

## **TRIBUNALE CIVILE di COSENZA**

sezione Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. GIUSEPPE GRECO

### **Atti di Espropriazione Immobiliare**

ad istanza di  
BANCA CARIME S.p.a.  
in danno di

Proc. n.° 98/2012 N. R.G.E.

---

### **RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

Il C.T.U.  
dott. Ing. Luciano de Micheli

## **Relazione di consulenza tecnica d'ufficio.**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe GRECO della sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza.

### **Premessa.**

Con ordinanza del 11/11/2013 il G.E. dott. Giuseppe GRECO nominava il sottoscritto dott. Ing. de Micheli Luciano, nato a Cosenza il 23.06.1962 ed ivi residente in viale R. Misasi n.° 28/d, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza con il n.° 1836, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile relativa ad "atti di espropriazione immobiliare", iscritta con il n.° 98/2012 nel N. R.G.E., ad istanza della Soc. BANCA CARIME S.p.a. (con intervento della Banca di Credito Cooperativo Centro Calabria) e in danno dei Sig.ri \_\_\_\_\_, fissando l'udienza del 11/03/2014 per il giuramento e la formulazione dei quesiti.

Nell'udienza sopra riportata, oltre a prestare giuramento, mi veniva affidato l'incarico di redigere una relazione scritta sulla vertenza in questione, in particolare, di stimare il compendio staggito, in ossequio a quanto disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di rispondere ai seguenti quesiti:

-"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 ed 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 ai terzi;
  - h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.”;
- “accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio)”;
- “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)”;
- “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”;
- “suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi”;
- “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”;

-“redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l’attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;

b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati”.

Il G.E. mi concesse 60 (sessanta) giorni per il deposito della relazione, fissando il giorno 11.11.2014 per il rinvio della causa.

Considerando tutta la documentazione delle parti relativa alla vertenza, gli atti ritirati presso gli Uffici competenti, dopo i rilievi eseguiti, lo studio e la valutazione degli elementi raccolti, ho redatto la presente relazione.

Quest’ultima è divisa nei seguenti paragrafi:

-svolgimento delle operazioni di consulenza;

-descrizione degli immobili;

-criterio di stima;

-risposte ai quesiti contenuti nel mandato;

-risposte ai consulenti tecnici di parte;

-conclusioni.

### **Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Dietro convocazione delle parti sottoscritta a verbale nell’udienza del 11.03.2014, diedi inizio alle operazioni di accesso ai luoghi il giorno 21 marzo 2014, alle ore 14,00, presso gli immobili da stimare siti in Marano Principato (CS) alla via Moretti 47/A.

Erano presenti i coniugi Sigg.ri \_\_\_\_\_ e un collaboratore del sottoscritto, nessuno si è presentato per le parti avverse.

Nel corso del sopralluogo abbiamo ispezionato i luoghi esterni, verificando l'ubicazione del fabbricato di via Moretti, sito in una zona semicentrale e di espansione di Marano Principato (CS), relativamente vicina al centro storico.

L'immobile esecutato è una villetta a schiera di recente costruzione, parte di un fabbricato di 8 unità a tre piani fuori terra.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, zona giorno al primo e notte al secondo piano, collegati da una scala interna.

L'ingresso è servito da una scala esterna che si eleva da un cortile di pertinenza esclusiva.

Ispezionai, dunque, gli ambienti e ne rilevai le misurazioni trovando coincidenza con la pianta catastale.

Costatai che la casa è in buone condizioni di manutenzione e presenta dotazioni e rifiniture di media qualità.

Verificai, infine, lo stato delle strutture dell'intero fabbricato e dell'abitazione.

Abbiamo riportato un'ampia documentazione fotografica.

Infine, abbiamo visionato le parti comuni esterne che comprendono, oltre al cortile, un'area condominiale bitumata e recintata con cancello automatico per lo stazionamento delle autovetture.

I posti auto assegnati ai Sigg.ri \_\_\_\_\_ sono 2.

E' stato accertato che l'abitazione è sita al n.° 47/A di via Moretti e che è residenza effettiva degli esecutati in differenza da quanto riportato in atti.

Il Sig. \_\_\_\_\_ ha consegnato al sottoscritto la certificazione per l'assoggettamento ad imposta nell'eventuale trasferimento dei beni oggetto di stima.

