

Ing. Emilio Tocci

Viale giardini, 5
87036 Rende (CS)

Studio professionale
Via Po, 36
87036 Rende (CS)
tel. 098426414
cell. 3475723756

e-mail: ing.emiliotocci@gmail.com
pec: ing.emilio.tocci@pec.it

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE



N. Ruolo G.E. 274/2013

Creditore Procedente

Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.P.A.

Debitore

INDICE

Premessa	pag. 3
Analisi preliminare	pag. 5
Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 5
Risposte ai quesiti	pag. 6
Prospetto riassuntivo	pag. 17
Allegati	pag. 18

Premessa

L'ill.mo sig. Giudice Dott. **Giuseppe Greco** con ordinanza del 11/02/2015, ha nominato il sottoscritto ing. Emilio Tocci, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3224, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di tipo espropriazione immobiliare, **N. Ruolo G.E. 274/2013**.

In tale qualità il sottoscritto, in data 14/04/2015 dinanzi allo stesso Giudice, presentava il giuramento di rito e prendeva atto dei quesiti formulati e qui di seguito riportati:

- ***Quesito numero 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:

- a) Ubicazione;*
- b) Caratteri generali e tipologici;*
- c) Estensione;*
- d) Identificazione catastale;*
- e) Confini;*
- f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
- g) Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;*
- h) Situazione urbanistica, precisandogli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;*

- **Quesito numero 2:** accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);
- **Quesito numero 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 (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);
- **Quesito numero 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;
- **Quesito numero 5:** suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;
- **Quesito numero 6:** indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
- **Quesito numero 7:** redigere in prospetto riassuntivo nel quale si 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 insistenti sui beni pignorati.

Analisi preliminare

Come stabilito dall'ill.mo Giudice, il sottoscritto tecnico incaricato prendeva visione della documentazione presente nei fascicoli messi agli atti.

Come si evince da tali atti, ed in particolare dall'atto di pignoramento immobiliare, depositato presso la cancelleria del tribunale di Cosenza in data 11 Ottobre 2013 a favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.P.A con sede in Roma, viale Oceano Indiano n.13/c, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, c.f. ed iscrizione n. 05852011005 contro

nata : ed ivi residente in viale della

c.f. e nato a

ed ivi residente in ,

c.f. i beni oggetto di pignoramento e pertanto di stima risultano essere, come da atto di pignoramento:

- 1) Abitazione di tipo economico cat. A3 sita in Cosenza (CS), viale della Repubblica n.106, piano 2, identificata nel NCEU al foglio 12 p.lla 236, sub. 43, zona cens.2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 290,51;

Al fine di un corretto svolgimento dell'incarico il sottoscritto acquisiva ulteriori documentazioni presso gli uffici territoriali competenti (Agenzia del Territorio, Uffici Tecnici Comunali), svolgeva un preliminare sopralluogo dei beni oggetto di stima e convocava, tramite raccomandata A.R. e P.E.C., i proprietari ed i creditori in data 12/05/2015 alle ore 16:00, presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in viale della Repubblica n.106 nel Comune di Cosenza (CS).

Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito delle comunicazioni inviate in data 29/04/2015 (all.1) al debitore quindi ai Rappresentanti del creditore procedente (Avv. con studio in via - Cosenza), il giorno 12 Maggio 2015 alle ore 16:00 il sottoscritto CTU avviava regolarmente le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Sul luogo oltre al sottoscritto CTU ing. Emilio Tocci, si è trovato il debitore sig.ra _____, insieme al sig. _____ (coniuge).

Alla continua presenza degli intervenuti il sottoscritto procedeva alle operazioni di sopralluogo.

In particolare procedeva alla certa identificazione in loco del bene oggetto di stima per come riportato in certificazione catastale, a coglierne le caratteristiche e dotazioni peculiari ai fini di acquisire elementi certi da porre a base del giudizio di stima.

Effettuava il sopralluogo dell'immobile posto al piano secondo del fabbricato ed individuato ai fini catastali, al foglio 12, p.lla 236 sub 43. L'immobile risultava abitato, come da verbale, dallo stesso debitore sig.ra _____ insieme al marito sig. _____ ed al figlio sig _____

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 16:40 dello stesso giorno; il tutto veniva riportato nel verbale di sopralluogo che veniva letto confermato e sottoscritto dai presenti (all. 2).

