al Catasto Urbano fg 32 part.IIa 287 sub 5 (ved. Alleg. n. 28);
- 8 - Garage in Via degli Ulivi Roggiano Gravina (CS) al catasto Urbano foglio 32 part.IIa 287 sub 2 (ved. Alleg. n.29).

3.1 Risposta al quesito n.1: *descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli se del caso con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; La descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi: Ubicazione, caratteri generali e tipologici, estensione, identificazione catastale, confini, natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile, vincoli locativi, situazione urbanistica*

a) Beni dei Coniugi

1- Appartamento posto al piano terra di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Julia n. 1 del comune di **Roggiano Gravina** (CS) attualmente in CEU al foglio 34 part.IIa 670 sub 1 (ved. *Alleg. n. 5 e 6*) il tutto per una **quota di ½** ciascuno;

2- Appartamento posto al piano primo di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Julia n. 1 del comune di **Roggiano Gravina** (CS) attualmente in CEU al foglio 34 part.IIa 670 sub 3 (ved. *Alleg. n. 5 e 7*) il tutto per una **quota di ½** ciascuno;

3- Appartamento posto al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Julia n. 1 del comune di **Roggiano Gravina** (CS) attualmente in CEU al foglio 34 part.IIa 670 sub 5 (ved. *Alleg. n. 5 e 8*) il tutto per una **quota di ½** ciascuno;

4- Appartamento posto al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Julia n. 1 del comune di **Roggiano Gravina** (CS) attualmente in CEU al foglio 34 part.IIa 670 sub 6 (ved. *Alleg. n. 5 e 9*) il tutto per una **quota di ½** ciascuno;

5- Locale magazzino posto al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Misasi del comune di **Roggiano Gravina** (CS) in CEU al foglio 34 part.IIe 670 sub 9 – 10 – 11, ex sub 7 (ved. *Alleg. n. 5.1 10 10.1 10.2 e 10.3*) il tutto per una **quota di ½** ciascuno ;

Provenienza e descrizione dei beni

Tali immobili sono pervenuti ai coniugi _____ per acquisto del terreno come da atto del notaio Nunzio Nappi del 29-12-1981 rep n. 3906 trascritto il 21-01-1982 ai nn. 1421 R.G.. e 24160 R.P. in catasto al fg. 34 part.IIa 670 di mq 250 (Ved. *Alleg. n. 17*) e successiva costruzione in proprio e senza preventiva concessione edilizia.

L'intero edificio, con una struttura portante in c.a. e tompani in laterizi a cassa vuota, consta di n. 3 piani oltre il seminterrato e sottotetto, in assenza di corte comune (in quanto l'edificio occupa tutto il terreno), ed ospita n. 6 appartamenti distribuiti tra il piano terra ed il secondo, n.2 locali praticabili al piano sottotetto ai quali si accede a mezzo vano scala e n.3 locali deposito al piano seminterrato (ved. *Fot. nn. 1-3*).

Su tre lati l'edificio è circondato da strade e precisamente Via V. Julia – Via N. Misasi e Via M. Colledani, mentre il quarto lato, fino a livello del piano terra, risulta in aderenza a terreno libero di proprietà

La realizzazione dell'intero edificio è stata fatta abusivamente dagli esecutati e successivamente regolarizzate le part.IIe 670 sub 1 e sub 3 del fg 34 con Concessione Edilizia in Sanatoria del 10-05-2000 richiesta da _____ (pratica di condono n. 300/86 prot. 2522) e le part.IIe 670 sub 5 sub 6 sub 9 sub 10 sub 11 del foglio 34 con Concessione Edilizia in Sanatoria del 20-11-2014 richiesta dalla sig.ra _____ madre di _____ (pratica di condono n. 301/86 prot. 5997) (ved. *Alleg. n. 18 e 19*).

Allo stato attuale l'esterno dell'edificio risulta parzialmente incompleto ed in particolare la parete Est dei magazzini (sub 9 10 11) e degli appartamenti (sub 1 3 5) non è intonacata; il sottotetto e l'appartamento sub 5 non hanno infissi esterni (Ved. *Fot. nn. 2 e 23*)

L'area su cui sorge l'edificio della superficie di 250 mq, a circa 400 ml dalla Via Vittorio Emanuele II°, è situata in una zona quasi periferica del centro di Roggiano dotata di tutti i servizi primari e con strada di accesso parzialmente in terra battuta (ved *Alleg. n. 1-4*).

L'appartamento sub 1 è costituito da n.2 stanze, ingresso, cucina-soggiorno, n.1 bagno e n.1 balcone sul lato Est e risulta occupato ed utilizzato direttamente dagli esecutari e relativi figli.

L'accesso all'appartamento avviene a mezzo portoncino in legno massello posto nell'androne dell'edificio al PT ben rifinito (ved. *Fot. n. 4*)

I pavimenti del soggiorno sono in legno, quelli delle altre stanze ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica di discreta qualità e ben messi in opera senza evidenti segni di deterioramenti ed usura, gli infissi interni ed esterni sono in legno massello di buona fattura, con persiane esterne ad ante in alluminio di colore bronzo (ved. *Fot. nn. 4-8*).