Lo stesso ha affermato a verbale di avere dovuto sospendere i pagamenti per sopravvenute e gravi difficoltà finanziarie dopo avere pagato diverse rate e si dichiara disposto a proporre un piano di rientro.

Terminati gli accertamenti, i rilievi e le verifiche, dopo gli ultimi controlli, dichiarai chiuse le operazioni di sopralluogo sottoscrivendo il verbale con gli astanti.

Durante la consulenza oltre alle verifiche in sito, mi recai negli Uffici competenti (comune di Marano Principato, Catasto, Archivio Notarile, Ufficio del Registro ecc.) per le ricerche amministrative sugli immobili e per le varie richieste di documentazione, necessarie allo studio della vertenza.

Ebbi modo, anche, di verificare i valori immobiliari con indagini sulle compravendite effettuate a Marano Principato e con le consulenze delle agenzie specializzate sui prezzi al mq.

Ricercai conferme sia dall'Ufficio del Registro, mediante eventuali accertamenti di valore per beni simili a quelli in stima, sia dall'Ufficio di valutazione dell'U.T.E..

Tra tutto il materiale raccolto ho esaminato con particolare attenzione quello rilasciato dal comune di Marano Principato.

Ho verificato anche la documentazione prodotta dalle parti e ho tenuto in considerazione l'intero fascicolo processuale.

### **Descrizione degli immobili.**

L'immobile da stimare è sito nel comune di Marano Principato (CS), in una zona collinare di espansione edilizia, inserita in un contesto urbanizzato e, relativamente, vicina al centro storico e alla residenza Municipale.

L'edificazione nell'area è avvenuta in seguito a una lottizzazione convenzionata di cui il fabbricato di via Moretti copre i lotti nn.° 1 e 2.

Tale progettazione urbanistica è stata realizzata, mediante accordo di permuta immobiliare, su un terreno originariamente identificato in Catasto alle partt. 822/824 del Fg. 6.

Il fabbricato, in c.a. a 3 piani fuori terra, è composto da otto unità immobiliari per 44 vani catastali, suddivise in 3 residenze al piano terra e 5 al primo e secondo piano. Ogni abitazione risulta associata ad una corte esclusiva. Inoltre, sono presenti degli spazi comuni condominiali dedicati al parcheggio delle autovetture.

Sia le aree comuni che le pertinenze private sono recintate con cancellate in acciaio.

L'accesso carrabile è servito da un'apertura meccanizzata e l'accesso pedonale da impianto citofonico.

Le abitazioni appaiono in buone condizioni vista la recente edificazione.

Si segnala che l'abitazione pignorata è sita al n.° 47/A di via Moretti (negli atti è riportata s.n.c.).

L'appartamento , contraddistinto con l'interno 6, è composto da ingresso e un vano (soggiorno) + due servizi (cucina e bagno) al primo piano e tre vani (letto) e due servizi (bagno, ripostiglio) al secondo per una superficie commerciale di  $(58,5+76,5)=135$  mq.

Il balcone sviluppa 5,80 mq mentre la corte pertinenziale è di 33,00 mq.

Per i materiali utilizzati, per l'ampiezza delle residenze oltre che per la dotazione di pertinenze la costruzione ha caratteristiche di buona fattura edilizia.

L'edificio in c.a. non presenta vizi apparenti nella statica anche se i proprietari hanno dichiarato problemi per gli intonaci esterni.

L'abitazione confina con corte 2, corte esclusiva 6 e vano scala ad ovest, appartamento 5 a nord, corte 2 ad est, appartamenti 8 e 7 a sud.

I riferimenti catastali sono rintracciabili sul Foglio n.° 6 del comune di Marano Principato (E915).

In particolare, gli immobili da stimare sono individuati da:

Fg. 6 del comune di Marano Principato (CS) part. 934 sub. 6, zona cens. -, categoria A/2 classe U -via Moretti s.n.c.- piano T-1-2, consistenza 5 vani, rendita 374,43 €, in ditta:

-  
proprietà per 1/2;  
- proprietà  
per 1/2.

Il sopralluogo non ha evidenziato variazioni nelle tramezzature dell'abitazione rispetto alla planimetria depositata in catasto.

In generale, gli immobili appaiono strutturalmente validi (non sono stati rilevati problemi statici e lesioni nelle murature) e sufficientemente mantenuti. Sono dotati degli impianti necessari all'uso civile e, in particolare, di quelli elettrico e idrico.