Risposte ai quesiti

Prima di procedere alla risposta dei quesiti, per facilità di lettura, l'immobile verra' denominato come di seguito:

Unità immobiliare. Abitazione di tipo economico cat. A3 sita in Cosenza (CS), viale della Repubblica n.106, piano 2, identificata nel NCEU al foglio 12 p.lla 236, sub. 43, zona cens.2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 290,51;

Il tutto come dalle Visure storiche per immobile richieste ed ottenute presso l'Agenzia delle Entrate, riportanti la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino al 22/04/2015 (all.3).

- 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 (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;*
 - Situazione urbanistica, precisandogli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;*

Il sopralluogo effettuato in data 12 Maggio 2015, nonché le indagini esperite presso gli uffici competenti, hanno consentito di stabilire quanto riportato di seguito.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, per quanto già fatto rilevare nella relazione delle operazioni peritali, è rappresentata da una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato denominato "Corpo B", sito in viale della Repubblica n.106, Cosenza e precisamente: appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, distinto con il numero interno 9, composto da 4,5 vani, al quale non risulta annessa alcuna pertinenza.

Si tratta di un fabbricato posto in un'area prettamente residenziale-commerciale caratterizzata da abitazioni in grandi condomini, nella quale sono presenti attività commerciali, servizi per la collettività ed altre strutture qualificanti.

Tale fabbricato, è composto da sei piani fuori terra da un piano seminterrato e da un piano terra. Esso è stato edificato tra il 1961 ed il 1963, presenta strutture portanti in cemento armato e si prospetta nel suo complesso in buono stato di conservazione generale.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare posta al secondo piano, che, come già detto risulta essere l'abitazione della Sig.ra _____ e della sua famiglia, si può descrivere come di seguito.

Entrando dal vano scala condominiale, attraverso le scale e/o l'ascensore, si accede all'interno dell'appartamento, direttamente nell'**ingresso-corridoio**, di circa 16 mq, da qui si passa ai vari vani costituenti l'immobile:

alla **sala da pranzo** di circa 18 mq, e dalla quale si accede attraverso una porta-finestra ad un balcone; ad una **camera da letto** di circa 18 mq; ad una **cucina** di circa 9 mq, e dalla quale si accede attraverso una porta-finestra ad un balcone su cui si trovano la caldaia dell'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria, nonché un impianto per riserva idrica; ad un **bagno** di circa 8 mq, dotato di vasca-doccia, lavabo, vaso e bidet; ad una **camera da letto** di circa 17 mq; ad una **ripostiglio** di circa 3 mq. Sono quindi presenti due **balconi** sul lato nord-ovest rispettivamente di circa 3,5 mq. e 4 mq., accessibili dalla sala da pranzo e dalla cucina.

I pavimenti, in tutto l'appartamento, sono in parte di gres porcellanato ed in parte in mattonelle di graniglia, gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetro camera e tapparelle in PVC mentre quelli interni sono in legno di tipo tamburato ed impiallacciato; nel bagno e nella cucina i rivestimenti sono in ceramica. L'impianto termico è di tipo autonomo con caldaia a metano con corpi radianti interni in alluminio (termosifoni). L'impianto elettrico risulta adeguato alla vigente normativa. La tinteggiatura di tutte le pareti interne è in pittura di tipo lavabile ed in ottimo stato. Le stanze risultano ben illuminate dalla luce naturale. L'immobile è inoltre dotato di impianto citofonico.

Tutti gli ambienti descritti, delimitano una **superficie complessiva** (commerciale) di **95,00 mq** e meglio rappresentati nell'elaborato grafico denominato "Stato attuale" (all.4), quindi dalla documentazione fotografica allegata (all.5).

L'unità immobiliare è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cosenza al foglio n. 12 - particella n. 236 - sub 43 - cat.: A/3 - cl.: 2 - consist.: 4,5 vani - rendita catastale: Euro 290,51- proprietà per 1000/1000 di _____, nata a _____ (all.6) - "*Atti ritirati presso il Catasto di Cosenza*").