I soffitti e le pareti sono intonacati e pitturati, mentre una parete della cucina e le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle (ved. *Fot. n. 9 e 10*).

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed igienico-sanitario sottotraccia attualmente funzionante con pezzi igienici ed apparecchiature di buona qualità; l'impianto di riscaldamento è autonomo a mezzo camino e stufa ventilata. La sua superficie lorda ricavata dal rilievo fatto è risultata pari a mq 111.00 oltre a 6.6 mq del balcone.

L'appartamento sub 3 è costituito da n.2 stanze, ingresso, cucina-soggiorno, n.1 bagno, n.2 balconi uno sul lato Est ed uno sul lato Ovest e risulta occupato a titolo gratuito dalla sig.ra in qualità di ospite.

L'accesso all'appartamento avviene a mezzo portoncino d'ingresso in legno massello sul pianerottolo del primo piano attraverso le prime due rampe di scale rivestite con elementi in marmo di colore chiaro (ved. *Fot. nn. 33*)

I pavimenti ed i rivestimenti sono tutti in piastrelle di ceramica di discreta qualità e ben messi in opera senza evidenti segni di deterioramenti ed usura; gli infissi interni sono in legno tamburato scuro di buona fattura, mentre quelli esterni sono in alluminio con persiane esterne ad ante in alluminio di colore bronzo (ved. *Fot. nn. 34-36*).

I soffitti e le pareti sono intonacati e pitturati, mentre una parete della cucina e le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle (ved. *Fot. n.37*).

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed igienico-sanitario sottotraccia attualmente funzionante con pezzi igienici ed apparecchiature di buona qualità e viene riscaldato dal solo caminetto a legna presente nel soggiorno. La sua superficie lorda ricavata dal rilievo fatto è risultata pari a mq 117.91 oltre a 13.20 mq di balconi.

L'appartamento sub 5 è costituito da n.2 stanze, ingresso, cucina-soggiorno, n.2 bagni, n.2 balconi, uno ad Est e l'altro ad Ovest.

L'accesso all'appartamento avviene a mezzo portoncino d'ingresso in legno massello su pianerottolo del 2° piano, mancante del massetto e del rivestimento come ai gradini delle due precedenti rampe di scala (ved. *Fot. nn. 33 e 38*)

Esso si presenta allo stato rustico con qualche zona di intonaco ma in assenza di massetti, pavimenti, rivestimenti, infissi esterni ed interni, pezzi igienici impianto di illuminazione con la sola canalizzazione ed impianto idrico sanitario mancante nel bagno piccolo, impianto di riscaldamento con la sola tubazione a pavimento (ved. *Fot. nn. 39-45*).

La sua superficie lorda ricavata dal rilievo fatto è risultata pari a mq 117.91 oltre a 13.20 mq di balconi.

Tale immobile anche se inagibile risulta a disposizione degli esecutati.

L'**appartamento sub 6** è costituito da n.2 stanze, ingresso, cucina-soggiorno, n.1 bagno, n.2 balconi uno ad Est parzialmente coperto con tettoia in legno e l'altro ad Ovest e risulta occupato ed utilizzato direttamente dagli esecutati e relativi figli.

L'accesso all'appartamento avviene a mezzo portoncino d'ingresso in legno massello su pianerottolo del 2° piano, mancante del massetto e del rivestimento come ai gradini delle due precedenti rampe di scala (ved. Fot. nn. 38)

I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica di discreta qualità e ben messi in opera senza evidenti segni di deterioramenti ed usura, gli infissi interni sono in legno tamburato di buona fattura, mentre quelli esterni sono in alluminio laccato bianco con persiane esterne ad ante in alluminio di colore bronzo (ved. Fot. nn. 11-15).

I soffitti e le pareti sono intonacati e pitturati, mentre una parete della cucina e le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle (ved. Fot. n.13 e 16).

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed igienico-sanitario sottotraccia attualmente funzionante con igienici ed apparecchiature di buona qualità; l'impianto di riscaldamento è autonomo a mezzo termo-camino con radiatori in alluminio. La sua superficie lorda ricavata dal rilievo fatto è risultata pari a mq 117.91 oltre a 13.20 mq di balconi.

Il **locale Magazzino ex sub 7** è costituito da n.3 locali attualmente in CEU indicati con part.lla 670 sub 9 - 10 - 11 delle superfici lorde rispettivamente di mq 127.29 mq, di mq 64.02 e di mq 54.22, tutti dotati di ingresso carrabile su Via Misasi e tutti a disposizione degli esecutati.

In particolare:

- il **sub 9** ha accesso anche dall'androne dell'edificio attraverso porta in lamiera metallica al piano Terra e successive rampe di scala di servizio della larghezza di circa 90 cm con gradini allo stato rustico (ved. Fot. n.4 17).