L'esposizione sia dell'edificio che dell'abitazione è buona, la zona residenziale è tranquilla ma non ancora dotata dei necessari servizi.

Lo stato attuale degli immobili è evidenziato dalla documentazione fotografica che si allega.

### **Criterio di stima.**

La stima di un bene utilizza le metodologie dell'estimo e si esplicita per confronto diretto (valori attuali/storici) oppure capitalizzando i redditi.

Nella stima analitica si ha equivalenza tra il valore di mercato e la somma dei redditi ordinari del bene stesso.



La stima sintetica è la riassuntiva proposizione di un prezzo -per unità di superficie- risultante dall'incrocio della domanda e dell'offerta sul mercato.

Tale procedimento estimativo è quello più attendibile e di più ampia applicazione per i beni immobiliari.

Il criterio di stima del valore di mercato consiste nell'analisi, con il conforto dell'esperienza e della razionalità, dei valori di beni simili oggetto di compravendita. Da un'indagine si ricavano le quotazioni che, nel tempo, beni simili per condizioni oggettive (la consistenza, il grado di rifinitura, lo stato di manutenzione, l'orientamento, la dimensione dei vani e poi la zona, la distanza dal centro e dai mercati, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, la facilità di raggiungimento, ecc.) hanno avuto nel mercato della zona, in processi di libere contrattazioni.

Il valore di capitalizzazione, invece, stima il bene mediante l'attualizzazione dei redditi che può produrre (i fitti), al netto delle spese e ad un tasso ragionevole.

Nel caso specifico si userà il metodo sintetico (criterio del valore di mercato) per stimare gli immobili e si confronteranno i valori con i risultati della stima analitica (criterio del valore di capitalizzazione).

### **Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.**

### **Verifica documentazione ipocatastale.**

La documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. è presente nel fascicolo processuale ed è idonea alla caratterizzazione dei beni pignorati.

In particolare, la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storica-ipotecaria e catastale ventennale è stata sottoscritta dal dr. Matteo Mazzotta, Notaio in Paola, in data 09 ottobre 2012.

Un'ispezione del 17.03.2014 sugli immobili, in Conservatoria RR. II. di Cosenza, non ha indicato ulteriori e successive formalità

Per gli immobili in Marano Principato (CS) riportati nel Fg. 6 part. 934 sub. 6 sono presenti le seguenti formalità:

-iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 29.04.2006 per euro 180.000, Reg. Part. 2608, Reg. Gen. 14155, Notaio Riccardo Scornaienchi Rep. 82232/26307 atto del 28.04.2006;

-iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 12.11.2009 per euro 180.000, Reg. Part. 6597, Reg. Gen. 35926, Notaio Italo Alessio Scornaienchi Rep. 2605/1669 atto del 11.11.2009;

-iscrizione di ipoteca legale del 26.01.2010 per euro 24.103,38, Reg. Part. 397, Reg. Gen. 2475, Equitalia Etr s.p.a. Rep. 381/34 atto del 20.01.2010;

- trascrizione verbale di pignoramento immobili del 10.05.2012, Reg. Part. 10106, Reg. Gen. 12064, Tribunale di Cosenza Rep. 379 atto del 06.03.2012.

Sugli immobili sono presenti, ancora, formalità di frazionamento in quota, compravendita e cancellazione.

Nelle ipoteche volontarie la Sig.ra \_\_\_\_\_ interviene quale terzo datore per i diritti pari ad 1/2 di proprietà, l'ipoteca legale è contro i diritti pari ad 1/2 di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_

Si allegano le ispezioni ipotecarie dell'Agenzia delle Entrate.

I dati presenti nella dichiarazione ventennale risultano corretti.

I beni espropriati sono individuati negli elenchi dell'Agenzia del Territorio e riportati sulle mappe catastali, acquisite nel corso della perizia e allegate agli atti.

I dati riportati nei precetti, nei titoli esecutivi, nella documentazione ipocatastale, nella dichiarazione notarile ventennale e nel pignoramento consentono la unifica identificazione dei beni immobiliari espropriati.

Uniche differenze sono il numero civico dell'abitazione pignorata che è 47/A e la residenza degli esecutati nell'immobile di via Moretti, come da dichiarazione del Sig. .

### **Immobili espropriati e conformità catastale.**

Gli immobili pignorati sono censiti in Catasto.