L'unità immobiliare, individuata con il sub.43, confina sul lato Nord-Est con il vano scala comune a tutto il corpo "B" della particella 236, con appartamento di altra proprietà sul lato Sud-Est, con area sovrastante a corte comune sul lato Nord-Ovest, con altra proprietà sul lato Sud-Ovest.

L'immobile risulta, a tutt'oggi, di proprietà della signora _____, nata a _____ per 1000/1000; alla stessa è pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Alberico De Rosa del 12.06.1989 rep. 20576, trascritto a Cosenza in data 22.06.1989 al n. 2550 (all.7).

Attualmente l'immobile è occupato dalla parte debitrice e dai suoi familiari (marito e figlio) quindi non sussiste alcun vincolo di tipo locativo. (all.8)

Così come stabilito dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G. approvato dal Presidente della Regione Calabria con Decreto N° 856 del 19/12/1995.) il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di che trattasi ricade in "Zona B2".

Le zone B2 riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste. In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi.

Le destinazioni d'uso ammesse, nelle suddette zone, sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse. (all.9 - "Estratto P.R.G. e Norme Tecniche").

2. Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

L'unità immobiliare è stata edificata in virtù della seguente autorizzazione rilasciata dal Comune di Cosenza:

- Licenza di Costruzione n. 4 del 31/01/1961;

così come risulta dall'esito dell'accesso agli atti, *"che, come accertato durante i vari incontri per l'acquisizione degli atti, ed alla presenza del tecnico richiedente, nonostante le ripetute ricerche effettuate da personale addetto presso gli archivi dello scrivente ufficio, anche in considerazione che trattasi di depositi ultradecennali, è stata reperita la sola licenza di costruzione n.4 rilasciata dal Sindaco alla ditta _____ per la costruzione di un fabbricato denominato "Corpo B" e rilasciata in data 31/01/1961, con il seguente parere che si riporta integralmente: approva per i primi cinque piani compreso il pianterreno, ed esprime parere sfavorevole per il sesto piano demandando all'amministrazione per i provvedimenti di competenza ai sensi dell'art. 11 Legge 22/11/1937 n. 2105"*.

La licenza di Costruzione n.4 del 31/01/1961, risulta essere "la sola documentazione presente nell'archivio tecnico comunale e pertanto non sono stati acquisiti il Certificato di Abitabilità e quant'altro al fine di accertare se l'immobile sia conforme o meno alla concessione edilizia (all.10 - "Atti ritirati presso il Comune di Cosenza").

In sede di sopralluogo è stato possibile rilevare l'attuale stato dei luoghi, ovvero le divisioni interne e le destinazioni d'uso di ciascun vano, come già

descritto nel punto precedente; vista comunque l'esistenza di una transazione recente (compravendita a rogito Notaio Alberico De Rosa del 12.06.1989 rep. 20576) l'immobile è da ritenersi commercializzabile.

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 (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);

Dall'analisi della "Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale", relativa al bene pignorato, rilasciata dal Dott. Matteo Mazzotta, notaio in Cosenza, allegata all'Atto di pignoramento in data 21/11/2013, nonché dall'ispezione ipotecaria condotta presso il competente Ufficio, (All.11) risulta quanto descritto di seguito.

L'immobile oggetto di perizia è pervenuto alla Sig.ra _____, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, con atto di compravendita a rogito Notaio Alberico De Rosa del 12/06/1989 rep. N. 20576, trascritto a Cosenza in data 15/06/1989 ai nn. 16550 R.G. e 202765 R.P. da _____ nata a _____ nata a _____

Sull'immobile oggetto di pignoramento grava, per la piena proprietà, la seguente formalità pregiudizievole:

Ipoteca legale iscritta in data 20/10/2005 ai nn. 41021 R.G. e 15315 R.P. Pubblico ufficiale E.T.R. S.p.a. Repertorio 26045/34 del 11/10/2005, derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2007 ai nn. 36706 R.G. e 8964 R.P. Pubblico ufficiale De Santis Luigi Repertorio 27973/11925 del 11/10/2007 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Trascrizione Contro del 11/10/2013 – Registro particolare 19831 Registro Generale 27074. Pubblico Ufficiale, Tribunale di Cosenza, Repertorio 1534/2013 del 19/09/2013. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile.

