

**RELAZIONE TECNICA**

L'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, con convocazione del 12/12/2014 e successivo verbale di nomina redatto il 20/01/2015, nominava il sottoscritto **Arch. Francesco Gemelli**, nato a Cosenza il 02/01/1973 e residente a Rovito (CS) in via G. Garibaldi, 1 - C.F. GML FNC 73A02 D086H - iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza al n° 1120 e presso il Tribunale nell'elenco CTU al n° 3151, **Consulente Tecnico d'Ufficio** nel procedimento d'esecuzione immobiliare n° 155/2013 R.G.E. - [REDACTED]

La S.V. Ill., dopo il giuramento di rito, mi conferiva l'incarico che si articola nei seguenti quesiti:

*1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

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

*3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene cd, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

*4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

*5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, (quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo piv quo/a, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile "alla procedura se

*disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15%) del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*

*15) riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).*

### PREMESSA

Il sottoscritto CTU, dopo aver preso atto del fascicolo degli immobili pignorati, depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di codesto Spett.le Tribunale, comunicava, previa acquisizione del certificato di residenza presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo, **in data 07/02/2015** tramite **Raccomandata A/R**, inviate alle parti in causa, la data del sopralluogo dei beni in oggetto dell'esecuzione.

**Si fa presente che la comunicazione è stata inviata al [REDACTED], in qualità di esecutato, ed alla [REDACTED] in qualità di coniuge in regime di comunione dei beni (da quanto si evince dagli atti presenti nel fascicolo di causa).**

Inoltre, tramite posta elettronica certificata (PEC) all'Avv. Attilio Santiago in qualità di legale del creditore procedente.

**Il sopralluogo veniva effettuato in data 21/02/2015** alle ore 10:00 presso l'ubicazione del bene oggetto di esecuzione sito in **Montalto Uffugo, località San Nicola, alla via [REDACTED]**.

A presenziare alle operazioni di rito vi erano il [REDACTED] [REDACTED] che hanno sottoscritto il verbale di sopralluogo.

Nel periodo antecedente al sopralluogo, furono richiesti all'Agenzia del Territorio dell'Ufficio Provinciale di Cosenza (**Catasto**), la planimetria catastale e la relativa visura dell'immobile in oggetto nonché la visura storica del terreno, l'estratto di mappa e la documentazione depositata relativa a frazionamenti catastali.

Contestualmente, presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari**, venivano eseguite le ispezioni ipotecarie sul soggetto esecutato e sugli immobili oggetto di causa.

Inoltre, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, si presentava istanza per prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnica depositata in archivio, relativamente al bene oggetto dell'esecuzione, di eventuali autorizzazioni edilizie, certificato di agibilità/abitabilità e Sanatorie o Condoni Edilizi così come da **istanza di accesso agli atti, protocollata in data 27/01/2015 prot. n° 0001451.**

|  |
|--|
| <b>DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</b> |
|--|

**Immobile oggetto di pignoramento**

Dall'atto di pignoramento immobiliare risulta che l'immobile oggetto di causa è un *"fabbricato sviluppatosi tra il piano terra e primo, composto da appartamento di quattro vani più accessori, cantina e garage al piano terra, nonché da cinque vani, due ripostigli, corridoio, cucina e bagno al piano primo; il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati ... al foglio nr. 13, particella 261 e 262, località S. Nicola, Via Bologna n. 10, p. T-1, z.c.I, cat. A/4, cl.2, vani 5,5 e R.c. £ 341.000"*.

**Osservazioni del CTU**

**Da ricerche effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate (Catasto) è emerso che la particella 261 identifica un bene comune non censibile che, dalla documentazione agli atti, può essere definito ed individuato quale corte di Mq 532.**

**Dalla visura catastale relativa alla particella 262 si evince una consistenza di 5,5 vani mentre dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare una consistenza maggiore dell'immobile in oggetto.**

**La planimetria catastale relativa alla particella 262 presenta un disegno non rispondente allo stato dei luoghi con la rappresentazione grafica di un piano terra e di un piano primo ad uso soffitta.**

**Sull'Estratto di mappa catastale, l'immobile in oggetto viene indicato con la particella 260 a cui risulta graffata l'area di corte esclusiva che, in visura castale, presenta una consistenza di Mq 1560. Infatti, nella documentazione acquisita risultano un frazionamento presentato in data 7/12/1971, a firma del Geom. De Rose Carmine, e duna Denuncia di cambiamento n. 87679/1539 del 4/10/1989, a firma dell'Ing. Lombardi Giancarlo, in cui è riportata la P.lla 260.**

**Detta incongruenza, dovuta probabilmente alla mancanza di aggiornamento da parte dell'Agenzia dell'Entrate (Catasto) dei frazionamenti presenti agli atti, risulta risolvibile con**

**presentazione di istanza di correzione e richiesta di aggiornamento d'ufficio al fine di corrispondenza tra l'identificativo catastale al catasto terreni (NCT) e fabbricati (NCEU).**

### **Oggetto dell'esecuzione immobiliare**

Trattasi di immobile a destinazione residenziale ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), [REDACTED], costituita da due livelli fuori terra oltre piano sottotetto non praticabile e corte esclusiva destinata a parcheggio e verde privato.