Hanno corrispondenza nei dati identificativi e di classamento (consistenza e categoria) con lo stato attuale di uso.

Il Sig. e  
la Sig.ra

, sono stati espropriati dei diritti di proprietà pari ad 1/2 ciascuno su:

-unità immobiliare sita nel comune di Marano Principato (CS) - E915, via Moretti s.n.c., iscritta in Catasto al Fg. 6 part. 934 sub. 6, zona cens. -, categoria A/2, classe U, piano T-1-2, consistenza 5 vani, rendita 374,43 €, confinante con corte 2, corte esclusiva 6 e vano scala ad ovest, appartamento 5 a nord, corte 2 ad est, appartamenti 8 e 7 a sud.

L'immobile è loro pervenuto in virtù di:

-atto di compravendita del 28.04.2006, Notaio Riccardo Scornajenchi rep. 82231, in atti dal 01.05.2006, Trascr. a Cosenza il 29.04.2006, R.G. n.° 14154 R.P. 9505 dalla soc.

con sede in Marano Principato, ;

-atto di permuta del 13.06.2003, Notaio Leucio Gisonna rep. 261236, Trascr. a Cosenza il 30.06.2003, R.G. n.° 16678 R.P. 12345 da

per la piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato;

-atto di compravendita del 28.01.1964, Notaio Raffaele Ripoli rep. 40345, Trascr. a Cosenza il 12.03.1964, R.G. n.° 4676 R.P. 37888 da

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato attuale degli immobili.

Le rilevazioni metriche e le rilevanze catastali indicano per la residenza una superficie commerciale di 135,00 mq. L'altezza dei vani è di 2,75 mt al primo piano e di 2,75 e 2,00 mt (media) al secondo. Il balcone ha superficie di 5,80 mq e la corte esclusiva è di 33,00 mq.

#### **Vincoli locativi e situazione di possesso.**

L'immobile pignorato è utilizzato dai coniugi                      che vi hanno residenza.

Non risultano, dunque, stipulati contratti di fitto registrati come espresso dalla dichiarazione allegata.

#### **Altri vincoli e diritti.**

Dalla documentazione esaminata non risultano vincoli artistici, storici e alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici sui beni pignorati.

## **Regolarità edilizia e urbanistica.**

Il fabbricato di via Moretti 47/A è stato edificato dalla soc. \_\_\_\_\_ con sede in Marano Principato, mediante accordo di permuta con la Sig.ra \_\_\_\_\_

il cui atto è stato stipulato in data 13.06.2003 dal Notaio Leucio Gissona (rep. 261236, racc. 44422) ed ha riguardato le partt. n.° 822 e 824 del Fg. 6 di Marano Principato.

Proposto e approvato un piano di lottizzazione per l'intera area di via Moretti (convenzione lottizzatoria repertorio n.° 187 del 29.11.2002), in seguito alla domanda (pratica edilizia 618/2003 prot. n.° 493 del 17.02.2003) presentata dal Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di Procuratore generale della Sig.ra \_\_\_\_\_ e dietro istanza (prot. n.° 2083 del 01.07.2003) del Sig. \_\_\_\_\_ che richiede voltura del permesso al nuovo proprietario, il comune di Marano Principato rilasciava il permesso di costruire n.° 561/03, prot. n.° 2249, in data 11.07.2003, per la edificazione di un "fabbricato multifamiliare per civile abitazione".

Successivamente veniva redatta e depositata una progettazione in variante e dietro domanda della \_\_\_\_\_ pratica edilizia n.° 680/04, prot. n.° 2934 del 09.08.2004, il comune di Marano Principato rilasciava il nuovo permesso di costruire n.° 610 in data 22.09.2004 per "variante architettonica di un fabbricato per civile abitazione in località Moretti".

I due progetti mantengono le medesime dimensioni del fabbricato variando solo le tramezzature interne. Si allega copia del progetto di variante.

Infine, vista l'istanza presentata in data 11.02.2005 prot. n.° 474, il comune rilasciava il certificato di agibilità per l'intero immobile di via Moretti in data 18.02.2005.

Un controllo negli uffici tecnici ha permesso di escludere pratiche di condono edilizio successive.

Nel comune di Marano Principato è, attualmente, in vigore un Piano di Fabbricazione essendo in itinere l'approvazione del PSC.

