

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI


Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 116/2016 R.G.E.

Dott.ssa Antonella Elvezia Cordasco

PERIZIA C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

- PARTE RICORRENTE (Creditore): **BANCA CARIME S.P.A.**
- CONTROPARTE (Debitore): 

ESPERTO INCARICATO
Geom. Diego FALCONE
Corso Vittorio Emanuele, 13
87011 Cassano Allo Ionio (CS)
Tel. 340 1946441



Sommario

PREMESSA	2
ELENCO DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ALLEGATA ALLA RELAZIONE PERITALE	7
SVOLGIMENTO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	8
RISPOSTE AI QUESITI.....	8
1. Controllo completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.	8
2. Individuazione dei beni oggetto del pignoramento - formazione di n. 3 lotti di vendita.....	8
3. Titoli di proprietà immobili pignorati.....	10
4. Dati catastali	10
5. Conformità catastale.....	12
6. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità.....	13
6.a - Conformità urbanistica	13
7. Iscrizione ipotecarie – Trascrizione pregiudizievoli.....	14
8. Vincoli e altre informazioni per l’acquirente.....	15
9. Occupazione immobili.....	16
10. Descrizione analitica dei beni da stimare	16
10.a - Descrizione bene sotto la lettera A - Lotto n. 1	16
10.b - Descrizione bene sotto la lettera B - Lotto n. 2	18
10.c - Descrizione bene sotto la lettera C e D - Lotto n. 3.....	19
11. Valutazione dei lotti n. 1 e n. 2.....	20
11.a - Computo superfici	20
11.b - Criteri di stima e determinazione del prezzo unitario di mercato	22
11.c - Valore di mercato	25
11.d - Detrazioni da considerare - bene sotto la lettera B.....	25
12. Valutazione del lotto n. 3.....	25
12.a - Criteri di Stima e determinazione del prezzo unitario di mercato	25
12.b - Valore di mercato	27
12.c - Detrazioni da considerare	27
13. Valutazione finale dei singoli lotti.....	28
14. Scheda sintetica dei lotti per l’inserimento nell’avviso pubblicitario.....	28
15. Congedo esperto	29



PREMESSA

Il sottoscritto geom. Diego Falcone, nato a Cassano Allo Ionio (CS) il 15.01.1986, C.F.: FLC DGI 86A15 C002Z, con studio tecnico in Cassano Allo Ionio (CS), via Vittorio Emanuele n. 13, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri di Cosenza al n. 2843,

avendo ricevuto

incarico a consulente tecnico d'ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Castrovillari, dott.ssa Elvezia Antonella CORDASCO, relativamente alla procedura di esecuzione immobiliare n. 116/2016 R.G.E., promossa dalla **BANCA CARIME S.p.A.**, con sede legale in Cosenza in viale Crati snc, cod. fisc. n.13336590156;

contro:

██████████ nato il ██████████ a ██████████ (CS), cod. fisc.: ██████████ e ██████████ nata il ██████████ a ██████████ (CS), Cod. fisc.: ██████████ entrambi residenti a Castrovillari in via Silvio Saraceni, condominio Claudia snc, coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Il sottoscritto, in data 18.04.2017 compariva innanzi al funzionario giudiziario Dott. Rocco PAGLIAMINUTA per attenersi scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari relative alla procedura in oggetto. Dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti che si riportano testualmente:

*“1. Prima di ogni altra attività, **PROVVEDA** l'esperto a **controllare** la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei;*

*2. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti dell'inizio scritta a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno alle parti dell'inizio delle operazioni peritali:*

a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. 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;

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

3. REDIGA *in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, da cui devono risultare tutte le informazioni richieste dall'art. 173 – bis disp. att. Cpc. (così come modificato dall'art. 14, co 1, lett. e, n. 1 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n. 132), indicando, in particolare:*

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componente il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

*- lo stato di possesso degli immobili, precisando se gli stessi sono occupati dal debitore o da terzi ed, in tale ultimo caso, a quale titolo i terzi occupino gli immobili medesimi; **ove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;** si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla liquidazione dei suindicati elementi;*

*- l'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, **anche di natura condominiale o di carattere storico-artistico**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura e specificando,*



per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

iscrizioni;

pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali cause in corso;

la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; nel caso in cui riscontri che non vi sia continuità nelle trascrizioni al ventennio, provveda a dare immediata comunicazione a mezzo posta elettronica certificata al creditore procedente e ai creditori intervenuti titolari affinché pongano in essere ogni attività necessaria ai fini di assicurare la predetta continuità e, specificatamente, a procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità qualora ne ricorrano i presupposti (a titolo esemplificativo nelle ipotesi di cui agli artt. 476 e 477 c.c.), ovvero, nelle altre ipotesi, ad introdurre il procedimento ritenuto più opportuno per assicurare tale continuità nelle trascrizioni entro il giorno dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.cc, facendo sin da ora presente che in caso di inattività la procedura sarà dichiarata estinta.

la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai



sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuno immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo «Identificazione dei beni oggetto della stima», indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porte d'ingresso). Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- Il perito indicherà, altresì, le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

- la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzati per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- nel caso si tratti di quota indivisa. Fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.



4. **ALLEGHI** l'esperto, a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copie della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copie dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI**, altresì, **attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.**

5. **DEPOSITI** la perizia in Cancelleria in una copia oltre l'originale, completa dei relativi allegati e provveda, altresì, ad allegare copia della stessa redatta in formato elettronico (MS Word o altri programmi di video scrittura Disk nonché "pdf" per Adobe Acrobat o equivalente) su supporto informatico (CD-Rom, DVD-Rom o Floppy disk);

6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e, comunque, almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

7. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

9. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima, in cui aderiscono tutti gli altri creditori.

10. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì la notifica alle parti."



ELENCO DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ALLEGATA ALLA RELAZIONE PERITALE

ALLEGATO 01. Comunicazione alle parti svolgimento visita di sopralluogo

ALLEGATO 02. Verbale di sopralluogo del 02.12.2017

ALLEGATO 03. Istanza accesso agli atti tecnico amministrativi uffici pubblici e privati

ALLEGATO 04. Estratti catastali: visure storiche, elaborati planimetrici, planimetrie catastali, estratto di mappa

ALLEGATO 05. Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Castrovillari - raccolta atti urbanistici bene contraddistinto sotto la lettera "A"

ALLEGATO 06. Documentazione condominiale relativa al bene contraddistinto sotto la lettera "A"

ALLEGATO 07. Elaborati grafici (sviluppo rilievi e calcolo superfici)

ALLEGATO 08. Titoli di provenienza

ALLEGATO 09. Documentazione fotografica

ALLEGATO 10. Attestazione di avvenuta trasmissione della relazione peritale alle parti



SVOLGIMENTO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti del fascicolo d'ufficio del Tribunale di Castrovillari, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, dava inizio alle operazioni peritali, effettuando l'acquisizione della documentazione catastale (visure storiche, planimetrie delle unità immobiliari interessate, elaborato planimetrico, estratto di mappa), allo scopo di verificare la corrispondenza dei dati e la conformità catastale allo stato dei luoghi, inoltre, onde verificare anche la regolarità edilizia-urbanistica, veniva inoltrata il giorno 21.11.2017 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrovillari (CS), l'istanza di accesso agli atti urbanistico-edilizi (v. all.03); nelle ricerche svolte dal sottoscritto, veniva reperita la documentazione di proprio interesse (v. all.05), rilasciata in seguito al pagamento dei diritti di segreteria.