### **Caratteristiche della zona**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata in zona periferica del Comune di Montalto Uffugo, in zona limitrofa al centro storico cittadino, da cui dista circa 800 metri, raggiungibile dallo svincolo autostradale A/3 SA-RC di Montalto Uffugo distante circa 9 Km e circa 16 km dal capoluogo, Cosenza, percorrendo la viabilità provinciale SS19 e comunale.

L'area si presenta urbanizzata, caratterizzata da costruzioni sporadiche di modeste dimensioni, per lo più degli anni 60/70, la viabilità comunale risulta agevole mentre le attività ed i servizi pubblici sono pressochè assenti in quanto dislocati nel centro storico ubicato nelle immediate vicinanze.

### **Destinazione Urbanistica**

L'immobile oggetto di perizia, in base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Montalto Uffugo, risulta ricadere nella **Zona Omogenea B/3 – Zona di Completamento**.

### **PARAMETRI URBANISTICI COMUNALI – ZONA B/3 (COMPLETAMENTO)**

In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

**SM = 800 mq** (per le nuove edificazioni)

**IFF = 1,5 mc/mq**

**RC = 0,25**

**Hmax = 13,50 mt**

**DI = 5,00 mt**

**DS = 5,00 mt**

**RI = 1,20**

**DF = pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt. 10**

### **Proprietà e provenienza dell'immobile**

Dalla documentazione reperita si è potuto accertare che il [REDACTED] acquistò quote di terreno, in agro del Comune di Montalto Uffugo, in forza di due Atti di Compravendita a firma del

Notaio Italo Scornajenghi, del 31/12/1965 - repertorio n. 41388 – registrato a Cosenza il 13/01/1966 al n° 327 mod I vol. 252 e del 20/12/1971 - repertorio n. 90850 – registrato a Cosenza il 20/01/1972 al n° 1172/3 - vol. 21492/3.

Con i suddetti atti pubblici, il Sig. [REDACTED] acquistava rispettivamente dal Sig.

[REDACTED], appezzamento di terreno identificato al NCT – Montalto Uffugo - Foglio 13 – P.IIIa frazionata 3/c di Ha 0.14.56 e dal Sig. [REDACTED], appezzamento di terreno identificato al NCT – Montalto Uffugo - Foglio 13 – P.IIIa frazionata 3/a di Ha 0.01.90.

In data 24/3/1967, il [REDACTED], otteneva il nulla-osta alla realizzazione di un fabbricato di civile abitazione a un piano, in muratura di pietrame listata, che, come si evince dalla planimetria allegata al progetto approvato, doveva insistere sulla particella identificata come 3/C.

Successivamente alla realizzazione della costruzione venne realizzato l'accatamento (in data 15/10/1971) con l'attribuzione dell'identificativo catastale attuale, P.IIIa 262.

Da ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano altre formalità successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 12/06/2013 relativamente alla particella 262.

Nessuna formalità è stata rilevata relativamente all'immobile identificato con la particella 261.

Si è proceduto, inoltre, ad effettuare l'ispezione ipotecaria anche sulla particella 260 (catasto fabbricati e terreni), con esito negativo.

### **Dati catastali**

Il bene oggetto di stima, come indicato nell'atto di pignoramento, è identificato come di seguito:

**Comune di MONTALTO UFFUGO - NCEU - Foglio 13 - P.IIIa [REDACTED]**

**Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani – Rendita € 176,11**

**Via [REDACTED] – piano T-1;**

In Ditta:

[REDACTED]  
[REDACTED]

### **Confini catastali**

Il fabbricato e la relativa corte esclusiva, per come indicati in mappa catastale (P.IIIa 260), confinano a Nord con P.IIIe 4, 253 e con strada comunale – via Bologna, ad Est con P.IIIa 497, a Sud con P.IIIa 398 e ad Ovest con P.IIIa 259.

### **Titoli autorizzativi alla costruzione**

A seguito di ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Montalto Uffugo, è stata reperita la **Licenza Edilizia, datata 24/03/1967**, per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione ad un piano, in muratura di pietrame listata.

Il progetto della costruzione fu **approvato dall'Ufficio del Genio Civile in data 25/02/1967 – prot. 32316.**

Successivamente fu presentata **Domanda di Sanatoria per abusi edilizi**, di cui alla Legge n. 47/85, **in data 30/09/1986**, relativamente all'ampliamento e sopraelevazione del fabbricato originario.