Il PRG, in vigore fino a poco tempo addietro, è decaduto con l'adozione del PSC ed è subentrato il precedente P.d.F..

Infatti si evidenzia che, a seguito delle disposizioni di cui all'art. 65 della L.R.U. n.°19/2002 così come modificate con L.R. n.° 37 del 17.07.2013, le previsioni del PRG vigente rimangono in vigore, limitatamente alle zone omogenee, fino all'adozione del nuovo Piano (PSC) e comunque non oltre il 19.06.2014.

Dall'elaborato planimetrico dell'immobile di via Moretti (allegato) si evince che ciascun appartamento è dotato di corte esclusiva. Gli altri spazi condominiali, distinti in catasto al Fg. 6 part. 934 sub. 10/11/12 sono comuni a tutti e 8 gli appartamenti del fabbricato e sono destinati a posti auto scoperti. Nelle informazioni della nota di trascrizione è indicato che all'immobile esecutato spetta un posto auto. In sede di sopralluogo i coniugi hanno dichiarato di avere a disposizione 2 posti auto.

Secondo quanto riportato nel Piano di Fabbricazione vigente, la particella 934 ricade in zona C residenziale di espansione.

Le prescrizioni di attuazione di tale ZTO sono riportate nello stralcio del Pdf che si allega.

Sono previste realizzazioni mediante piani di lottizzazione o anche per iniziativa diretta se vengono rispettate determinate condizioni.

Viene data possibilità di sfruttare la volumetria residua in caso di ampliamento di edifici esistenti.

In effetti, anche le attuali Leggi regionali prevedono la possibilità di ampliamenti delle abitazioni.

Nel caso, le prescrizioni urbanistiche appaiono fortemente limitative per un ipotesi di questo tipo viste le superfici di lotto minimo (600 mq), l'IT= 0,90/1,30 mc/mq, il rapporto di copertura pari al 30 % e la distanza dai confini al minimo di 5,00 mt.

Inoltre, nelle postille della compravendita è dichiarato: “è fatto divieto alla parte acquirente di eseguire lavori che alterino l'estetica e la volumetria dell'unità immobiliare oggetto della vendita”.

In merito al P.S.C. adottato, la scheda di assetto urbanistico (che si allega) rimanda qualsiasi intervento dell'ambito “Moretti-San Nicola” alla progettazione urbanistica precedente.

Le modalità di attuazione indicano che “l'edificazione sarà organizzata ed eseguita secondo quanto previsto nei Piani di Lottizzazione approvati”. Infatti il plafond edificatorio è come da lottizzazione e l'indice di fabbricabilità come da convenzione.

E' comunque sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso.

### **Divisione e vendibilità in lotti.**

Data la consistenza dei beni e la loro individuazione negli atti e negli elenchi catastali si può formare un unico lotto.

L'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima dovrà essere assoggettato ad imposta di registro come da dichiarazione allegata degli esecutati.

## **Valori di stima.**

Dai sopralluoghi effettuati e dalla valutazione degli elementi raccolti si determinano le seguenti considerazioni:

-l'abitazione esecutata di via Moretti 47/A è una tipologia a schiera e si sviluppa in verticale tra il piano terra, il primo e il secondo, ha consistenza e metratura media, è dotata di un balcone, di una corte esclusiva e di due posti auto nell'area condominiale recintata, è dotata di tutti gli impianti, è riportata negli elenchi catastali, ha destinazione residenziale (cat. A/2) corrispondente con l'uso, è stata edificata con regolare concessione edilizia, è abitabile e non necessita di ulteriori regolarizzazioni urbanistiche, è di proprietà per 1/2 del Sig.

e per 1/2 della Sig.ra \_\_\_\_\_, coniugi

ed è, attualmente, occupata dai medesimi.

Per la ricerca del valore commerciale di tale immobile si utilizza il criterio di stima sintetico (metodo del valore di mercato), esposto in precedenza.

L'indagine sul mercato immobiliare di Marano Principato ha evidenziato prezzi variabili in relazione alle zone del territorio comunale, alle tipologie, alle condizioni manutentive e al grado di appetibilità degli immobili compravenduti.

Dalle pubblicità immobiliari, dalle transazioni delle agenzie immobiliari e dalle effettive compravendite tra privati si rilevano quotazioni al mq tra 600 € e 1.500 € per immobili liberi e in buono stato manutentivo. La zona semicentrale di via Moretti ha quotazioni intermedie.