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;

Premessa.

L'immobile distinto alla part. 236 sub. 43 e posto al piano secondo, costituisce un organismo edilizio autonomo ed indipendente, per cui si procederà alla vendita per intero non essendo conveniente e possibile effettuare divisioni e/o creare ulteriori lotti di vendita per la singola unità immobiliare univocamente definita catastalmente. Si procederà quindi alla creazione di n. 1 lotto di vendita.

Pertanto, in base alle considerazioni di cui sopra, il lotto sarà definito come di seguito:

Lotto 1. Piena proprietà su immobile posto al piano secondo di un più ampio fabbricato ubicato in Cosenza, viale della Repubblica n.106.

Per la stima del bene oggetto di pignoramento, il criterio applicato è quello del più probabile valore di mercato. Il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva ma sulla loro ubicazione, consistenza, commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. Pertanto lo scopo che ci si prefigge nella determinazione del valore di un bene, è quello di attribuire allo stesso il più probabile valore di mercato, e pertanto si

devono scartare tutti i procedimenti che possono ammettere soluzioni diverse da quella prefissata.

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato si è inteso procedere ad una stima basata su metodi comparativi confrontando l'immobile oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili di cui si conosce il valore. E' evidente che ai fini estimativi risulta necessario verificare le condizioni manutentive in cui versa l'immobile da stimare in quanto utilizzando metodi di stima comparativi occorre valutare anche eventuali lavori di ripristino affinché gli stessi siano tra loro comparabili.

Il Fabbricato in cui è ubicato il Lotto 1, come precedentemente descritto, si presenta in buone condizioni. Il fabbricato quindi, non necessita di immediati lavori di ripristino.

Stima del lotto 1.

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato si è inteso procedere ad una stima basata su metodi comparativi confrontando l'immobile oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili di cui si conosce il valore. Pertanto sono state reperite informazioni attendibili su compravendite di immobili aventi caratteristiche tali da poter essere comparati.

La stima è stata svolta con il procedimento di stima monoparametrica.

Il procedimento di stima monoparametrico opera in presenza di un parametro di stima (m2, m3, vano ecc.) comune agli immobili di confronto e all'immobile oggetto di stima. Si giunge alla stima puntuale del prezzo unitario effettuando una media ponderata (valore atteso) dei prezzi degli immobili simili per il parametro. Il valore di stima dell'immobile scaturisce infine dal prodotto fra il prezzo unitario e l'ammontare del parametro di stima relativo all'immobile oggetto di valutazione. Come immobili di confronto sono stati presi in considerazione due immobili che, da indagini di mercato risultano, il primo che per facilità di lettura indicheremo con la lettera A ha una superficie commerciale di 130 mq ed è stato compravenduto ad un prezzo di euro 145.000,00 in data Novembre 2013; il secondo che indicheremo con B ha una superficie commerciale di 70 mq ed

è stato compravenduto ad un prezzo di euro 65.000,00 in data Gennaio 2014, i due fabbricati sono siti nella stessa zona e comparabili per infrastrutture, opere di urbanizzazione e tipologie costruttive.

In mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona si è proceduto all'attualizzazione dei prezzi degli immobili, utilizzando gli aggiornamenti ISTAT dei numeri indice nazionali dei prezzi al consumo, secondo la seguente relazione:

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove P^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il prezzo di compravendita, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NI^p è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita.

Prezzo aggiornato dell'unità A:

$NI^a = 107,1$ (numero indice relativo ad Aprile 2015);

$NI^p = 106,8$ (numero indice relativo a Novembre 2013);

$$P_A^* = 145.000 + 145.000 \left(\frac{107,1 - 106,8}{107,1} \right) = 145.406,20 \text{ euro}$$

Prezzo aggiornato dell'unità B:

$NI^a = 107,1$ (numero indice relativo ad Aprile 2015);

$NI^p = 107,3$ (numero indice relativo a Gennaio 2014);

$$P_B^* = 65.000 + 65.000 \left(\frac{107,1 - 107,3}{107,1} \right) = 64.878,70 \text{ euro}$$