L'iter del Condono Edilizio risulta non completato in quanto non furono prodotti i documenti richiesti dal Comune di Montalto Uffugo, con nota del 14/09/1988 – prot. 9611 con la quale si richiedevano tra l'altro, elaborati tecnici, documentazione relativa alla presentazione di accatastamento all'U.T.E. e ricevute di versamenti a titolo di oblazione.

**Dalla verifica della documentazione tecnico-urbanistica, presente agli atti presso l'UTC, si è potuto constatare, inoltre, l'assenza del Collaudo Statico e del Certificato di Abitabilità.**

### **Osservazioni del CTU**

In sede di sopralluogo, il CTU, dal confronto tra la planimetria catastale ed il progetto approvato, ha potuto constatare che l'immobile è stato oggetto di intervento edilizio comportante un ampliamento della costruzione esistente nonché sopraelevazione.

L'ampliamento ha interessato il piano terra con la realizzazione di un magazzino esterno e veranda coperta, interno alla corte esclusiva, fino a lambire il confine, lato est, con le particella 253 e 497.

L'immobile è stato oggetto di trasformazione edilizia comportante un sostanziale ampliamento plani-volumetrico mediante la realizzazione di un ulteriore piano, servito da una scala esterna in c.a.

Dal confronto tra il progetto presentato ed il rilievo dello stato dei luoghi, effettuato in sede di sopralluogo, si è constatato una difformità relativa alla realizzazione di maggiore volumetria rispetto a quella assentita.

### **Verifica urbanistica**

In base al progetto approvato (Licenza Edilizia del 24/03/1967) si evincono i seguenti dati assentiti:

- **Superficie netta di progetto - Piano Terra = Mq 89,20**
- **Superficie non residenziale di progetto – Piano Terra = Mq 3,00 (Veranda)**
- **Volumetria di progetto – Piano Terra = Mc 312,20**

A seguito della presentazione della pratica di Sanatoria Edilizia del 30/09/1986 (Condono - L. 47/1985) furono denunciati gli abusi realizzati, che corrispondono allo stato attuale dei luoghi:

- **Superficie netta realizzata (S.U.) - Piano Terra = Mq 88,80**
- **Volumetria realizzata (S.U.) – Piano Terra = Mc 293,04**
- **Superficie netta realizzata (S.U.) - Piano Primo = Mq 164,10**
- **Volumetria realizzata (S.U.) – Piano Primo = Mc 443,07**
- **Superficie non residenziale (S.N.R.) - Piano Terra = Mq 41,30 (Verande)**
- **Superficie non residenziale (S.N.R.) - Piano Terra = Mq 30,70 (Magazzino e sottoscala)**
- **Volumetria di progetto (S.N.R.) – Piano Terra = Mc 98,06 (Magazzino e sottoscala)**
- **Superficie non residenziale (S.N.R.) - Piano Primo = Mq 23,40 (Balconi)**

#### **Riepilogo della consistenza dell'abuso edilizio**

Dal calcolo metrico effettuato, si è potuto accertare la consistenza dell'abuso edilizio realizzato:

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>SUPERFICIE UTILE FABBRICATO ASSENTITO:</b>  | <b>Mq 89,20</b>  |
| <b>SUPERFICIE N.R. FABBRICATO ASSENTITO:</b>   | <b>Mq 3,00</b>   |
| <b>VOLUMETRIA FABBRICATO ASSENTITO:</b>        | <b>Mc 312,20</b> |
| <b>SUPERFICIE UTILE FABBRICATO REALIZZATO:</b> | <b>Mq 252,90</b> |
| <b>VOLUMETRIA FABBRICATO REALIZZATO:</b>       | <b>Mc 834,57</b> |
| <b>SUPERFICIE N.R. FABBRICATO REALIZZATO:</b>  | <b>Mq 95,40</b>  |
| <b>VOLUMETRIA N.R. FABBRICATO REALIZZATO:</b>  | <b>Mc 98,06</b>  |
| <b>SUPERFICIE UTILE DA CONDONARE:</b>          | <b>Mq 163,70</b> |
| <b>VOLUMETRIA DA CONDONARE:</b>                | <b>Mc 522,37</b> |
| <b>SUPERFICIE N.R. DA CONDONARE:</b>           | <b>Mq 92,40</b>  |
| <b>VOLUMETRIA N.R. DA CONDONARE:</b>           | <b>Mc 98,06</b>  |

#### **Disponibilità dell'immobile**

L'immobile in oggetto, al momento del sopralluogo, risultava essere abitato dal [REDACTED] (figlio dell'esecutato).



### **Caratteristiche costruttive riferite all'intera costruzione**

Da quanto si evince dalla documentazione depositata presso l'UTC di Montalto Uffugo, la costruzione è stata ultimata nel 1969/1970 con struttura portante in muratura.