Tali valori sono confermati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2013), banca dati attendibile che, per uno stato conservativo "normale", indica (nella zona centrale di Marano Principato, via Episcopia, San Pietro):

-abitazioni civili 530/780 €/mq con valori di locazione 2,3/3,4 €/mq\*mese (sup. lorda);



-abitazioni economiche 485/730 €/mq con valori di locazione 2,1/3,2 €/mq\*mese (sup. lorda).

In zona periferica, ad es. via S. Antonio, contrada Pietre bianche:

-abitazioni civili 670/1050 €/mq con valori di locazione 3/4,5 €/mq\*mese (sup. lorda);

-ville e villini 730/1050 €/mq con valori di locazione 3,2/4,7 €/mq\*mese (sup. lorda).

L'immobile in stima è una villetta a schiera di recente e buona edificazione, sita in un'area collinare e semicentrale dove la progettazione urbanistica è stata intesa a rafforzare il nucleo insediativo e storico di Marano Principato (relativamente poco distante) e che non accoglie, ancora, i necessari servizi.

La residenza è dotata di tutti gli impianti e di pertinenze esclusive.

L'abitazione non necessita di particolari lavori manutentivi né presenta vizi apparenti nella statica, è occupata dagli esecutati che vi risiedono.

Considerando che il mercato immobiliare è -attualmente- in forte contrazione, dal rilievo delle superfici commerciali si stima:

-abitazione in Marano Principato in via Moretti 47/A p. T/1/2:

prezzo unitario 900 €/mq per un valore di

$135,00+(5,80+33,00/3)=147,93*900=133.140$  ovvero

**133.500,00 € (centotrentatremilacinquecento/00 euro).**

Le superfici del balcone e della corte sono state conteggiate per la terza parte mentre i posti auto, la scale esterna, gli oneri fiscali, gli oneri relativi all'assenza della garanzia per vizi e per eventuali oneri condominiali/lavori manutentivi sono considerati nel prezzo proposto.

Questi valori sono confermati dal criterio di capitalizzazione dei redditi che esprime stime poco differenti.

Si è effettuata la verifica analitica considerando le quotazioni di locazione dell'Agenzia del Territorio, medie condizioni di conservazione, un adeguato saggio di

capitalizzazione, le spese di manutenzione straordinaria, le aliquote di ammortamento, gli oneri fiscali, le detrazioni ordinarie per sfitti e, in genere, per tutte le spese relative ai proprietari.

### **Risposte ai consulenti tecnici delle parti.**

Non sono stati nominati consulenti tecnici di parte.

### **Conclusioni.**

Nel rassegnare la presente relazione ribadisco che:

-i diritti di proprietà della procedura di espropriazione immobiliare risultano ben individuati e moderatamente appetibili sul mercato immobiliare;

-i valori di stima di tali diritti sono:

**lotto n.° 1)** diritti di piena proprietà su:

-unità immobiliare sita nel comune di Marano Principato (CS) - E915, via Moretti 47/A, iscritta in Catasto al Fg. 6 part. 934 sub. 6, zona cens. -, categoria A/2, classe U, piano T-1-2, consistenza 5 vani, rendita 374,43 €, confinante con corte 2, corte esclusiva 6 e vano scala ad ovest, appartamento 5 a nord, corte 2 ad est, appartamenti 8 e 7 a sud; in ditta ai coniugi in comunione dei beni:

, per 1/2 e

per 1/2.

L'unità esecutata è una villetta a schiera, parte di un fabbricato di tre piani fuori terra in c.a. che comprende otto residenze per civile abitazione, con corti esclusive e spazi comuni -recintati- per la sosta delle autovetture.

L'appartamento, contraddistinto con l'interno 6, ha ingresso al primo piano da una scala esterna e si sviluppa tra tale piano e il secondo mansardato con quattro vani, cucina, ingresso, 2 bagni, lavanderia e ripostiglio, per una superficie commerciale di 135,00 mq.

Il balcone misura 5,80 mq mentre la corte esclusiva è di 33,00 mq.

E' stato edificato con permesso a costruire n.° 561 del 11.07.2003 e successivo permesso a costruire in variante n.° 610 del 22.09.2004; è agibile a far data dal 18.02.2005 per quanto attiene i requisiti igienici.