Nei giorni a seguire, previo avviso nei modi e nei termini di legge veniva comunicata all'esecutato e al rappresentante legale del creditore procedente (v. all.01), l'ora e il giorno del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia estimativa; la data veniva fissata per il giorno 02.12.2018 alle ore 9.30; in tale data e nell'ora stabilita, si dava inizio alle operazioni tecniche di accertamento; alla presenza dei coniugi ██████████ si procedeva alla ricognizione dei luoghi e successivamente si eseguiva un accurato rilievo metrico e fotografico degli immobili espropriati ubicati nel Comune di Castrovillari, consistenti in una abitazione sita in via Silvio Saraceni, una vetusta casa sita in via G. Rimola (già via Toselli) e un terreno agricolo alla contrada Cutre; al termine degli accertamenti effettuati si redigeva relativo verbale sottoscritto dai presenti (v. all. 02).

RISPOSTE AI QUESITI

1. Controllo completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

Dalla disamina dei documenti contenuti nel fascicolo d'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Castrovillari, risulta la completezza della stessa e precisamente risulta allegata, ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c, il certificato notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale redatto dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vetrano, attestante le risultanze delle visure effettuate presso i competenti servizi dell'Agenzia del Territorio e Servizi di Pubblicità Immobiliare.

2. Individuazione dei beni oggetto del pignoramento - formazione di n. 3 lotti di vendita

Dalla documentazione presente agli atti della procedura e dagli estratti catastali aggiornati, si evince che, i beni immobili oggetto di pignoramento e della presente stima sono determinati nel numero di 4 (quattro) unità immobiliari, di differente natura, ovvero, terreni e fabbricati, di seguito elencati con lettere dell'alfabeto e distinti in base all'indirizzo urbano e destinazione d'uso:

Bene contraddistinto dalla lettera A - LOTTO N. 1

Appartamento con box auto e cantina, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in via Silvio Saraceni snc



posto al piano secondo ed S1(seminterrato), distinto catastalmente al foglio 36, Particella 1402, Subalterno 11, categoria A/2 di classe 2 consistenza di 6 vani con una superficie catastale di m² 128 (escluse le aree scoperte m² 120) e una rendita di € 316,07;

L'appartamento confina:

- ❖ Nord/Est: con vano scala (sub 4 - BCNC);
- ❖ Sud/Est: con distacco da altro fabbricato;
- ❖ Sud/Ovest: spazio libero e via Silvio Saraceni;
- ❖ Nord/Ovest: con distacco da altro fabbricato;

il box auto e la cantina confinano:

- ❖ Nord/Est: con altra autorimessa (sub 6);
- ❖ Sud/Est: con terrapieno;
- ❖ Sud/Ovest: con altra autorimessa e cantina (sub 8 e 15) e vano scala (sub 4 - BCNC);
- ❖ Nord/Ovest: con rampa condominiale d'accesso ai box auto (sub 2 - BCNC).

Bene contraddistinto dalla lettera B - LOTTO N. 2

Vetusta casa di abitazione popolare, per la quota di 1/12 di proprietà, in via G. Rimola (ex via Pietro Toselli n. 26), piano terra, distinta catastalmente al foglio 35, part.lla 1310, subalterno 1, categoria A/5 di classe 4 consistenza di 1 vano con una superficie catastale di m² 31 (escluse le aree scoperte m² 31) è una rendita di € 22,21;

Confina:

- ❖ Nord/Est: con via G. Rimola;
- ❖ Sud/Est: con fabbricato in aderenza (particella 1311);
- ❖ Sud/Ovest: con distacco da altro fabbricato;
- ❖ Nord/Ovest: con via Paolo Forte, (vicolo cieco);

LOTTO N. 3

Il lotto n. 3 è composto catastalmente da due particelle di terreno che in realtà formano un'unica superficie:

Bene contraddistinto dalla lettera C

Terreno agricolo, per la quota di 1/12 di proprietà, alla c.da Cuture, distinto catastalmente al foglio 34 particella 592 categoria orto irriguo di seconda classe, con una superficie nominale di are 09.40;

Bene contraddistinto dalla lettera D

Terreno agricolo, per la quota di 1/12 di proprietà, alla c.da Cuture, distinto catastalmente al foglio 34 particella 331, categoria orto irriguo di seconda classe, con una superficie nominale di are 22.60.

Il tutto confina a:



- ❖ Nord: con p.lla 330 (fabbricato diruto) e 329;
- ❖ Est: con stradina interpoderale;
- ❖ Sud: con le particelle 422, 656, 657 e 546;
- ❖ Ovest: con le particelle 593, 658 e 329.

3. Titoli di proprietà immobili pignorati

L'immobile di cui alla lettera **A**, a tutto il 11.07.2016 (data trascrizione pignoramento), risultava di piena proprietà dei coniugi [redacted] in regime di comunione dei beni, ai quali pervenne in ragione del seguente atto:

❖ Atto di compravendita per notaio Di Chiara di Castrovillari del 28.07.2004, rep. 36649/9654 trascritto in data 30.07.2004 ai nn. 21183/15395, venduto da [redacted] nato a [redacted]

il [redacted]

- A [redacted] il terreno su cui è stato costruito l'immobile (ex p.lla 180 fg 36) era pervenuto per acquisto con atto del 10.10.2002 del notaio Giovanna Di Chiara di Castrovillari, rep. 32747, trascritto in data 15.10.2002 ai nn.23387/18349 venduto dal sig. [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

- [redacted], l'immobile era pervenuto con atto di donazione del 22.08.1939 del notaio Biagio Salemi di Castrovillari, rep. 6218, trascritto il 19.09.1939 al n. 9665 reg. part.

Gli immobile di cui alla lettera **B, C, D**, a tutto il 11.07.2016 (data trascrizione pignoramento), risultava di [redacted] per la quota di proprietà di 1/12, al quale pervenne in ragione del seguente atto:

❖ Dichiarazione di successione del sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e deceduto il 11.06.1991, registrata presso l'ufficio del registro di Castrovillari in data 01.10.1991, rep. 247/272, trascritta in data 15.03.1993 ai nn. 6061/5342 (**non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità**).