Tra gli atti a corredo della domanda di condono edilizio, è stata reperita una perizia giurata, a firma dell'Ing. Giancarlo Lombardi, datata 19/12/1986 in cui si dichiara che l'abuso è stato realizzato nel 1975 e che la struttura è in muratura ordinaria.

Inoltre, sono presenti due dichiarazioni, a firma del [REDACTED] in cui si distingue la data dell'ampliamento con il 1975 e quella della sopraelevazione con il 1977 e relativa ultimazione nel 1975 e 1980.

Allo stato, l'immobile oggetto di causa, si presenta costituito da due livelli fuori terra oltre sottotetto non praticabile il cui accesso avviene da porticina esterna raggiungibile dal balcone posto sul lato ovest.

L'ingresso al fabbricato avviene da strada pubblica [REDACTED] attraverso l'area di corte esclusiva che conduce al portoncino d'ingresso, identificato con il [REDACTED].

L'immobile risulta allacciato alle reti di urbanizzazione primaria.

Una scala esterna in c.a. conduce al piano primo.

Le facciate risultano in parte trattate con intonaco del tipo tradizionale ma prive di tinteggiatura ed in parte prive dello strato di finitura.

La costruzione presenta una copertura a due falde con manto in tegole in corrispondenza del fabbricato originario mentre una copertura a falda singola, in cemento-amianto, copre la porzione insistente sul copro ampliato.

E' presente un'area di corte destinata a viabilità di accesso, parcheggi e verde privato.

**Il fabbricato si presenta esternamente in condizioni di conservazione mediocri con necessità di interventi diffusi sugli intonaci, frontalini degli aggetti e sottobalconi.**

**Il CTU, in fase di sopralluogo ha potuto constatare la presenza di lesionamenti sulle pareti prospicienti i fronti sud ed est nonché in corrispondenza dei cantonali e martelli.**

**Detti dissesti sono stati ravvisati anche sui soffitti posti in corrispondenza della giunzione tra il corpo di fabbrica originario e l'ampliamento.**

### **Composizione dell'unità immobiliare**

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare si presentava così composta:

### **Piano Terra**

- Ingresso/disimpegno
- Cucina/Pranzo
- Camera 1
- Camera 2
- Letto 1
- Wc 1
- Veranda 1

### **Piano Primo**

- Ingresso/disimpegno
- Cucina/Pranzo
- Salone doppio
- Letto 2
- Letto 3
- Disimpegno 2
- Ripostiglio
- Wc 2
- Camera 3
- Balcone 1
- Balcone 2

### **Ambienti esterni**

- Magazzino
- Veranda 2
- Scala e sottoscala

### **Corte esclusiva**

- Area a verde e parcheggi

### **Caratteristiche e finiture interne**

Le rifiniture generali dell'immobile sono del tipo economico con la presenza di portoncino d'ingresso del tipo in legno non blindato, infissi esterni in parte in legno e vetro singolo con scuri in legno (piano terra) ed in parte in legno e vetro singolo con avvolgibili in pvc (piano primo).

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato.

I pavimenti, compresi i rivestimenti di cucina e bagno, sono in ceramica con piastrelle di dimensioni varie e zoccolo battiscopa dello stesso materiale

I balconi risultano in parte pavimentati con piastrelle in ceramica (balcone 2) ed in parte non pavimentati (balcone 1) con guaina impermeabilizzante a vista.

Le soglie, i davanzali e gli imbotti della finestre, porte-finestre e portoncini d'ingresso sono in lastre di marmo.

I soffitti e le pareti risultano tinteggiate con pittura lavabile.

Sono presenti due bagni, uno per piano, dotati degli apparecchi igienico-sanitari ed in buone condizioni di manutenzione.

L'abitazione è dotata dell'impianto idrico - fognario ed elettrico, del tipo sottotraccia, e risulta priva di impianto di riscaldamento, con la presenza di camino al piano terra.

Nel complesso, l'immobile, si presenta in **sufficienti condizioni di manutenzione interna**.

E' presente inoltre un magazzino esterno, posto al piano terra, a cui si accede dalla veranda coperta lato est attraverso porta in ferro.

Si è potuto constatare che risulta privo di pavimentazione, impianto elettrico a vista, soffitto privo di intonaco e pareti prive di finitura e tinteggiatura.

Detto ambiente, considerato lo stato di manutenzione, può essere definito allo **stato rustico**.

### VALORI E CRITERI DI STIMA

Il criterio per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, è quello di assumere come valore, per unità di superficie, quello che risulterà dal **metodo di stima sintetico - comparativo**;

### STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

A seguito della consultazione della banca dati **O.M.I** (Osservatorio Mercato Immobiliare del Min. delle Finanze) - **Semestre 2 / Anno 2014** - si è potuto constatare che i valori di mercato applicati nel Comune di Montalto Uffugo, la **macrozona B1 - Fascia: CENTRO STORICO - SAN NICOLA - PARANTORO**, variano da un minimo di € 530/mq ad un massimo di € 780/mq per **abitazioni di tipo economico**.