L'immobile è provvisto di tutti gli impianti e non necessita di particolari lavori manutentivi.

L'immobile risulta senza vincoli ma occupato dagli esecutati.

Il valore di stima è pari a **133.500,00 € (centotrentatremilacinquecento/00 euro)**.

Sui soprastanti diritti sono presenti le seguenti formalità:

-iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 29.04.2006 per euro 180.000, Reg. Part. 2608, Reg. Gen. 14155, Notaio Riccardo Scornaienchi Rep. 82232/26307 atto del 28.04.2006;

-iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 12.11.2009 per euro 180.000, Reg. Part. 6597, Reg. Gen. 35926, Notaio Italo Alessio Scornaienchi Rep. 2605/1669 atto del 11.11.2009;

-iscrizione di ipoteca legale del 26.01.2010 per euro 24.103,38, Reg. Part. 397, Reg. Gen. 2475, Equitalia Etr s.p.a. Rep. 381/34 atto del 20.01.2010;

- trascrizione verbale di pignoramento immobili del 10.05.2012, Reg. Part. 10106, Reg. Gen. 12064, Tribunale di Cosenza Rep. 379 atto del 06.03.2012.

Nella certezza di avere svolto completamente il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimetto la presente relazione integrata dagli allegati di seguito elencati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Il C.T.U. dott. Ing. Luciano de Micheli

Cosenza li, 05 maggio 2014

**Allegati.**

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) estratto mappa catastale Fg. 6 part. n.° 934 comune di Marano Principato (CS);
- 3) pianta -part. 934 sub. 6 Fg. 6 comune di Marano Principato (CS);
- 4) elaborato planimetrico fabbricato di via Moretti;
- 5) visura catastale storica part. 934 Fg. 6 comune di Marano Principato (CS);
- 6) ispezione ipotecaria del 17.03.2014;
- 7) progetto in variante , località Moretti;
- 8) concessione edilizia n.° 561 del 11.07.2003;
- 9) concessione edilizia n.° 610 del 22.09.2004;
- 10) certificato di agibilità fabbricato ;
- 11) stralcio P.d.F vigente;
- 12) scheda di assetto urbanistico PSC adottato;
- 13) certificazione del Sig. ;
- 14) banca dati delle quotazioni immobiliari -Agenzia delle Entrate;
- 15) copia ordinanza incarico;
- 16) copia giuramento incarico;
- 17) convocazioni delle parti;
- 18) verbale di sopralluogo in originale;
- 19) prospetto riassuntivo;
- 20) specifica di onorario e spese.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 934  
Subalterno: 6