Il locale si presenta con pavimenti in piastrelle del tipo economico, pareti e soffitto intonacati, ed è diviso in due zone una precedentemente utilizzata come laboratorio per la realizzazione di tende della superficie lorda di 55.11 mq, l'altra parte libera dotata di bagno ed antibagno con vaso e lavabo della superficie lorda di 72.18 mq, oltre ad un locale di 25.78 mq lordi al piano ammezzato ove si accede con regolare rampa di scale allo stato rustico. (ved. Fot. nn.18-22).

- il **sub 10** si presenta allo stato parzialmente rustico dotato di bagno ed antibagno con vaso e lavabo della superficie lorda di 64.02 mq oltre ad un locale allo stato rustico di mq 25.09 al piano ammezzato ove si accede con scala metallica (ved. Fot. n. 29-32).

Il locale si presenta con soffitto intonacato e parete laterale Sx allo stato rustico, è fornito di impianto elettrico ed idrico con pavimento in marmette di cemento e porta di accesso esterna in lamiera con all'interno vetrina in alluminio laccata bianca (ved. Fot. n. 29-32).

- il **sub 11** si presenta allo stato parzialmente rustico con soffitto intonacato e la parete laterale Dx allo stato rustico ed incompleta della superficie lorda di 54.22 mq; è fornito di impianto elettrico con pavimenti in marmette di cemento e porta di accesso in lamiera (ved. Fot. n. 27 e 28).

La distribuzione in pianta degli immobili sopra descritti risulta identica a quella presente in catasto ad eccezione dell'immobile 670 sub 5 in via di trasformazione e degli immobili 670 sub 9 e sub 10 che mancano del locale ammezzato (ved Alleg. nn. 11- 16).

b) Beni di

1- Terreno in Roggiano Gravina Via N. Misasi raggiungibile a mezzo strada comunale sufficientemente larga con un piccolo tratto della larghezza di ml. 4.00, in catasto terreno fg. 34 part.lla 734 di mq 300 (ved. *Alleg. nn. 4 e 5.2*)

Provenienza e descrizione

Il terreno di cui sopra è pervenuto al signor _____ per acquisto a mezzo atto del notaio Testa Luigi del 03-01-1980 registrato a Cosenza il 21-01-1980 al n. 763 e trascritto il 30-01-1980 ai nn 2533 RG e 184068 RP.

Il terreno ha accesso sulla via Misasi con la quale confina direttamente lungo tutto il lato Ovest (*Alleg. n. 4 23 e 23.1*). ed è quasi pianeggiante con qualche albero da frutto ed alcuni ulivi.

Esso è a vocazione edificatoria ma ricade parte su strada di piano (per mq 156) e parte su area di valore naturale ed ambientale TAF1 (per mq 144) e quindi inutilizzabile all'edificazione, infatti attualmente risulta coltivato dal sig. _____ (Ved. Fot. *nn. 24-26*).

c) Beni di

1- Appartamento distribuito su tre livelli sito in Via Calvario n. 133 del comune di **Roggiano Gravina** (CS) attualmente in CEU al foglio 32 part.lla 287 sub 5 (ved. *Alleg. n. 27.1 e 28*) il tutto per una **quota di 1/9**;

2- Locale garage posto al piano terra di un edificio di maggiore consistenza sito in Via degli Ulivi del comune di **Roggiano Gravina** (CS) in CEU al foglio 32 part.lla 287 sub 2 (ved. *Alleg. n. 27 e 29*) il tutto per una **quota di 1/9**;

Provenienza e descrizione

I beni di cui sopra sono pervenuti alla sig.ra _____ nella quota di 2/18 per successione del genitore _____ apertasi il 19-04-2009 e trascritta a Cosenza il 25-10-2009 ai nn. 33858 R.G. e 23492 R.P..

L'area sulla quale è stato edificato l'edificio di cui le porzioni di immobili fanno parte era stata acquistata dai genitori _____ dai ss.gg.

con atto del notaio Campolongo Arturo del 05-01-1964 Rep. 19022 trascritto a Cosenza il 31-01-1964 ai nn. 1829 R.G. e 35193 R.P -

Tali beni sono situati entrambi su un edificio a schiera realizzato in seguito a licenza edilizia n. 17 dell'8-07-1968 alla periferia N-O del centro abitato di Roggiano Gravina e confinante su due lati con edifici contigui, e gli altri due sulla Via Calvario e Via degli Ulivi. (Ved. *Alleg. nn. 25 26 e 26.1*),

L'edificio si sviluppa su tre livelli (piano Terra, Primo e Sottotetto) con una struttura in muratura di mattoni pieni risalente al 1968 che nel corso degli anni ha subito pochi e piccoli interventi di ristrutturazione (ved. *Fot. n. 46-49*).

Esternamente esso si presenta con solo intonaco non tinteggiato, infissi esterni in legno massello parte a vista e parte con persiane ad ante in alluminio ed il garage con la porta in lamiera di ferro ad ante.