Pertanto il valore di stima V_s dell'immobile sarà dato dalla seguente formula

$$V_s = \frac{\sum_{k=A}^C P_k}{\sum_{k=A}^C (SUP_k)} (SUP_s) = Vm(SUP_s)$$

dove PK è il prezzo degli immobili di confronto, SUPK sono le superfici degli immobili di confronto, che formano il valore medio degli immobili attualizzato della zona di riferimento, SUPS è la superficie dell'immobile da stimare. Pertanto si avrà:

$$V_s = Vm \times 95 = \frac{145.406,20 + 64.878,70}{130 + 70} \times 95 = 99.885,40 \text{ euro}$$

ed arrotondandone il valore,

si ha il valore del Lotto 1 = 100.000,00 euro.

Tenendo conto che tale Lotto trattasi di locali ad uso abitazione e senza necessità alcuna di lavori di ristrutturazione, possiamo ritenere plausibile nessuna decurtazione.

Con un prezzo unitario di circa 1052,70 euro/mq. Tale valore trova conferma nei valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Entrate che individua per i locali abitazioni di tipo economico con stato conservativo "normale" ubicati in aree semicentrali del comune di Cosenza un valore compreso tra i 950 euro / mq e i 1150 euro/mq.

5. suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;

Come già detto nel paragrafo precedente, vista l'indivisibilità dell'unità immobiliare pignorata, dovuta alla sua esigua dimensione, se ne propone la vendita in un **Lotto Unico**.

6. *indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*

Per come risulta dalla dichiarazione fornita dalla Sig.ra _____ il regime fiscale (Imposta di Registro o I.V.A.) cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento del bene oggetto di stima, è l'Imposta di registro (all. 12 - "Dichiarazione regime fiscale").

7. *redigere in prospetto riassuntivo nel quale si 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 insistenti sui beni pignorati.*

Conclusioni

LOTTO UNICO: Il bene che compone il lotto è rappresentato da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, distinto con il numero interno 9, composto da 4,5 vani, sito viale della Repubblica n. 106, nel Comune di Cosenza.

PROSPETTO RIASSUNTIVO	
Descrizione sintetica immobile	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, composto da 4,5 vani, adibito ad abitazione della Sig.ra e della sua famiglia.
Descrizione catastale e differenza con identificativi catastali risultanti dal pignoramento	Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cosenza Abitazione di tipo economico cat. A3 sita in Cosenza (CS), viale della Repubblica n.106, piano 2, identificata nel NCEU al foglio 12 p.lla 236, sub. 43, zona cens.2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 290,51;
Limitazioni, ipoteche e/o vincoli	Sull'immobile oggetto di pignoramento grava, per la piena proprietà, la seguente formalità pregiudizievole: Ipoteca legale per euro 34.517,52 (quota capitale euro 17.258,76) iscritta in data 20/10/2005 ai nn. 41021 R.G. e 15315 R.P. Pubblico ufficiale E.T.R. S.p.a. Repertorio 26045/34 del 11/10/2005, derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Ipoteca volontaria per euro 230.000,00 (quota capitale euro 115.000,00) iscritta in data 15/10/2007 ai nn. 36706 R.G. e 8964 R.P. Pubblico ufficiale De Santis Luigi Repertorio 27973/11925 del 11/10/2007 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
PREZZO BASE	Euro 100.000,00

Fanno parte integrante della presente relazione tutti gli allegati riportati a tergo.

Si rassegna la presente restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.