**Detti valori, comprendendo un vasto paniere di immobili sia nuovi che usati, ubicati in una zona comunale vasta e aventi caratteristiche tipologiche e costruttive diverse, dunque dovranno essere adeguati seguendo le direttive dell'Agenzia dell'Entrate Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307**

della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) come di seguito:

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

**Applicando i coefficienti indicati nella suddetta direttiva, si ottiene:**

$K1 - \text{Taglio Superficie} = 0$

$K2 - \text{Livello Piano} = 0,2$

**Valore normale unitario:  $530,00 + (780,00 - 530,00) \times K$**

**$K = (0 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,225$**

**Valore normale =  $530,00 + 250,00 \times 0,225 = 567,50$**

Tenuto conto che i valori OMI della zona in esame non contemplano la tipologia dell'immobile oggetto di stima e lo stato di conservazione, si applicheranno, secondo la succitata direttiva, dei coefficienti moltiplicatori come di seguito:

**Da "Abitazione economica" a "Villa" = x 1,20**

**Da stato conservativo "Normale" a "Mediocre" = ÷ 1,40**

**Valore OMI ragguagliato =  $567,50 \times 1,20 \div 1,40 = \text{€ } 486,00 / \text{Mq in c.t.}$**

### **Considerazioni tecniche**

Il CTU evidenzia come l'unità immobiliare oggetto del pignoramento abbia subito una profonda trasformazione edilizia sia planimetrica che volumetrica, mutando di fatto sia la consistenza catastale (indicata nella visura come 5,5 vani), allo stato notevolmente aumentata (circa 14 vani), sia la categoria catastale al momento attribuita (A/4 - Abitazioni di tipo popolare) non consona allo stato attuale dei luoghi che, per caratteristiche costruttive, tipologiche, di consistenza e dotazione (unità immobiliare su due livelli), appartengono a categorie A/7 (Abitazioni in villini) anche in considerazione della presenza di area di corte esclusiva destinata a parcheggi e giardino privato.

### **Riferimenti del mercato immobiliare**

Sulla base di informazioni assunte presso agenzie immobiliari, fonti emerografiche e siti internet di annunci immobiliari si è rilevato che il prezzo medio di mercato, praticato nel **Comune di**

**Montalto Uffugo**, nella zona di ubicazione dell' immobile oggetto di stima (Località San Nicola), è di **€ 530,00** riferito a mq di superficie residenziale ed in percentuale per la superficie non residenziale secondo le direttive del DPR 138/1998.

Il valore sopra indicato è riferito a comparabili presenti sul libero mercato che, in fase di contrattazione, subirà certamente uno sconto medio del 10% in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare (in fase di contrazione) per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia.

**Valore medio comparabili: € 530,00 x 0,90 (sconto 10%) = € 477,00 / Mq**

Detto valore, inoltre, verrà calibrato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima applicando i seguenti coefficienti correttivi:

**DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI**

**Caratteristiche posizionali medie**

|                                 | <b>Coefficiente</b> |
|---------------------------------|---------------------|
| Zona centrale – nuovo edificato | 1.05                |
| Zona centro storico             | 1.00                |
| Zona periferica                 | 0.90                |
| Zona degradata - agricola       | 0.80                |

**Caratteristiche espositive**

|                           | <b>Coefficiente</b> |
|---------------------------|---------------------|
| Ottime – quattro affacci  | 1.05                |
| Buone – tre affacci       | 1.00                |
| Sufficienti – due affacci | 0.95                |
| Mediocri – un affaccio    | 0.80                |
| Scadenti – senza affacci  | 0.70                |

**Caratteristiche tecniche e funzionali**

|             | <b>Coefficiente</b> |
|-------------|---------------------|
| Ottime      | 1.10                |
| Buone       | 1.00                |
| Sufficienti | 0.95                |
| Mediocri    | 0.90                |
| Scadenti    | 0.85                |

**Caratteristiche tipologiche**

|                               | <b>Coefficiente</b> |
|-------------------------------|---------------------|
| Abitazione di tipo signorile  | 1.40                |
| Fabbricato tipo civile        | 1.00                |
| Fabbricato tipo economico     | 0.95                |
| Fabbricato tipo popolare      | 0.90                |
| Fabbricato tipo ultrapopolare | 0.85                |

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| Fabbricato tipo rurale          | 0.75 |
| Fabbricato tipo ville e villini | 1.10 |
| Abitazioni tipiche dei luoghi   | 0.80 |
| Uffici                          | 1.50 |

**Stato di conservazione e manutenzione**

|             | <b>Coefficiente</b> |
|-------------|---------------------|
| Ottimo      | 1.10                |
| Buono       | 1.00                |
| Sufficiente | 0.90                |
| Mediocre    | 0.80                |
| Scadente    | 0.70                |