L'appartamento sub 5 si presenta al P.T con ingresso cucina, soggiorno e bagno, al P. 1° con n.2 stanze ed al piano sottotetto n. 2 locali praticabili ma non abitabili, attualmente occupato dalla sig. madre della

I pavimenti al piano terra sono in marmo, mentre agli altri piani in marmette di cemento, i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica di discreta qualità e ben messi in opera con alcuni evidenti segni di deterioramenti ed usura, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in legno massello con persiane ad ante in alluminio di colore bronzo (ved. Fot. nn. 47 e 49).

I soffitti e le pareti sono intonacati e pitturati, mentre una parete della cucina e le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle (ved. Fot. n. 51 e 56-57).

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed igienico-sanitario sottotraccia attualmente funzionante con pezzi igienici ed apparecchiature di mediocre qualità e viene riscaldato; a mezzo camino e stufa ventilata (ved. Fot. n. 50 e 52-55).

L'accesso all'appartamento avviene direttamente da Via Calvario n. 133 o da Via degli Ulivi (ved. Fot. nn. 48-49), entrambi dotati di portoncino in legno massello.

Il locale sottotetto si presente allo stato rustico con travi e tegole a vista e risulta composto da n.2 ambienti che prendono luce esterna attraverso due piccole finestre. Potrebbe essere usato come mansarda ma allo stato non risulta alcuna richiesta di autorizzazione e non risulta abitabile.

La sua superficie lorda ricavata dal rilievo fatto è risultata pari a mq 96.00 oltre a n.2 balconcini di mq 2.7 e 39.35 mq di sottotetto praticabili (Ved. Alleg. nn. 30 e 31).

Il **locale Garage sub 2** è allocato al piano terra su Via degli Ulivi (Alleg. n. 29) con ingresso carrabile a mezzo porta ad ante in lamiera e pavimenti in massetto di cemento oltre a pareti e soffitto senza intonaco.

La sua superficie lorda è pari a 23 mq ed è fornito di impianto elettrico ed idrico-sanitario con porta sulla parete di fondo comunicante con l'appartamento occupato dalla sorella quale comproprietaria, che utilizza il locale come cucina rustica.

. La distribuzione attuale degli immobili di cui sopra risulta identica a quella presente in catasto ad eccezione di qualche tramezzo interno all'appartamento eliminato e della realizzazione di una apertura interna alla parete di fondo del garage,

3.2 Risposta al quesito n.2: *accertare se i fabbricati sono conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*

Gli immobili di cui al **punto a)** sono abusivi in quanto la realizzazione è avvenuta senza autorizzazione ma sanati in parte con concessione in sanatoria n. 300/86 ed in parte con la concessione edilizia in sanatoria n. 301/86 (Alleg. n.18 e 19) e non sono in possesso del certificato di agibilità.

. Gli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie in sanatoria sono un elaborato planimetrico e n.2 piante della part.IIIa 670 sub 1 e sub 7 dai quali si può dedurre che sono quasi identici alle planimetrie attuali (ved. *Alleg. n.20-22*)

..

L'immobile di cui al **punto b)**, trattandosi di terreno attraversato da strada di piano e per circa la metà ricadente in zona agricola, è regolare in quanto viene utilizzato come terreno agricolo (ved. *Alleg. n. 23 e 23.1*)

Gli immobili di cui al **punto c)** sono dal punto di vista costruttivo regolari in quanto la realizzazione dell'edificio di cui sopra è avvenuta a mezzo licenza edilizia n. 17 rilasciata dal comune di Roggiano Gravina alla ditta _____ in data 08-07-1968 con relativo N.O. del genio civile di Cosenza (ved. *Alleg. n. 33 e 34*), come risulta dalla sovrapposizione della planimetria catastale attuale con quella presente negli elaborati progettuali (ved. *Alleg. n.34*).

Lo stato attuale degli immobili (ved. *Alleg. n. 30 e 31*) comunque, facendo fede alla sola sovrapposizione di cui sopra in quanto non risultano riferimenti certi tra elaborati progettuali e particella catastale, differisce da quello progettuale (ved. *Alleg. n. 35 36 e 36.1*) per la sua sagoma e per alcuni elementi interni; nella pratica relativa alla licenza edilizia di cui sopra non è stata rinvenuta alcuna domanda di condono, né certificato di agibilità.

3.3 Risposta al quesito n.3: *stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567 , comma 2 cod. proc. Civ. eventualmente completandola;*

Sulla scorta dei documenti reperiti emerge che sono presenti le seguenti limitazioni:

- **Ipoteca Volontaria** sugli appartamenti distinti CU foglio 34 particella 670 sub 1 e sub 3 iscritta a favore della Banca Carime S.P.A. di Cosenza in data 8-09-2000 ai nn. 17850 R.G e 2676 R.P. in dipendenza del contratto di mutuo di £ 90 000 000 dal Notaio Espedito Claudio Cristofaro del 07-09-2000 n. 52919 di Rep per £ 180 000 000 e contro ciascuno per ½ della piena proprietà;
- **Ipoteca Legale** sul locale magazzino distinto in CU al foglio 34 Particella 670 sub 7 oggi sub 9 - 10 - 11 emessa da Equitalia E.TR Esazioni Tributi S.P.A. iscritta il 25-06-2009 ai nn 18677 R.G. e 3539 R.P. per euro 56 517,32 in favore di Equitalia E.TR. Esazioni Tributi S.P.A. di Cosenza derivante da debito d'imposta art. 77 DPR 602/73 contro _____ per ½ della piena proprietà;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 30-11-2011 ai nn. 32323 R.G. e 5024 R.P. per euro 40 000,00 e **Pignoramento immobiliare** trascritto il 06-07-2012 ai nn. 17246 R.G. e 14193 R.P. in favore della Banca di Credito Cooperativo di Tarsia Soc. Coop. a R.L. in amministrazione straordinaria con sede in Tarsia e contro:
 - _____ per i diritti pari a ½ di piena proprietà ciascuno sugli immobili distinti in CU al foglio 34 Particella 670 sub 1 - 3 - 5 - 6 - 7 (oggi sub 9 10 11);
 - _____ per la piena proprietà del terreno distinto in CT al fg 34 particella 734;
 - _____ per i diritti pari ad 1/9 di piena proprietà degli immobili distinti in CU al fg 32 particelle 287 sub 2 e 5 ;

3.4 Risposta al quesito n.4: *determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata*

La valutazione delle descritte unità immobiliari di cui ai **lotti n. 1 e n. 3** è stata fatta sia direttamente con un procedimento sintetico che tiene conto delle attuali quotazioni del mercato edilizio in zone e condizioni simili, sia utilizzando il reddito producibile dagli immobili al saggio di capitalizzazione corrente.

Da accurate indagini svolte sulle zone interessate dai beni e tenuto conto dei dati elementari omogenei degli operatori del settore e di quelli forniti dall'Agenzia del Territorio, nonché dell'attuale andamento del mercato, si sono formulati i seguenti prezzi medi unitari:

- Appartamenti di tipo civile in edifici recenti €. 870.00 al mq
- Locali magazzino in edifici al piano seminterrato €. 450.00 al mq
- Appartamenti di tipo civile in edifici vetusti e periferici €. 650.00 al mq
- Garage a piano strada in edifici vetusti e periferici €. 380.00 al mq

Considerato che:

- i sub 1 3 6 non necessitano di interventi di restauro e risanamento in quanto si presentano in buone condizioni, la distribuzione interna attuale è identica alla planimetria catastale, non sono in possesso del certificato di agibilità/abitabilità pertanto il costo unitario al mq per gli immobili prima descritti comprensivo delle pertinenze e quote di proprietà si può fissare in:

- €. 826.50 alle abitazioni in buone condizioni e ben rifinite utilizzando una penalizzazione del 5% per la mancanza dell'agibilità e per l'incompleta rifinitura esterna dell'edificio;
- €. 652.50 alle abitazioni al rustico, utilizzando una penalizzazione complessiva del 25% per tener conto della incompletezza interna ed esterna e della mancanza dell'agibilità;

- i sub 9 10 11 necessitano di interventi di completamento, la distribuzione interna non è identica a quella catastale e mancano del certificato di agibilità, il costo unitario al mq si può fissare in:

- €. 405,00 ai locali di scarse rifiniture o non rifiniti utilizzando una penalizzazione del 10% che tiene conto della necessità di interventi e dell'assenza di agibilità.

- le particelle 287 sub 2 5 necessitano di interventi di completamento e ristrutturazione, la distribuzione interna attuale differisce poco da quella catastale ed anche da quella progettuale, la loro localizzazione è periferica e mancano del certificato di agibilità. quindi il costo unitario al mq si può fissare in:

- €. 617.50 per le abitazioni vetuste utilizzando una penalizzazione del 5% che tiene conto della necessità di piccoli interventi e dell'assenza di agibilità;
- €. 323.00 ai locali di scarse rifiniture o non rifiniti utilizzando una penalizzazione del 15% che tiene conto della necessità di interventi e dell'assenza di agibilità;

e quindi, il valore complessivo più probabile dei **beni interi relativi al lotto N.1** risulta essere:

Descrizione immobile	Ni	Superf	prezzo Un.	quota	importo
appartamento indicato dal sub 1	Vaf	1	117.6	826.50	1.00 = €. 97.196.40
appartamenti indicati dai sub 3 6	Vaf	2	131.11	826.50	1.00 = €. 216.724.83
Appartamento non finito sub 5	Var	1	131.11	652.50	1.00 = €. 85.549.28
Magazzini di cui ai sub 9	Vam	1	127.29	405.00	1.00 = €. 51.552.45
Magazzini di cui ai sub 10	Vbv	1	64.02	405.00	1.00 = €. 25.928.10
Magazzini di cui ai sub 11	Vbg	1	54.22	405.00	1.00 = €. 21.959.10
Totale					€. 498.910.16