4. Dati catastali

BENE CONTRADDISTINTO DALLA LETTERA A - LOTTO N. 1										
Bene	Foglio	Particella	Sub	Z. cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superf. Cat.	Rendita	Indirizzo
A	36	1402	11		A/2	2	6 vani	128 m ²	€ 316,07	Via Silvio Saraceni, snc
INTESTATI :										
N°	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			PROPRIETA'	
1	[redacted]					[redacted]			Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	



2		Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
---	--	---

BENE CONTRADDISTINTO DALLA LETTERA B - LOTTO N. 2

Bene	Foglio	Particella	Sub	Z. cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superf. Cat.	Rendita	Indirizzo
B	35	1310	1		A/5	4	1 vano	31 m ²	€ 22,21	Via G. Rimola

INTESTATI :

N°		PROPRIETA'
1		Proprietà per 48/72
2		Proprietà per 1/72
3		Proprietà per 1/72
4		Proprietà per 1/72
5		Proprietà per 1/72
6		Proprietà per 2/72
7		Proprietà per 6/72
8		Proprietà per 6/72
9		Proprietà per 6/72

BENE CONTRADDISTINTO DALLA LETTERA C, D - LOTTO N. 3

Bene	Foglio	Particella	Sub	Z. cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superf. Cat.	R.D. - R.A.	Indirizzo
C	34	592			Ort. Irrig.	2	Are 9.40		R.D. € 17,23 - R.A. € 9,22	C.da Cuture

INTESTATI :

N°		PROPRIETA'								
1		Proprietà per 8/12								
2		Proprietà per 1/12								
3		Proprietà per 1/12								
4		Proprietà per 1/12								
5		Proprietà per 1/12								
D	34	331			Ort. Irrig.	2	Are 22.60		R.D. € 41,44 - R.A. € 22,18	C.da Cuture

INTESTATI :

N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	PROPRIETA'
1			Proprietà per 48/72



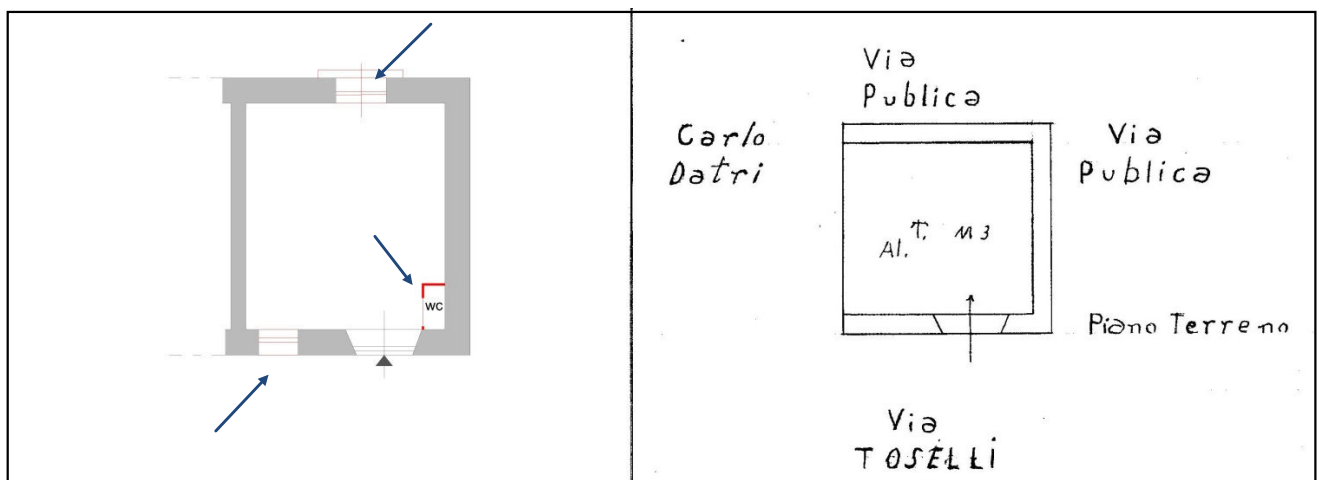
2		Proprietà per 1/72
3		Proprietà per 1/72
4		Proprietà per 1/72
5		Proprietà per 1/72
6		Proprietà per 2/72
7		Proprietà per 6/72
8		Proprietà per 6/72
9		Proprietà per 6/72

OSSERVAZIONI: i beni individuati catastalmente, come da tabella soprastante, corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento contro gli esecutari [redacted].

5. Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010, si specifica che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliare raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto; gli stessi sono conformi allo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, anche se, è utile precisare, che per l'immobile distinto dalla lettera **B** della presente relazione, risultano delle differenze con lo stato di fatto; queste si riferiscono alla presenza di una finestra e una porta finestra, oltre alla collocazione di un wc di piccolissime dimensioni, non utilizzabile (v. fig. n. 1); tali differenze, a parere del sottoscritto, considerando l'ormai remota planimetria catastale, depositata nel lontano 1942, sono dovute, sicuramente ad una inadeguata rappresentazione planimetrica; l'immobile, infatti, dallo stato dei luoghi riscontrato, presenta delle caratteristiche costruttive di remota costruzione e non si evincono particolari modifiche e/o nuovi interventi edilizi di ristrutturazioni effettuati di recente, tali da far presumere degli abusi edilizi in contrasto con le norme vigenti.

Fig. n. 1 (confronto rilievo - planimetria catastale del 1940)



Per quanto affermato, sarebbe buona norma, in ogni caso, provvedere ad un aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo per spese tecniche risulta essere pressoché pari a € 350,00.

6. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità

Lo scrivente, relativamente alla regolarità urbanistica dei beni pignorati, ha esperito indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Castrovillari al fine di acquisire la documentazione utile circa la sussistenza di pratiche edilizie e/o istanze di sanatorie.

- Per l'immobile di cui alla lettera **A**, la cui documentazione edilizia risulta a nome del costruttore geom. [REDACTED], risultano i seguenti atti e titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 625/2003 del 17.06.2003;
- D.I.A. Variante in corso d'opera per variazioni della distribuzione interna presentata in data 08.11.2005, prot. gen. n. 31856 e depositata al n. 211 del 10.11.2005;
- Certificato di Agibilità, prot. n. 637 del 24.11.2005;

Dalla verifica dei suddetti atti, risulta la regolarità urbanistico-edilizia del bene in esame.

- Per l'immobile di cui alla lettera **B**, non risulta alcuna documentazione urbanistica-edilizia, tuttavia, si può affermare che il bene in esame risulta legittimo urbanisticamente e conseguentemente commerciabile, poiché costruito nel 1940, come risulta dalla data riportata nella scheda di accatastamento dell'immobile (v. all.04), ovvero in epoca anteriore alla prima legge urbanistica entrata in vigore nel 1942, in tal periodo, l'iniziativa edilizia privata era pressoché libera, (ad eccezione delle ipotesi in cui erano stati adottati regolamenti comunali, anche in forza del regio decreto legge 25 marzo 1935 n. 640), pertanto, dalla combinata analisi della Legge fondamentale sull'Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 e dalla Legge n. 765/1967, è evidente che gli immobili costruiti, sia all'interno che all'esterno del centro urbano, edificati in data anteriore al 1942 senza licenza, possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico; Si precisa che per quanto concerne l'agibilità, l'immobile, risulta esserne priva della relativa attestazione, in quanto trattasi di una vecchia costruzione che non è stata interessata da interventi edilizi di cui all'art. 24 del d.P.R. 380/2001 lett. b, c. e non inficia sulla commerciabilità del bene.