**Vetustà fisica**

|                           | <b>Coefficiente</b> |
|---------------------------|---------------------|
| Fabbricato < anni 10      | 1.05                |
| Fabbricato 11 ≤ anni ≤ 30 | 1.00                |
| Fabbricato 31 ≤ anni ≤ 50 | 0.95                |
| Fabbricato 51 ≤ anni ≤ 70 | 0.90                |
| Fabbricato >71            | 0.85                |

**Caratteristiche dimensionali**

|                     | <b>Coefficiente</b> |
|---------------------|---------------------|
| Inferiori a mq 45   | 1.15                |
| Tra mq 46 e mq 60   | 1.10                |
| Tra mq 61 e mq 120  | 1.00                |
| Tra mq 121 e mq 180 | 0.95                |
| Superiore a mq 180  | 0.90                |

**COEFFICIENTI CORRETTIVI**

Attribuendo al valore sopra determinato i coefficienti correttivi, si otterrà:

| <b>Valore di Rif. €/mq</b> | <b>Coefficienti dei valori unitari</b> |                            |                                       |                             |                                       |                |                              | <b>Media dei Coefficienti</b> | <b>Parametro valutativo €/mq in c.t.</b> |
|----------------------------|--|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|----------------|------------------------------|-------------------------------|--|
|                            | Caratteristiche posizionali medie      | Caratteristiche espositive | Caratteristiche tecniche e funzionali | Caratteristiche tipologiche | Stato di conservazione e manutenzione | Vetustà fisica | Caratteristiche dimensionali |                               |  |
| <b>477,00</b>              | 0.90                                   | 1.05                       | 0.90                                  | 1.10                        | 0.80                                  | 0.95           | 0.90                         | <b>0.94</b>                   | <b>448,00</b>                            |

Mediando i valori precedentemente determinati:

**VALORE OMI = € 486,00 / Mq**

**VALORE COMPARABILI = € 448,00 / Mq**

si ottiene il seguente valore medio:

**VALORE MEDIO = € 470,00/mq** (in cifra tonda)

**DETERMINAZIONE SUPERIFICI DELL'IMMOBILE**

A seguito del rilievo metrico del bene in perizia si sono constatate le seguenti superfici:

**Piano Terra – Superfici nette**

| Vano                | Superficie Mq |
|---------------------|---------------|
| Ingresso/disimpegno | 8,40          |
| Camera 1            | 16,80         |
| Camera 2            | 21,30         |
| Cucina              | 17,20         |
| Letto 1             | 16,90         |
| WC 1                | 8,20          |
| <b>totale</b>       | <b>88,80</b>  |

|               |              |
|---------------|--------------|
| Veranda 1     | 3,00         |
| Veranda 2     | 38,30        |
| <b>totale</b> | <b>41,30</b> |

|               |              |
|---------------|--------------|
| Magazzino     | 28,20        |
| Sottoscala    | 2,50         |
| <b>totale</b> | <b>30,70</b> |

**Piano Primo – Superfici nette**

| Vano                | Superficie Mq |
|---------------------|---------------|
| Ingresso/disimpegno | 17,50         |
| Salone              | 37,70         |
| Cucina/Pranzo       | 26,70         |
| Letto 2             | 21,30         |
| Letto 3             | 16,20         |
| Camera 3            | 11,40         |
| Disimpegno 2        | 17,40         |
| WC 2                | 10,20         |
| Ripostiglio         | 5,70          |
| <b>totale</b>       | <b>164,10</b> |

|               |              |
|---------------|--------------|
| Balcone 1     | 14,30        |
| Balcone 2     | 9,10         |
| <b>totale</b> | <b>23,40</b> |

**Superficie residenziale calpestabile**

- **Residenziale Piano Terra** = MQ **88,80**

- **Residenziale Piano Primo** = MQ **164,10**
- **Superficie Complessiva Netta Residenziale** = MQ **252,90**
- **BALCONI** = MQ **23,40**
- **VERANDE** = MQ **41,30**
- **MAGAZZINO E SOTTOSCALA** = MQ **30,70**
- **AREA DI CORTE** = MQ **1.365,00**

Il CTU precisa che la superficie della corte esclusiva, per come sopra indicata, è stata evinta dalla consistenza catastale come descritta nella visura storica al netto dell'ingombro del fabbricato ivi insistente.