A conferma di tale valutazione l'approccio attraverso la capitalizzazione del reddito annuo lordo percepibile attraverso un saggio di capitalizzazione $r = 3\%$, fornisce rispettivamente:

Descrizione immobile	Ni	mensile	fitto annuo	capit	importo
appartamenti indicati dai sub 1 3 6	3	12	400	14.400.00	
Appartamento non finito sub 5	1	12	50	600.00	
Magazzini di cui ai sub 9	1	12	200	2.400.00	
Magazzini di cui ai sub 10	1	12	100	1.200.00	
Magazzini di cui ai sub 11	1	12	100	1.200.00	
Totale				19.800.00	0.03 €. 660.000.00

Detratte ovviamente le spese di manutenzione, di ammortamento, di assicurazione, di amministrazione, di imposte e servizi che incidono per un 25-35%, i valori più probabili risultano, considerando una incidenza del 25%:

$$V_{ma} = V_{la} * 0,75 = \dots \dots \dots \text{€} \quad \mathbf{495\ 000,00}$$

A seguito di quanto sopra la più probabile quotazione di mercato da assegnarsi agli immobili può ragionevolmente porsi pari alla media dei due risultati ottenuti sopra e quindi tenendo conto delle rispettive quote di proprietà:

il valore stimato dei beni di cui al **lotto n.1** è in cifra tonda: €. **496 955,00**

Relativamente al terreno in agro di Roggiano Gravina Via Misasi di cui al **lotto n.2** nella valutazione si è tenuto conto della posizione molto agevole per raggiungere il bene, della sua geomorfologia e della destinazione d'uso nonché delle tipologie di piante presenti.

Per un adeguato e rispondente valore di stima di tale immobile, dopo aver svolto delle indagini in loco tra gli abitanti della zona sui valori di vendita di terreni simili, si è potuto fissare un prezzo unitario pari ad € . 25 al mq:

Pertanto il valore del terreno in Via Misasi **lotto n.2** è $300 * 25$ €. **7 500,00**

Per quanto riguarda i beni della sig. di cui al **lotto n.3**, trattandosi di una quota parte (1/9 di proprietà), risulta più difficile stabilire una stima della singola quota in quanto non troverebbe acquirenti e quindi verrà stabilita analiticamente dividendo il valore stimato del bene intero per 9.

Applicando i prezzi unitari di cui sopra per i beni interi si ha:

- per l'appartamento	$V_{ba} = 98.7 * 617.50$ €.	60 947.25
- per il sottotetto ragguagliato	$V_{bs} = 39.35 * 0.6 * 617.50$ €.	14 579.17
- per il garage	$V_{bg} = 23.00 * 323.00$ €.	7 429.00
totale		 €. 82 955.42

A conferma di tale valutazione l'approccio attraverso la capitalizzazione del reddito annuo lordo percepibile attraverso un saggio di capitalizzazione $r = 3\%$, fornisce rispettivamente, per un fitto complessivo di €. 3600 annui:

$$Vl = 3600/0.03 = \dots\dots\dots \text{€. } 120\,000.00$$

Detratte ovviamente le spese di manutenzione, di ammortamento, di assicurazione, di amministrazione, di imposte e servizi che incidono per un 25-35%, i valori più probabili risultano, considerando una incidenza del 30%:

$$V_{ma} = Vl * 0.70 = \dots\dots\dots \text{€. } 84\,000.00$$

A seguito di quanto sopra la più probabile quotazione di mercato da assegnarsi agli immobili può ragionevolmente porsi pari alla media dei due risultati ottenuti sopra e quindi tenendo conto delle rispettive quote di proprietà:

$$\text{il valore stimato dei beni di cui sopra interi è in cifra tonda: } \dots\dots\dots \text{€. } 83\,478.00$$

Tali beni considerando la disposizione e l'utilizzo, oltre che la piccola quota pignorata, risultano difficilmente divisibili e quindi:

$$\text{il valore di stima della quota della sig.ra } \quad \text{lotto n. 3 è } V_s = \dots\dots\dots \text{€. } 9\,275.00$$

Pertanto complessivamente il valore stimato di tutti i beni oggetto di pignoramento e di proprietà dei coniugi è, in cifra tonda :

€. 513 730.00 (Cinquecentotredicimilasettecentotrenta/00)

3.5 Risposta al quesito n.5: *suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi*

I beni prima descritti nei **lotti n. 1 2** possono vendersi in lotti separati per ridurre l'impegno economico di chi acquista e per ottenere al contempo un prezzo complessivo più elevato considerato che sono facilmente utilizzabili (ad eccezione dell'appartamento 670 sub 5) e quindi appetibili anche a residenti vicini.

I beni del **lotto n. 3**, trattandosi di una quota di 1/9, attualmente occupata da una comproprietaria, sono difficilmente appetibili ad acquirenti estranei e quindi possono vendersi in un lotto unico ad uno degli stessi comproprietari.