6.a - Conformità urbanistica

Sulla scorta della documentazione pocanzi elencate si evince che lo stato di fatto del fabbricato posto in via Silvio Saraceni di cui fa parte l'appartamento al secondo piano con autorimessa e cantina al piano seminterrato contraddistinto dalla lettera **A**, risulta essere conforme a quanto autorizzato dall'Ente Comunale, ed è provvisto di regolare certificato di agibilità.



obbligo e vincolo solo alla scadenza dei 15 anni dalla data di erogazione del beneficio ottenuto (*mutuo fondiario*);

8. Vincoli e altre informazioni per l'acquirente

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non risultano avvenute trascrizioni di atti di asservimento per i terreni oggetto dell'esecuzione né cessioni di cubatura.

Vincoli gravanti sul bene: gli immobili ricadono in un'area su cui gravano i seguenti vincoli: **paesaggistico e sismico**, infatti parte del territorio comunale è interessato da una "dichiarazione di notevole interesse pubblico nella zona del centro storico e dintorni del comune di Castrovillari", istituita con D.M. del 12/06/1972 ai sensi della Legge 1497/1939; mentre per i soli appezzamenti dei terreni agricoli eseguiti, insistono i vincoli idrogeologici-forestali (*R.D. del 30.12.1923 n°3267 e ss.mm.ii.*) e vincolo Ambientale (*Legge 1497/1939 R.D. n°1357/1940 e D.M. 21.09.1984*).

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, ecc.): dal sopralluogo effettuato e dalle ricerche degli estratti di mappa, si è constatato che vi è una fascia di terreno espropriata e frazionata dalla Regione Calabria, per il passaggio di una condotta idrica interrata che attraversa i fondi in questione; a tal proposito non si evincono atti trascritti di servitù coattiva per quanto emerso.

Spese condominiale:

a seguito di richiesta (v. all.03), indirizzata alla Serv. Imm. Snc di Armando Garofalo e Laura Giannitelli, quale amministratore pro-tempore del condominio "Claudia", venivano rilasciati i documenti inerenti le spese di gestione ordinarie e straordinaria, nonché le spese insolte da parte del debitore esecutato, riferite all'immobile pignorato. Dalla detta documentazione (v. all.06), emerge quanto riportato di seguito:

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione e manutenzione dell'immobile ad uso abitativo e all'annesso box auto, riferite al Bilancio Consuntivo Ordinario 2017/2018 (dal 01.05.2017 al 30.04.2018) ammonta ad € **52,70**, mentre quello riferito al Bilancio Preventivo 2018/2019 (dal 01.05.2018 al 30.04.2019) ammonta ad € **42,09**.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: Nessuna

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: risultano spese insolte per l'importo complessivo di € **1.700,83**

Eventuali cause in corso: nessuna.



9. Occupazione immobili

Dai sopralluoghi effettuati e dalle informazioni raccolte, risulta che l'unità immobiliare urbana sita in via Silvio Saraceni, distinta con la lettera **A** è utilizzata stabilmente dai coniugi [REDACTED] come prima abitazione con tutti i servizi e gli accessori pertinenti; mentre gli altri immobili elencati con le lettere **B**, (*locale in via G. Rimola*), **C** e **D** (*terreni agricoli*) sono in uso comune con gli altri eredi titolari dei diritti reali.

10. Descrizione analitica dei beni da stimare

I beni immobiliari oggetto della presente perizia riguardano quattro immobili, ubicati nel comune di Castrovillari (CS), che presenta una popolazione di circa 22.000 abitanti, ed è posta su un altipiano a 362 metri s.l.m a sud del massiccio montuoso del Pollino, la città è costeggiata dal fiume Coscile e il territorio si presenta contornato da colline e montagne dove sono presenti attività agricole e di trasformazione di prodotti agricoli con punte di eccellenza nella produzione del latte, infatti l'attività agricola insieme al commercio e ai servizi rappresentano i settori economici principali della città, inoltre la città è dotata di strutture pubbliche quali, ospedale, tribunale, istituto penitenziario ed è sede territoriale della maggior parte degli uffici pubblici oltre agli istituti scolastici di secondo grado che la rendono, un'importante centro urbano, di tutto il comprensorio del Pollino e della valle dell'Esaro. In questo contesto cittadino si inseriscono i beni immobiliari eseguiti, che sono caratterizzati da differente natura e tipologia, ovvero, riguardano fabbricati.

10.a - Descrizione bene sotto la lettera A - Lotto n. 1

Zona - Il Lotto di vendita n.1 è formato dal bene contraddistinto in questa perizia dalla lettera **A**, costituito da un appartamento ad uso residenziale e un box auto con cantina, ubicato in via Silvio Saraceni n. 23, agli estremi di una zona residenziale non completamente edificata con ampi spazi verdi che circondano la palazzina di cui fa parte il



cespite eseguito; un quartiere periferico e di nuova urbanizzazione sviluppatasi negli ultimi venticinque anni; il quartiere è facilmente raggiungibile e gode di buoni collegamenti stradali con il



centro della città e con tutte le principali strutture pubbliche, quali, scuole, ospedale e supermercati presenti nel territorio comunale; sono presenti tutti i servizi pubblici, quali, rete elettrica, metanifera, acqua e fognatura con le quali l'immobile in oggetto è regolarmente allacciato.

Il fabbricato - è una palazzina pluripiano residenziale di tipo civile edificata nel 2003. Il fabbricato, dotato di ascensore, si compone di un piano terra e tre piani in elevazione oltre al piano sotto-strada dove sono ubicati i box auto e le cantine, quest'ultimi, raggiungibili dalla rampa condominiale prospiciente la strada pubblica. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con delle intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato gettati in opera, con solai di tipo misto in c.a. con travetti e pignatte; fanno eccezione i soli piani seminterrati del fabbricato i quali sono dotati di muri-parete armati lungo il lato interrato a sud; le tamponature esterne sono del tipo a cassa vuota con due pareti in laterizio forato e malta cementizia dello spessore complessivo di 30 cm, comprensiva della intonacatura interna ed esterna, mentre le pareti divisorie interne dello spessore di cm 10 sono realizzati con laterizi forati intonacate con malta lisciata e pitturata con idropittura lavabile; tutti gli appartamenti sono dotati di impianti elettrici sottotraccia rispettosi delle norme con un interruttore generale e due interruttori differenziali e di un impianto idrico con impianto autoclave e serbatoio d'accumulo condominiale opportunamente distribuito con allaccio alla rete pubblica. Lo stato di manutenzione generale è in buono stato e non necessita di imminenti interventi di ristrutturazione.

L'appartamento - L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al secondo piano, si apre sulla zona giorno costituita da un ampio soggiorno (m^2 23,45), e dalla cucina (m^2 14,30). La zona notte, separata da un disimpegno, è costituita da due camere da letto (m^2 14,36 e m^2 14,39) di cui una dotata di cabina armadio (m^2 4,39) e da due bagni (m^2 7,24 e m^2 6,02) con ottime rifiniture. Vi sono quattro balconi (m^2 34,49), di cui due esposti a sud/est, accessibili dalla cucina e dalla camera da letto, e uno esposto a nord/ovest, accessibile dal soggiorno e dall'altra camera da letto. L'unità immobiliare dispone al piano interrato di un box auto (m^2 19,47) con annessa cantina (m^2 6,75).