**STIMA DELL'IMMOBILE**

Considerate le direttive dettate dal DPR 138/1998 per il calcolo della superficie commerciale degli immobili, si sono applicate alle superfici rilevate, i seguenti coefficienti di ragguglio:

| <b>PIANO TERRA</b>  |               |                  |                        |
|---------------------|---------------|------------------|------------------------|
| Vano                | Superficie Mq | Coeff. ragguglio | Superficie raggugliata |
| Ingresso/disimpegno | 8,40          | 1                | 8,40                   |
| Camera 1            | 16,80         | 1                | 16,80                  |
| Camera 2            | 21,30         | 1                | 21,30                  |
| Cucina              | 17,20         | 1                | 17,20                  |
| Letto 1             | 16,90         | 1                | 16,90                  |
| WC 1                | 8,20          | 1                | 8,20                   |
| Veranda 1           | 3,00          | 0,25             | 0,75                   |
| Veranda 2           | 38,30         | 0,25             | 9,58                   |
| Magazzino           | 28,20         | 0,25             | 7,05                   |
| Sottoscala          | 2,50          | 0,25             | 0,63                   |
| <b>PIANO TERRA</b>  | <b>160,80</b> |                  | <b>106,80</b>          |

| <b>PIANO PRIMO</b>  |               |                  |                        |
|---------------------|---------------|------------------|------------------------|
| Vano                | Superficie Mq | Coeff. ragguglio | Superficie raggugliata |
| Ingresso/disimpegno | 17,50         | 1                | 17,50                  |
| Salone              | 37,70         | 1                | 37,70                  |
| Cucina/Pranzo       | 26,70         | 1                | 26,70                  |
| Letto 2             | 21,30         | 1                | 21,30                  |
| Letto 3             | 16,20         | 1                | 16,20                  |
| Camera 4            | 11,40         | 1                | 11,40                  |
| Disimpegno 2        | 17,40         | 1                | 17,40                  |
| WC 2                | 10,20         | 1                | 10,20                  |
| Ripostiglio         | 5,70          | 1                | 5,70                   |



|                    |               |     |               |
|--------------------|---------------|-----|---------------|
| Balcone 1          | 14,30         | 0,3 | 4,29          |
| Balcone 2          | 9,10          | 0,3 | 2,73          |
| <b>PIANO PRIMO</b> | <b>187,50</b> |     | <b>171,12</b> |

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

|                        |                                      |      |              |
|------------------------|--------------------------------------|------|--------------|
| <b>PIANO TERRA</b>     | $(121,12 + 18,01) = \mathbf{139,13}$ |      |              |
| <b>PIANO PRIMO</b>     | $(195,28 + 7,02) = \mathbf{202,30}$  |      |              |
| <b>CORTE ESCLUSIVA</b> | 1365,00                              | 0,02 | <b>27,30</b> |

**SUPERF. TOTALE COMMERCIALE MQ**

**368,73**

Moltiplicando il valore medio di mercato, sopra determinato, per la superficie commerciale dell'immobile, si ottiene:

**Valore Medio = € 470,00 / Mq**

**Superficie Commerciale ragguagliata = Mq 368,73**

**VALORE IMMOBILE = Mq 368,73 x € 470,00 /Mq = € 173.300,00 in c.t.**

**(Euro centosettantatremilatrecento/00)**

**OSSERVAZIONI TECNICHE**

Il CTU, al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione dovrà determinare le spese necessarie a sanare le difformità edilizie e catastali riscontrate nonché quantificare gli interventi straordinari del tipo edilizio necessari affinché l'immobile sia pienamente fruibile.

Considerata la presenza della domanda di sanatoria (Legge 47/85 - Condono Edilizio) presente agli atti e rimasta inevasa per incompletezza documentale e mancato versamento dell'oblazione nella misura dovuta;

Considerato che in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

Constatato che non sono intervenute ulteriori modifiche e/o ampliamenti alla struttura in esame e dunque la stessa risulta rispondente ai dati dimensionali indicati nella domanda di Sanatoria Edilizia del 30/09/1986.

Verificata la consistenza degli abusi come sopra descritti ed appurata, da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Montalto Uffugo, la sussistenziale delle condizioni urbanistiche per la sanabilità degli abusi.

Constatato che il Sig. \_\_\_\_\_, relativamente alla pratica di Codono Edilizio L. 47/85, ha versato la somma di Lire 2.222.800 (pari ad € 1.147,98), a fronte di Lire 4.776.820.

Tutto ciò premesso, per l'ottenimento del relativo Permesso di costruire in sanatoria è necessario pertanto produrre la documentazione elencata nella nota del 14/09/1988 – prot. 9611 ed effettuare il pagamento degli oneri comunali, dell'oblazione con relativi interessi di mora e rivalutazione monetaria (al 31/12/2015) nonché dei diritti di segreteria.

Al summenzionato importo dovranno aggiungersi le spese tecniche di progettazione, comprensive di cassa previdenziale ed iva come per legge.