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

I beni di cui sopra, risultanti beni personali degli esecutati ai fini fiscali, dovranno essere soggetti all'imposta di registro.-

4 Risposta al quesito n.7: redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
- le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi esistenti sui beni pignorati.-

I beni oggetto di pignoramento costituiti, come precedentemente descritti, da un terreno, da immobili in Via Bonaventura Zumbini ed in via Calvario del comune di Roggiano Gravina che per la loro completa utilizzazione non necessitano di lavori di ristrutturazione ad eccezione dell'appartamento al piano 2° part.Illa 670 sub 5 del fg 34 che è da completare e non hanno il certificato di agibilità, possono organizzarsi nei seguenti lotti, oltre alla vendita per singoli beni, facendo riferimento ai valori della stima sintetica di cui sopra:

Sintesi lotto unico

Descrizione	<p>I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:</p> <p>a) N. 3 appartamenti ben rifiniti della superficie lorda di mq 379.82, da un appartamento allo stato rustico della superficie di mq 131.11 e da n. 3 locali magazzino della superficie lorda di mq 245.53 facenti parte tutti di un edificio sito in Via Julia n. 1 del comune di Roggiano.</p> <p>b) terreno non molto acclive della superficie di mq 300 con alcune piante da frutto oltre ad alcuni ulivi confinante per un intero lato con Via Misasi per un altro con muro cieco di una edificio ed a circa 200 ml dalla Via Vittorio Emanuele II del comune di Roggiano</p> <p>c) N. 1 appartamento con rifiniture normali distribuito su tre livelli della superficie lorda ragguagliata di mq 122.31, e da un garage al piano terra della superficie lorda di mq 23.00 facenti parte di un edificio a schiera sito in Via Calvario n. 133 del comune di Roggiano.</p>
Indicazioni Catastali	<p>individuati in catasto urbano rispettivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al foglio n. 34 part,lla n. 670 sub 1 3 6 5 8 10 11 del comune di Roggiano Gravina - al foglio 34 part.Illa 734 - al foglio 32 part.Ile 287 sub 5 e sub 2 per la quota di 1/9
Natura e Titolarità	<ul style="list-style-type: none"> - Immobili di cui al punto a) di proprietà degli esecutati per ½ ciascuno e da loro utilizzati; - Immobile di cui al punto b) di proprietà del sig. _____ e da lui tenuto;

	- Immobili di cui al punto c) di proprietà della Sig.ra per la quota di 1/9 ed utilizzato dalla madre e dalla sorella comproprietarie.
Prezzo Base tondo	€. 513 730,00 (Cinquecentotredicimilasettecentotrenta/00)

Sintesi lotto 1

Descrizione	I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da: a) appartamento al piano terra ben rifinito della superficie lorda di mq 117.60 e da locale magazzino con pareti intonacate e pavimento con solo massetto di cemento al piano seminterrato della superficie di mq 127.29 con accesso dal vano scala od anche carrabile dalla Via Misasi, facenti parte di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Julia n.1 del comune di Roggiano Gravina;
Indicazioni Catastali	- individuati in catasto urbano rispettivamente al foglio n. 34 part.IIe n. 670 sub 1 e sub 9 del comune di Roggiano Gravina (quota 1/1)
Natura e Titolarità	Appartamento e Magazzino di proprietà degli esecutati ed utilizzati dagli stessi.
Prezzo Base tondo	€. 148 750,00 (Centoquarantottomilasettecentocinquanta/00)

Sintesi lotto 2

Descrizione	I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da: a) appartamento al piano primo ben rifinito della superficie lorda di mq 131.11 e da locale magazzino con pareti intonacate e pavimento in piastrelle al piano seminterrato della superficie di mq 64.02 con accesso carrabile dalla Via Misasi, facenti parte di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Julia n.1 del comune di Roggiano Gravina;
Indicazioni Catastali	- individuati in catasto urbano rispettivamente al foglio n. 34 part.IIe n. 670 sub 3 e sub 10 del comune di Roggiano Gravina (quota 1/1)
Natura e Titolarità	Appartamento e Magazzino di proprietà degli esecutati ed disponibili in quanto non locati.
Prezzo Base tondo	€. 134 290,00 (Centotrentaquattromiladuecentonovanta/00)

Sintesi lotto 3

Descrizione	I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da: a) appartamento al piano secondo ben rifinito della superficie lorda di mq 131.11 e da locale magazzino con pareti intonacate e pavimento con solo massetto di cemento al piano seminterrato della superficie di mq 54.22 con accesso carrabile dalla Via Misasi, facenti parte di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Julia n.1 del comune di Roggiano Gravina (quota 1/1);
Indicazioni Catastali	- individuati in catasto urbano rispettivamente al foglio n. 34 part,lle n. 670 sub 6 e sub 11 del comune di Roggiano Gravina (quota 1/1)
Natura e Titolarità	Appartamento e Magazzino di proprietà degli esecutati e disponibili in quanto non locati.
Prezzo Base tondo	€. 130 320,00 (Centotrentamilatrecentoventi/00)