L'appartamento è dotato di rifiniture interne del tipo civile, tutti i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, con i rivestimenti, anch'essi in piastrelle a tutto muro nel bagno, le porte interne sono in legno tamburato color legno, la porta d'ingresso esterna del tipo blindato, tutti gli infissi sono in pvc con persiane esterne e vetro a doppia camera, il riscaldamento è fornito da una caldaia a muro, alimentata a metano con radiatori in acciaio.

Il Box auto e cantina sono ubicati al piano interrato, ad esso vi si arriva tramite due ingressi di cui uno carrabile attraverso la rampa condominiale comune ad altre unità immobiliari, mentre l'ingresso secondario è dato da una porta per interni in legno tamburato che affaccia in un corridoio interno al piano sotto-strada, comunicante col vano scala dell'edificio; il locale a servizio dell'appartamento è



composto da due vani comunicanti fra loro, il box auto prospiciente la rampa comune di accesso da cui si accede tramite un saracinesca avvolgibile in metallo e la cantina a cui si arriva dopo aver attraversato il box auto nella sua lunghezza, i vani sono suddivisi da una tramezzatura in mattoni forati intonacati con la presenza di un porta tamburata in legno; Internamente i locali accessori (box auto e cantina) si presentano in un buono stato di manutenzione, le finiture interne, sono di tipo economico in buone condizioni, le pareti sono salubri, prive di segni di umidità .

Per quanto è stato possibile accertare a riguardo della normativa in materia di risparmio energetico, l'unità immobiliare risulta essere priva dell'attestato di prestazione energetica (APE).

10.b - Descrizione bene sotto la lettera B - Lotto n. 2

Il Lotto di vendita n. 2 è composto dal bene immobiliare contraddistinto in questa perizia dalla lettera **B**, costituito da un locale adibito anticamente ad abitazione ultrapopolare, edificata presumibilmente nel 1939, posto al piano rialzato di un fabbricato di due piani (incluso il seminterrato), ubicato in via G. Rimola (ex via Toselli), zona agli estremi periferici di un territorio edificato in gran parte negli anni '40/50, prospiciente al burrone che delimita il quartiere, propaggine del centro storico (la civita) che si affaccia sulla valle con forte declivio attraversato dal corso del fiume Coscile, un quartiere popolare a cui si accede tramite delle strade, traverse a sud del corso Garibaldi, una delle strade principali della città, quindi ben collegato al resto del paese anche se mancano nelle immediate vicinanze i punti di vendita al dettaglio di alimentari e generi di consumo quotidiano.

Il fabbricato ha una struttura portante in pietra e mattoni ben immorsati fra di loro e adeguatamente dimensionato con proporzionati spessori della muratura portante (cm 60); solai in ferro e tavolato in legno su cui appoggia un massetto in cemento e copertura a falde con coppi d'argilla su orditura in legname; esso è composto da un unico ambiente a cui si arriva tramite



due scalini posti all'ingresso, composto da duplice porta, di cui una esterna in ferro, di recente installazione e l'altra in legname, materiale di cui è composta anche l'unico infisso porta-finestra di cui l'ambiente è dotato. Il locale ha una pavimentazione in lisciato di cemento, ed è dotato del solo water ricavato tramite un tramezzo a mezz'altezza in un angolo; attualmente il locale è utilizzato come



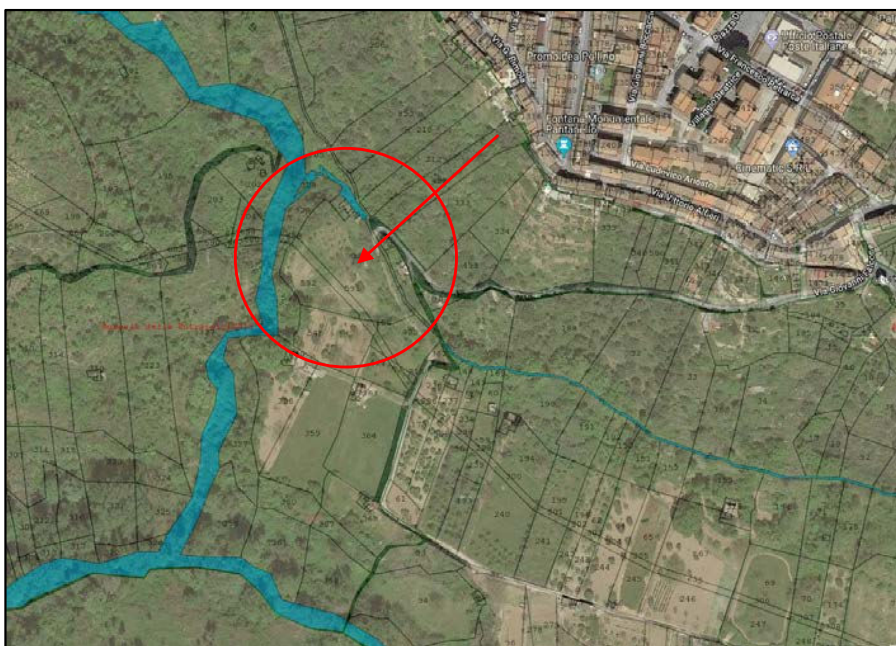
deposito di ciarpame ed appare in quasi stato di abbandono e necessita di interventi di ripristino degli elementi degradati che hanno interessato le rifiniture, quali gli intonaci e le pitturazioni, i solai in ferro e legno e gli infissi esterni con manifestazioni di alterazione quali ossidazione e tarlature; l'impianto elettrico non risulta essere a norma delle recenti disposizioni di legge e necessita di un completo rifacimento insieme all'impianto idrico fognario; considerando che non sono mai state effettuate operazioni di ripristino, anche la copertura, con molta probabilità, necessita di un risanamento delle parti degradate dell'orditura in legname.

10.c - Descrizione bene sotto la lettera C e D - Lotto n. 3

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONE E DESCRIZIONE DEI TERRENI

Il lotto di vendita n. 3 è composto dai beni contraddistinti in questa perizia dalle lettere **C** e **D**, costituiti da due particelle di terreno agricolo che in realtà formano un'unica superficie, situati alla contrada Cuture del Comune di Castrovillari, sono identificati catastalmente con le particelle n. 592 e 331 al foglio 34; posti a poca distanza dal centro abitato, risultano collegate tramite un stradina interpodere stretta e impervia che consente l'accesso a parte degli appezzamenti agricoli presenti nella zona; entrambe classificate in catasto come orto irriguo di seconda classe, con una consistenza catastale rispettivamente di are 9.40 e are 22.60; queste si presentano con una forma irregolare e divise fra loro, da nord a sud, da una striscia di terreno (p.lla 591) larga circa 8 metri, di proprietà della Regione Calabria dipartimento Lavori Pubblici ed acque con sede in Catanzaro, espropriata e frazionata per il passaggio di una condotta idrica interrata; ambedue gli appezzamenti hanno una

buona esposizione a sud/ovest con una giacitura in pendenza a tratti accentuata in direzione del fiume "Coscile" situato più a valle, che influisce climaticamente con l'impervio vallone su cui esso scorre, favorendo per la presenza d'acqua le colture ortive, e caratterizzando il soprassuolo con piante spontanee di quercia, acacia e siepi sponta-



nee in prossimità dei confini, oltre la presenza di alcune piante di ulivo. I terreni sono in parte delimitati con la presenza di una recinzione promiscua in pali di legno e filo spinato lungo il confine in



prossimità della stradina vicinale.

DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO REGOLATORE GENERALE

I terreni oggetto di stima ricadono in “zona agricola” con le seguenti prescrizioni, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistico (v. all.05):

- a) lotto minimo: m² 20.000
- b) distanza minima dalle strade, dai confini e dai fabbricati: 10.00 mt, 10.00 mt e 10.00 mt.
- c) indice di fabbricabilità territoriale: 0.03 mc / mq;
- d) altezza max mt. 7,50;

Nell’appezzamento si segnala la presenza di una realizzazione di un modesto manufatto edilizio in corso di costruzione ad un piano fuori terra, composto da un vano di forma rettangolare dalle dimensioni esterne di circa mt. 5.23 x mt. 4.23; formato con le sole strutture portanti in muratura di blocchi di cemento, non intonacati dello spessore di cm. 25 e solaio in laterizi e cemento e una copertura in lastre di eternit (cemento-amianto), il manufatto si presenta quindi non rifinito, senza impianti e infissi.

Dalla ricerca effettuata presso l’ufficio tecnico, non risultano procedimenti edilizi in atto o trascorsi né risultano presentate domande di condono edilizio, inoltre dalla certificazione di destinazione urbanistica, come già detto, gli appezzamenti ricadono in zona agricola, con limitati indici di fabbricabilità su cui insistono anche vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici, quindi considerando anche l’esigua superficie degli appezzamenti inferiore al lotto minimo consentito, se ne desume la non sanabilità delle opere edilizie finora eseguite, pertanto ai fini della valutazione del lotto in questione, si terranno conto delle detrazioni relative ai costi per la futura demolizione del manufatto.

11. Valutazione dei lotti n. 1 e n. 2

11.a - Computo superfici

Il principio adottato nel quantificare le superfici fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, attualmente utilizzate dagli operatori e dai tecnici immobiliari mediante l’adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), attraverso il quale la superficie viene determinata con quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti, oltre alle superfici pertinenziali, quali le aree scoperte, di ornamento e dei locali a servizio, opportunamente ragguagliate con i relativi coefficienti riportati nell’allegato C del D.P.R. 138/98, i quali vengono riportati di seguito in ragione della loro destinazione d’uso:



Abitazione;

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato. Per il computo della superficie dei servizi accessori valgono le medesime regole stabilite nel paragrafo di definizione della superficie commerciale;

Balconi, terrazzi e similari

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (box auto e cantina).

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

A fronte di queste premesse il calcolo della superficie commerciale si compone come descritto nella tabella sottostante:

COMPUTO DELLE SUPERFICI - BENE LETTERA A - LOTTO N. 1				
AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento	m ² 90,14	m ² 105,25	1	m ² 105,25
Balconi	m ² 29,32	m ² 32,68	0,30/0,10	m ² 8,45
Box auto e cantina	m ² 26,22	m ² 29,42	0,25	m ² 7,35
Totale parziale	m² 150,85	m² 169,16	--	m² 121,05

COMPUTO DELLE SUPERFICI - BENE LETTERA B - LOTTO N. 2				
AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Monolocale	m ² 25,64	m ² 36,97	1	m ² 36,97
Totale parziale	m² 25,64	m² 36,97	--	m² 36,97

Alla fine, considerando un arrotondamento per difetto al metro quadrato, la superficie commerciale dei beni riportati in tabella risulta essere: **A = m² 121,00 ; B = m² 37,00 .**



11.b - Criteri di stima e determinazione del prezzo unitario di mercato

La determinazione del quesito estimativo si articola in tre tempi successivi, consistenti: nell'individuazione dell'aspetto economico, nell'elaborazione del procedimento di stima e nella risoluzione del quesito; considerate le finalità della stima concernenti nella determinazione del prezzo con la quale porre in vendita ad asta pubblica il bene, l'aspetto economico di riferimento è dato dal più prudentiale valore di mercato. La Composizione dei lotti di vendita, indica il criterio di stima da adoperare, in quanto il procedimento dovrà esprimere il valore del lotto sommando i valori delle porzioni omogenee di cui è composto, autonomamente determinati con singoli procedimenti di stima appropriati.

Per la definizione del valore commerciale dell'immobile pignorato si è fatto ricorso al metodo di stima che utilizza il criterio "sintetico comparativo" considerando che tale criterio è il più adatto nel pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo.

Il metodo di stima "**sintetico comparativo**", è basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relativi alla vendita di beni analoghi per condizioni intrinseche ed estrinseche a quello da stimare del settore immobiliare di riferimento, quali, tipologia, vetustà, finiture, classe, ubicazione, manutenzione, stato di fatto, esposizione; esso si basa sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

A fronte di molteplici caratteristiche di diversificazione degli immobili comparati, e quando non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna e soprattutto quando si dispone di dati relativi ai prezzi medi di mercato provenienti da fonti indirette quali agenzie immobiliari, banche dati, ecc. e da fonti dirette quali imprese di costruzioni, perizie giudiziarie e atti notarili, si applica la variante utilizzata nel modello moltiplicativo "per punti di merito".

Le fasi operative di tale metodo sono le seguenti:

- ❖ ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per i quali sia possibile avere prezzi certi, rapportati al valore unitario al metro quadrato. Indagine finalizzata all'acquisizione dei prezzi medi di mercato correnti nella zona;
- ❖ ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente, tramite la formazione di una scala di merito dei valori;
- ❖ determinazione del valore medio di mercato con l'analisi della distribuzione di frequenza dei valori rilevati e conseguente media aritmetica dei valori dei beni raccolti.
- ❖ determinazione dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette;



❖ determinazione del valore di mercato V_m , dato dal prodotto del valore medio di riferimento per i punti di merito.

INDAGINE COMMERCIALE E ANDAMENTO DEL MERCATO LOCALE

L'elenco che segue riassume i risultati ottenuti dalla comparazione dei valori medi ricercati da fonti dirette e indirette con il valore medio unitario effettivo ricavato dalla vendita di immobili con simili caratteristiche a quello oggetto di stima e siti nella zona e/o adiacenti ad essa.

Gli immobili oggetto di valutazione ricadono nella zona omogenea B1, individuata dall'O.M.I. in cui

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: CASTROVILLARI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, CORSO GARIBALDI VIA ROMA, XX SETTEMBRE, COSCILE, SCHIAVELLO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	770	1100	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	890	L	2,7	3,3	L
Box	NORMALE	445	530	L	2,2	2,7	L

è prevalente l'edilizia di tipo civile. Consultando la banca dati dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate relativa al II° semestre 2017, si nota che il prezzo medio di mercato della zona, per gli immobili ad uso abitazione varia da un minimo di **770 €/mq** ad un massimo di **1.100 €/mq**, e per le autorimesse varia da **445 €/mq** ad un massimo di **530 €/mq**.