Ottenuto il permesso di costruzione in sanatoria si potrà quindi produrre regolare richiesta del certificato di agibilità allegando la documentazione di seguito riassunta:

- 1) Certificato di idoneità statica;
- 2) Dichiarazione del committente / direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 25 della legge n. 380/2001, che certifica sotto la propria responsabilità, i seguenti dati:
  - L'ultimazione lavori del fabbricato (o unità immobiliare);
  - La conformità dei lavori rispetto al progetto approvato;
  - L'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
  - La realizzazione degli impianti: elettrici, igienico sanitario, di riscaldamento e distribuzione gas, in conformità alle norme vigenti;
  - Che l'immobile è stato regolarmente denunciato all'Agenzia del Territorio di Cosenza (Catasto);
  - Che il fabbricato è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante;
  - Che i lavori sono stati eseguiti nel rispetto della normativa dell'abbattimento della barriere architettoniche - Legge 13/89 e ss.mm. ed integr.
- 3) Certificazione di regolare esecuzione degli impianti: elettrico, igienico sanitario, riscaldamento e Distribuzione gas, redatta dalle ditte installatrici regolarmente iscritte all'albo, ai sensi della legge n.46/90;
- 4) Ricevuta di accatastamento, completo di planimetria catastale ed elaborato planimetrico;

### CALCOLO COSTI, ONERI ED OBLAZIONI – CONDONO EDILIZIO

|   |   |          |
|---|---|----------|
| • Oneri e Costo di costruzione                          | € | 1.860,30 |
| • Oblazione – Somme dichiarate e non versate            | € | 6.216,66 |
| • Oblazione – Differenza su Somme dichiarate            | € | 1.787,67 |
| • Diritti di segreteria                                 | € | 516,00   |
| • Bolli ritiro permesso a costruire                     | € | 32,00    |
| • Bolli presentazione e ritiro certificato di agibilità | € | 32,00    |

---

**Totale** € **10.444,63**

Al summenzionato importo, dovranno aggiungersi l'onorario per il tecnico abilitato (comprensive di cassa previdenziale ed iva come per legge) per la redazione della pratica edilizia di sostituzione del manto di copertura, del progetto di consolidamento statico, relazione geologica, verifica e collaudo statico, accatastamento, spese per versamenti necessari nonché il costo da sostenere per eseguire i lavori (comprensivi di iva come per legge) di consolidamento statico, smaltimento eternit e rifacimento manto di copertura soprastante il corpo ampliato.

|   |   |           |
|---|---|-----------|
| • Spese tecniche                                | € | 5.000,00  |
| • Lavori di ripristino e consolidamento statico | € | 22.000,00 |
| • Rimozione e smaltimento cemento-amianto       | € | 6.000,00  |
| • Fornitura e posa in opera pannelli in lamiera | € | 10.000,00 |

---

**Totale** € **43.000,00**

Tenuto conto della condizione urbanistica ravvisata nonché dello stato di dissesto in cui versa la struttura, le suddette spese devono essere sottratte al valore dell'immobile precedentemente determinato:

$$\text{VALORE IMMOBILE} = € 173.300,00 - € 53.444,63 = € 120.000,00 \text{ in c.t.}$$

(Euro centoventimila/00)

**VALUTAZIONE DELLA DIVISIBILITA' IN NATURA DEL CESPITE**

Nel caso in esame, l'immobile oggetto di esecuzione non è pignorato *pro quota*.

**VERIFICA DI VENDIBILITA' DEI LOTTI**

La stima del bene è riferita alla quota per intero e si provvederà alla formazione di un unico lotto:

**LOTTO**

**COMUNE DI MONTALTO UFFUGO**

**Quota pari all'intero dell'unità immobiliare**

Identificato catastalmente:

**Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani – Rendita € 176,11**

In Ditta:

**CONCLUSIONI**

Nel consegnare la presente, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed agito con scrupolo ed obiettività, resto a disposizione per eventuali delucidazioni.

Sono allegati alla presente relazione, costituendone parte integrante :

| <b>Allegati:</b>   |
|--|
| ▪ <b>All. 1</b> (Verbale di Sopralluogo)   |
| ▪ <b>All. 2</b> (Documentazione Fotografica)   |
| ▪ <b>All. 3</b> (Stralcio Corografico – Aerofotogrammetria - Planimetria generale - Stralcio PRG – NTA)  |
| ▪ <b>All. 4</b> (Estratto del Foglio di Mappa – Visura Catastale – Planimetria Catastale- Frazionamenti) |
| ▪ <b>All. 5</b> (Progetto e Documentazione urbanistica depositati presso l'UTC di Montalto Uffugo)       |
| ▪ <b>All. 6</b> (Planimetria di rilievo dell'unità immobiliare)  |
| ▪ <b>All. 7</b> (Valori OMI Agenzia Entrate – Allegato C DPR 138/98 - Comparabili annunci immobiliari)   |
| ▪ <b>All. 8</b> (Ispezioni ipotecarie Conservatoria RR.II)   |
| ▪ <b>All. 9</b> (Atti di provenienza)  |
| ▪ <b>All. 10</b> (Certificato di residenza)  |
| ▪ <b>All. 11</b> (Comunicazioni ed istanze)  |

Cosenza li 06/08/2015

  
IL C.T.U.  
FRANCESCO GEMELLI  
Arch. Francesco Gemelli