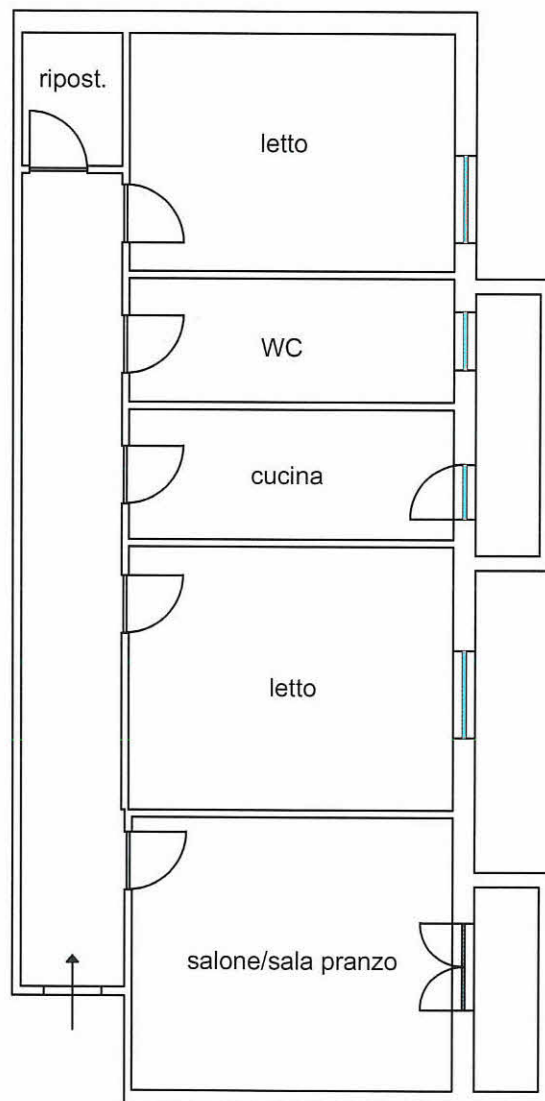
ing. Emilio Tocci



ELENCO ALLEGATI

- Allegato_1: comunicazioni di sopralluogo
- Allegato_2: Verbale di sopralluogo
- Allegato_3: Visure catastali storiche
- Allegato_4: Elaborati grafici – pianta stato attuale
- Allegato_5: Documentazione fotografica
- Allegato_6: Atti ritirati presso Agenzia delle Entrate
- Allegato_7: Atto notarile di proprietà
- Allegato_8: Atti ritirati presso Agenzia delle Entrate – vincoli locativi
- Allegato_9: Estratto P.R.G. e Norme Tecniche comunali
- Allegato_10: Atti ritirati presso il Comune di Cosenza e certificazione
- Allegato_11: Visura ipocatastale
- Allegato_12: Dichiarazione regime fiscale

Stato attuale piano primo foglio 12 part. 236 sub 43



scala 1:100





Accesso al fabbricato, foglio 12 p.IIa 236, da viale della Repubblica



Portone del fabbricato, foglio 12 p.IIa 236



Cortile interno del fabbricato, foglio 12 p.la 236



Interno portone e vano scala del fabbricato, foglio 12 p.la 236



Balconi dell'immobile, foglio 12 p.la 236, sub 43



Sala da pranzo e corridoio dell'immobile, foglio 12 p.la 236, sub 43



Camera da letto dell'immobile, foglio 12 p.la 236, sub 43



Cucina e balcone in corrispondenza. Rif. immobile, foglio 12 p.la 236, sub 43



Caldaia e riserva idrica dell'immobile, foglio 12 p.Ila 236, sub 43



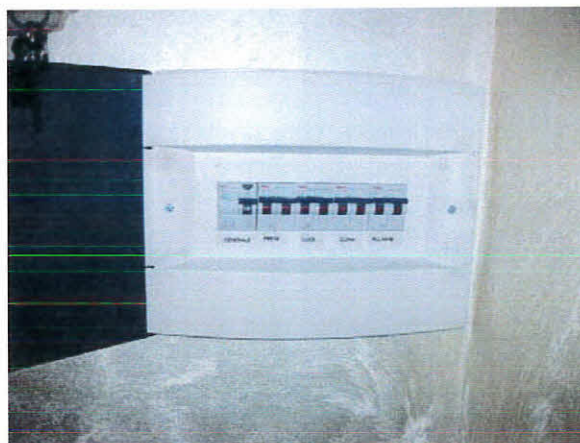
Bagno dell'immobile, foglio 12 p.Ila 236, sub 43



Camera da letto padronale dell'immobile, foglio 12 p.Ila 236, sub 43



Ripostiglio e portone d'ingresso dell'immobile, foglio 12 p.Ila 236, sub 43



Quadro elettrico dell'immobile, foglio 12 p.Ila 236, sub 43