Un'altra indicazione indiretta viene mostrata dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it", dove il prezzo medio di mercato della zona, per gli immobili ad uso residenziale con tipologia civile in zona semicentrale comprendente via S. Saraceni varia tra un minimo di **754 €/mq** ad un massimo di **1071 €/mq** mentre per le abitazioni di tipologia economica in zona centrale comprendente via G. Rimola varia da **728 €/mq** a **848 €/mq** da applicare alla superficie commerciale, *(da notare che per i vecchi monocalci posti al piano terra adibiti un tempo ad abitazione, si rileva la propensione urbanistica alla variazione degli stessi in garage o magazzini con conseguente attinenza della valutazione alla fascia media di quotazione di riferimento per magazzini e garage consistente in 497 €/m²).*

Inoltre lo scrivente ha raccolto informazioni dirette presso studi notarili e imprese di costruzioni di sua conoscenza onde eseguire un confronto; i dati rilevati e i prezzi di vendita a corpo effettivamente applicati agli immobili venduti nella zona hanno rilevato che, i prezzi medi unitari di mercato sono



piuttosto in linea tra di loro e con modeste oscillazioni dai valori sopra riportati, con una media dei valori a m² commerciali per gli appartamenti con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche di circa 900,00 €/m² per l'appartamento in via S. Saraceni, mentre per il monolocale in via G. Rimola la media dei valori a m² commerciali rilevati per fabbricati simili è di circa 500,00 €/m².

Valutando il dato fornito dall'osservatorio del mercato immobiliare ed il dato ottenuto da un saggio diretto del mercato immobiliare si ricava un valore medio di mercato pertinente alla zona in esame:

- Bene lettera **A**: $V_m = V_m(\text{OMI medio}) + V_m(\text{mercato})/2 = (935,00 + 900,00)/2 = 917,50 \text{ €/mq}$
- Bene lettera **B**: $V_m = V_m(\text{OMI medio}) + V_m(\text{mercato})/2 = (815,00 + 500,00)/2 = 657,50 \text{ €/mq}$

Tale risultato andrà ulteriormente elaborato, in quanto si sono riscontrati degli elementi caratterizzanti, nella fattispecie, tenuto conto delle epoche di costruzione dei fabbricati e delle loro condizioni generali, dello stato di conservazione e di manutenzione, degli impianti ed in particolare sulle differenti finiture interne rilevate, si ritiene sia equo applicare dei coefficienti di differenziazione, che adeguano il parametro del prezzo medio degli immobili alle reali e attuali condizioni dell'alloggio esecutato le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, queste sono così suddivise e stimate:

- caratteristiche posizionali estrinseche, (ubicazione, presenza di servizi commerciali di base e collegamenti, salubrità della zona, rumorosità);
- caratteristiche posizionali intrinseche, (tipologia edilizia e costruttiva, panoramicità, soleggiamento, luminosità, qualità compositiva della zona);
- caratteristiche tecnologiche, (Età, livello delle finiture, dotazioni bagno, valore della produzione edilizia);
- caratteristiche produttive, in specie “atto d’obbligo edilizio” (tipo di impianti di riscaldamento e consumi energetici, esenzioni fiscali, limiti alla locazione);

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE		
	A) Appartamento	B) Monolocale
Caratteristiche posizionali estrinseche	1,00	1,00
Caratteristiche posizionali intrinseche	1,00	0,80
Caratteristiche tecnologiche	1,10	0,80
Caratteristiche produttive	0,95	0,90
Coefficiente globale unico	1,05	0,58



11.c - Valore di mercato

BENE SOTTO LA LETTERA **A**: Valore unitario ponderato (VUP) = $917,50 \text{ €/m}^2 \times 1,04 = \mathbf{954,20 \text{ €/m}^2}$

BENE SOTTO LA LETTERA **B**: Valore unitario ponderato (VUP) = $657,50 \text{ €/m}^2 \times 0,58 = \mathbf{381,35 \text{ €/m}^2}$

A conclusione tenuto conto della sommatoria delle superfici commerciali e dell'adeguamento con i coefficienti di ponderazione delle superfici interessate otteniamo la seguente valutazione riportata nella tabella sottostante:

VALORE DI MERCATO				
BENE	IDENT. CATAST.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO PONDERATO	VALORE COMMERCIALE
A) Appartamento con box auto e cantina	Fg. 36 P.IIa 1402 Sub 1	m ² 121,00	€ 954,20	€ 115.458,20
B) Monolocale	Fg. 35 P.IIa 1310 Sub 1	m ² 37,00	€ 381,35	€ 14.109,95

11.d - Detrazioni da considerare - bene sotto la lettera B

Come descritto nel paragrafo 5. (conformità catastale), è necessario procedere alla variazione catastale per adeguare la planimetria depositata nel 1940 con lo stato dei luoghi, in attuazione delle vigenti norme in materia di alienazione dei beni immobili.

COSTI VARIAZIONE CATASTALE	
Tributi catastali - costi del servizio	€ 50,00
Spese tecniche	€ 300,00
TOTALE	€ 350,00

12. Valutazione del lotto n. 3

12.a - Criteri di Stima e determinazione del prezzo unitario di mercato

CARATTERISTICHE TECNICHE E PARAMETRI DI STIMA

Per la stima dei terreni in esame, redatta in maniera realistica ed imparziale, al fine di determinare il valore di mercato dello stesso, sono state prese in esame: le caratteristiche generali dei terreni, il contesto urbano/rurale di riferimento, le caratteristiche tecniche, lo stato di conduzione, il grado di commerciabilità sulla base dell'attuale mercato, ed eventuali apprezzamenti o deprezzamenti rispetto ai valori di riferimento per cause specifiche.

La stima inoltre deve basarsi oltre al principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali.



Secondo i canoni dell'estimo, la determinazione del valore venale di terreni agricoli può essere eseguita con il procedimento di stima comparativo sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, situati nella zona di riferimento e nelle vicinanze. Questo tipo di stima si fonda nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso l'esame del mercato nella zona rilevando i prezzi storici certi e recenti verificatesi anche in zone prossime, costituendo una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, il cespite da valutare. Al valore rilevato verranno apportate, se necessarie, opportune aggiunte e detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano il cespite da valutare rispetto a quello con riferimento di stima nota. La presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche di zona e quelle proprie dei terreni interessati:

- Caratteristiche estrinseche: caratteristiche ubicazionali e servizi esterni, mercato di compravendita della zona, caratteristiche della zona.

- Caratteristiche intrinseche: orientamento, panoramicità, configurazione plano-altimetrico, volume edificabile, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Purtroppo, a differenza di quanto accade per i cespiti urbani, per i quali sono a disposizione numerose ed affidabili fonti e atti di compravendita reperibili, per quanto riguarda i terreni agricoli non sono disponibili listini che diano indicazioni sommarie sul relativo valore, pertanto, nella zona in cui si trovano i terreni in esame, non si sono riscontrate di recente delle compravendite e trattandosi di terreni non edificabili, non è ipotizzabile, la suscettività ad essere urbanizzato per la sua valutazione.

In assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene che per la determinazione del valore al m², può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ.ve modifiche e integrazioni, dei valori della Tabella dei "Valori Agricoli Medi" per l'anno 2014, redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione nella Regione Agraria N. 11 della Provincia di Cosenza, comprendente il comune di Castrovillari in riferimento al tipo di coltura (orto irriguo) risulta un valore agricolo medio di € 47.085,00 ad ettaro, vale a dire 4,70 €/m².