Sintesi lotto 4

Descrizione	I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da: a) appartamento al piano secondo allo stato rustico con qualche zona di intonaco ma in assenza di massetti, pavimenti, rivestimenti, infissi esterni ed interni, pezzi igienici impianto di illuminazione con la sola canalizzazione ed impianto idrico sanitario mancante nel bagno piccolo, impianto di riscaldamento con la sola tubazione a pavimento della superficie lorda di mq 136.68 con accesso dal vano scala facente parte di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Julia n.1 del comune di Roggiano Gravina;
Indicazioni Catastali	- individuato in catasto urbano rispettivamente al foglio n. 34 part,lle n. 670 sub 5 del comune di Roggiano Gravina (quota 1/1)
Natura e Titolarità	Appartamento di proprietà degli esecutati e disponibile in quanto non locato.
Prezzo Base tondo	€. 85 549,00 (Ottantacinquemilacinquecentoquarantanove/00)

Sintesi lotto 5

Descrizione	I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da: - terreno non molto acclive della superficie di mq 300 con alcune piante da frutto oltre ad alcuni ulivi confinante per un intero lato Via Misasi e con muro cieco di una edificio ed a circa 200 ml dalla Via Vittorio Emanuele II del comune di Roggiano
-------------	---

Indicazioni Catastali	Individuato in Catasto Terreni al foglio n. 34 part,lla 734 (quota 1/1)
Natura e Titolarità	Terreno di proprietà dell'esecutato e libero
Prezzo Base tondo	7 500,00 (Settemilacinquecento/00)

Sintesi lotto 6

Descrizione	I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da: - <i>porzione (quota 1/9) di fabbricato a schiera su tre livelli</i> composto da appartamento della superficie complessiva di mq 136.68 disposto su tre livelli (T 1° e 2°) alla Via Calvario ed annesso garage della superficie di mq 23.00 con ingresso carrabile su Via degli Ulivi il tutto nella zona periferica nord del centro abitato di Roggiano Gravina
Indicazioni Catastali	Individuati in catasto urbano al foglio n.32 part,lle nn. 287 sub 5 (quota 1/9) e sub 2 (quota 1/9)
Natura e Titolarità	Appartamento libero da locazione ed utilizzato dalla madre e garage utilizzato della sorella _____, quale comproprietaria
Prezzo Base quota di 1/9 tonda	9 275.00 (Novemiladuecentosettantacinque/00)

4. Conclusioni

Nella speranza di aver adempiuto a quanto richiestomi con dovizia e rigore metodologico si riportano di seguito gli allegati e la documentazione fotografica di riferimento.

Allegati :

- Vista aerea delle zone Via Bonaventura Zumbini e Via Calvario – Roggiano Gravina. (alleg. n.1);
- Stralcio PSC con zone Via B. Zumbini e Via Calvario (alleg. n.2);
- Vista aerea Edificio Via Julia fg 34 Part.lla 670 e Terreno via Misasi fg 34 Part.lla 734. (alleg. n.3);
- Stralcio catastale Via Bonaventura Zumbini. – Roggiano Gravina (alleg. n.4);
- Visure e Planimetrie catastali immobili Via B. Zumbini (alleg dal n.5 al n. 10.3);
- Piante Attuali immobili Via B. Zumbini oggetto di pignoramento (alleg. dal n.11 al n. 16);
- Nota di Trascrizione dell'atto di acquisto terreno Fg. 34 part.lla 670 (alleg. n. 17);
- Concessione edilizia in sanatoria via B. Zumbini n. 300/ 86 e n. 301/86 (alleg. n.18 e 19);
- Piante di progetto immobili in Via B. Zumbini oggetto di pignoramento (alleg. nn.20-22);
- Sovrapposizione PSC e catastale terreno Via B. Zumbini (alleg. n.23 e 23.1);
- Visura ipotecarie relative a _____ dal 06-07-2012 al 25-11-2014 (alleg. n.24);
- Vista aerea della zona Via Calvario – Roggiano Gravina. (alleg. n.25);

- *Stralcio catastale Via Calvario. – Roggiano Gravinai (alleg. n.26);*
- *Sovrapposizione PSC e catastale terreno Via Calvario (alleg. n.26.1);*
- *Visure e Planimetrie catastali immobili Via Calvario (alleg dal n.27 al n. 29);*
- *Piante e sezioni attuali edificio di Via Calvario (alleg. n 30 e n.31);*
- *Nota di Trascrizione dell'atto di acquisto terreno Fg. 32 part.IIa 287 (alleg. n. 32);*
- *Licenza edilizia n.17/68 e N.O. Genio Civile edificio in Via Calvario (alleg. n.33 e n. 34);*
- *Sovrapposizione Stralcio Catastale con catastale di progetto (alleg. n 35);*
- *Elaborati grafici di progetto (alleg. n 36 e 36.1);*
- *Visura ipotecarie relative a _____ dal 06-07-2012 al 25-11-2014 (alleg. n.37);*
- *Documentazione fotografica (alleg. n.38)-.*

Il Perito CTU

(Ing. Filippelli Aldo)