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Cosenza

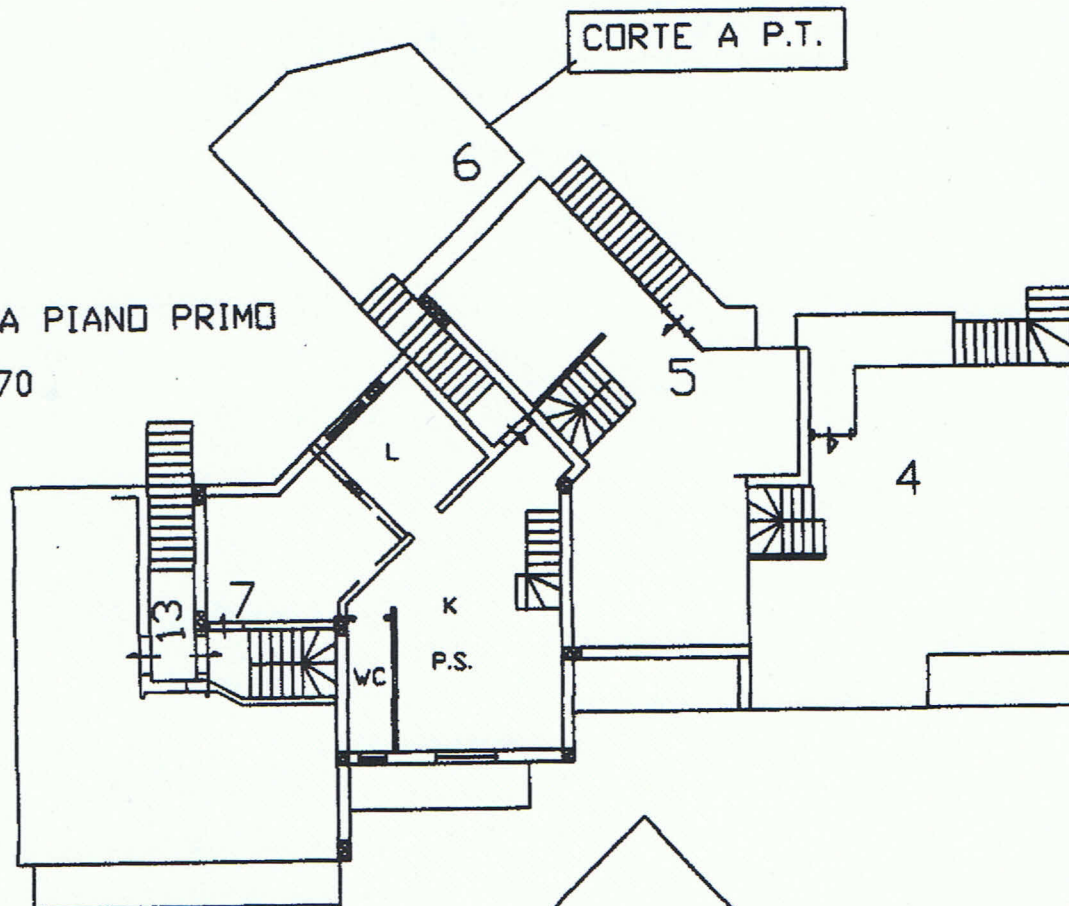
N. 2020

Scheda n. 1

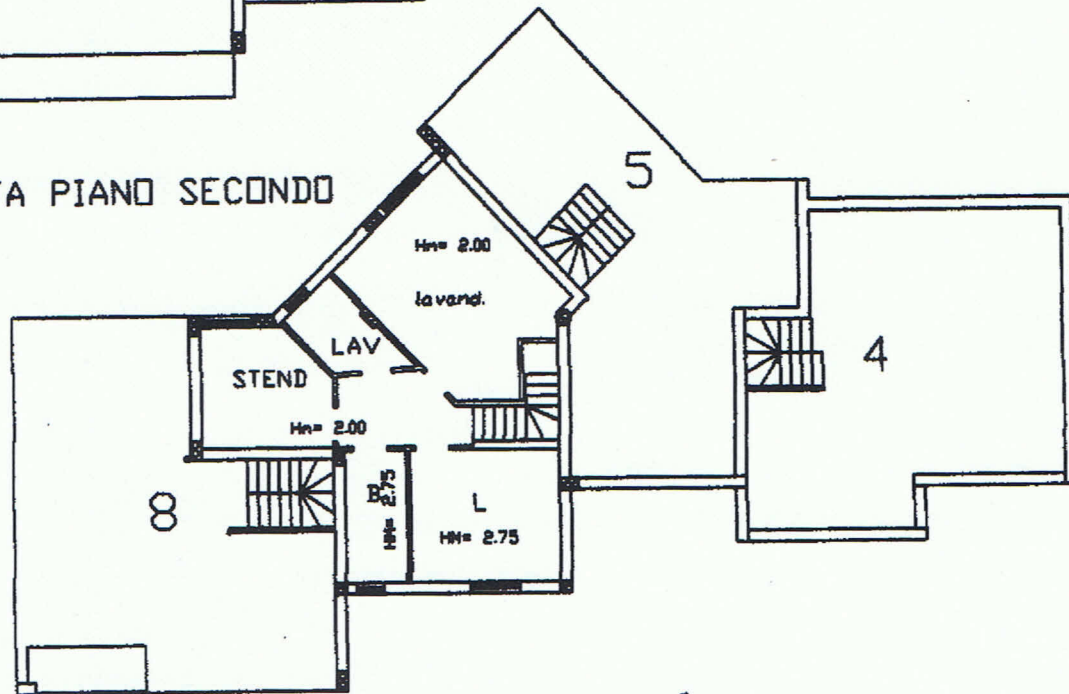
Scala 1:200

**PIANTA PIANO PRIMO**

H= 2.70



**PIANTA PIANO SECONDO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/03/2014 - Comune di MARANO PRINCIPATO (E915) - < Foglio: 6 Particella: 934 - Subalterno 6 >  
VIA MORETTI SNC piano: T-1-2;

Ultima Planimetria in atti