Il sottoscritto, ritiene che tale valore vada opportunamente diminuito per i seguenti motivi:

- a) I terreni risultano incolti;
- b) La giacitura del terreno è impervia, in declivio accidentata per buona parte della superficie;
- c) I terreni non sono edificabili, in ragione del lotto minimo, vincoli ecc.;
- d) Pessima raggiungibilità, tramite una stradina stretta e scoscesa;

(in generale le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona ne diminuiscono il valore).



Si ritiene appropriato, anche in seguito ad una verifica presso agenzie immobiliari e ad altri operatori del settore agricolo quali aziende agricole e mediatori locali, e soprattutto in considerazione delle sovraesposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di adeguare opportunamente il prezzo al m² dei terreni agricoli tramite una riduzione stimata, pari al 40%. Pertanto avremo:

- Coltura praticata "orto irriguo" € 47.085,00/Ha = €/mq 4,70 €/m²

- €/m² 4,70 - (4,70 x 0,40) = **2,82 €/m²**

12.b - Valore di mercato

VALORE DI MERCATO				
BENE	IDENT. CATAST.	SUPERFICIE CATASTALE	VALORE UNITARIO PONDERATO	VALORE COMMERCIALE
C) Terreno agricolo	Fg. 34 P.IIa 592	m ² 940,00	€ 2,82	€ 2.650,80
D) Terreno agricolo	Fg. 34 P.IIa 331	m ² 2.260,00	€ 2,82	€ 6.373,20
TOTALE				€ 9.024,00

12.c - Detrazioni da considerare

Come già infra precisato nel paragrafo 10.5, all'interno del terreno è presente un manufatto che andrebbe demolito in quanto abusivo e non sanabile secondo le norme vigenti.

Il costo relativo alla sua demolizione, verrà contabilizzato come detrazione al valore di mercato ottenuto per i terreni; nella tabella sottostante si riportano le opere con i relativi costi per l'attuazione delle lavorazioni a perfetta regola d'arte, tenendo conto dei materiali e delle caratteristiche che costituiscono il medesimo manufatto edilizio.

OPERA	COSTO
1. Demolizione fabbricato isolato fuori dal centro urbano, costituito da blocchi di cemento, eseguito prevalentemente con mezzi meccanici, sono compresi: le segnalazioni diurne, le opere di recinzione provvisorie; il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto, fino a qualsiasi distanza, del materiale di risulta, calcolato vuoto per pieno. A corpo	€ 2.500,00
2. Smaltimento a discarica autorizzata, lastre di copertura in fibrocemento (eternit) m ² 22,00	€ 400,00
3. Spese tecniche per presentazione pratica edilizia	€ 500,00
TOTALE	€ 3.400,00



13. Valutazione finale dei singoli lotti

VALUTAZIONE LOTTO 1			
IMMOBILE	IDENT. CATASTALE	DESTINAZIONE	VALORE COMMERCIALE
Bene sotto la lettera A	Foglio 36 part. 1402 sub 11	Appartamento con box auto e cantina	€ 115.458,20
		<i>In C.T.</i>	€ 115.500,00
VALUTAZIONE LOTTO 2			
IMMOBILE	IDENT. CATASTALE	DESTINAZIONE	VALORE COMMERCIALE
Bene sotto la lettera B	Foglio 35 part. 1310 sub 1	Locale di deposito	€ 14.109,95
		<i>A DETRARRE</i>	
		Costi regolarizzazione catastale	€ 350,00
		<i>LOTTO 2 (valore base d'asta)</i>	€ 13.759,95
		<i>QUOTA PARTE PIGNORATA 1/12</i>	€ 1.146,66
		<i>In C.T.</i>	€ 1.150,00
VALUTAZIONE LOTTO 3			
IMMOBILE	IDENT. CATASTALE	DESTINAZIONE	VALORE COMMERCIALE
Bene sotto la lettera C	Foglio 34 part. 592	Terreno agricolo	€ 2.650,80
Bene sotto la lettera D	Foglio 34 part. 331	Terreno agricolo	€ 6.373,20
		<i>TOTALE LOTTO 3 (valore commerciale)</i>	€ 9.024,00
		<i>A DETRARRE</i>	
		Costi demolizione manufatto abusivo	€ 3.400,00
		<i>LOTTO 3 (valore base d'asta)</i>	€ 5.624,00
		<i>QUOTA PARTE PIGNORATA 1/12</i>	€ 468,66
		<i>In C.T.</i>	€ 500,00

14. Scheda sintetica dei lotti per l'inserimento nell'avviso pubblicitario

SCHEDA SINTETICA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106/2016

LOTTO	N. 1	BASE D'ASTA	€ 115.500,00
COMUNE DI	Castrovillari	Provincia	Cosenza
		Regione	Calabria

Natura e consistenza	Appartamento con box auto e cantina per complessivi circa mq 170 lordi
Diritto reale	Proprietà 1/1
Categoria catastale	A/2 di classe 2 - Abitazione di tipo civile
Dati catastali	Foglio 36 Particella 1402 Sub 11
Pertinenze	Corridoio condominiale (sub 3) - rampa condominiale (sub 2)
Servitù - diritti	Nessuno
Occupazione	Utilizzata stabilmente come residenza primaria dai coniugi ██████████ (debitori eseguiti)
Regolarità urbanistica	Regolare
Stima	€ 115.500,00



LOTTO	N. 2		BASE D'ASTA		€ 1.150,00
COMUNE DI	Castrovillari	Provincia	Cosenza	Regione	Calabria

Natura e consistenza	Vecchia casa abitativa, attualmente utilizzata come deposito di circa mq 37,00 lordi
Diritto reale	Proprietà 1/12
Categoria catastale	A/5 di classe 4 - Abitazione di tipo ultrapopolare
Dati catastali	Foglio 35 Particella 1310 Sub 1
Pertinenze	Nessuna
Servitù - diritti	Nessuno
Occupazione	Uso comune degli eredi titolari dei diritti reali sull'immobile
Regolarità urbanistica	Regolare
Stima	€ 14.109,95

LOTTO	N. 3		BASE D'ASTA		€ 500,00
COMUNE DI	Castrovillari	Provincia	Cosenza	Regione	Calabria

Natura e consistenza	Terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 3.200,00
Diritto reale	Proprietà 1/12
Categoria catastale	Orto irriguo classe 2
Dati catastali	Foglio 34 Particella 592 Foglio 34 Particella 331
Servitù - diritti	Presenza di fascia di terreno per il passaggio di condotta idrica - non risultano atti trascritti di servitù coattiva
Occupazione	Uso comune degli eredi titolari dei diritti reali sull'immobile
Regolarità urbanistica	Non necessita di regolarità urbanistica
Stima	€ 9.024,00

15. Congedo esperto

Certo di aver bene e fedelmente svolto l'incarico affidatomi e nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione che si compone di n. 29 pagine dattiloscritte.

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Cassano Allo Ionio, 12.07.2018

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Diego Falcone*

