



TRIBUNALE DI COSENZA

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
(PROC. N. 286/2015)**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

DOTT.SSA STEFANIA ANTICO

C.T.U.

GEOM. LUIGI AMBROSIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

(XXXXXX contro XXXXXXX)

**IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE
DI MARANO MARCHESATO(CS)**

INDICE

Premessa	pag. 2
1. Operazioni peritali	pag. 2
2. Risposte ai quesiti posti dal G.E.	pag. 3
2.2 Elenco formalità	pag. 3
2.4 Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento	pag. 5
2.8 Difformità – costi accertati da sostenere	pag. 9
2.14 Criterio di stima – calcolo valore medio di mercato	pag. 11
3. Riepilogo valori e considerazioni finali	pag. 15
4. Distinta pagine ed elenco allegati	pag. 16

III.mo Giudice per l'esecuzione

Dr.ssa Stefania ANTICO – Tribunale Ordinario di Cosenza,

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Luigi Ambrosio nato a Baden (Svizzera) il 18/09/1977 e residente in San Giovanni in Fiore (CS) in Via Ariavecchia n° 159, con studio in codesto Comune, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cosenza al n. 2609, veniva avvisato tramite PEC, che il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Stefania Antico del Tribunale di Cosenza, lo aveva nominato CTU all'esecuzione emarginata, con invito a comparire in data 22.05.2017 presso la Cancelleria di competenza.

Dinanzi il Cancelliere, previe formalità di rito, al sottoscritto veniva consegnato il Verbale di Accettazione di Incarico peritale d'estimo, dove su disposizione del G.E. viene chiesto di redigere la perizia secondo lo schema dei quesiti, cronologicamente più avanti riportati. (all. 1)

1. OPERAZIONI PERITALI

Il Giudice Dott.ssa Stefania Antico ha concesso al sottoscritto CTU, per la causa in intestazione, termine fino a quarantacinque giorni prima dell'udienza del 10/10/2017 per il deposito dell'elaborato peritale e relativa trasmissione alle parti in causa.

Sulla base di tale mandato lo scrivente ha dapprima provveduto a richiedere la documentazione catastale (Visura storica – Estratto di mappa) aggiornata dei beni in esame presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza. (all. 2)

In data 01.06.2017 è stato richiesto ed acquisito presso il Comune di Marano Marchesato il certificato di destinazione urbanistica. (all. 3)

In data 03 Giugno 2017 è stata inviata alle parti per mezzo posta certificata PEC e raccomandata con avviso di ricevimento la comunicazione di inizio delle operazioni peritali. (all. 4)

In data 12 Giugno 2017 alle ore 10:30, il CTU si è recato in località "Vugli" del Comune di Marano Marchesato (CS), dove hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo alla presenza, oltre del sottoscritto C.T.U., dell'Ing. XXXXXXX, tecnico incaricato quale CTP di parte del creditore pignorante (XXXXXXX), mentre nessuno era presente dalla parte del debitore pignorato "XXXXXX.". (verbale di accesso n. 1 del 12.06.2017 - all. 4A)

Dal primo accesso si è potuto constatare che l'immobile in argomento risulta accessibile, privo di recinzione e cancelli di accesso, praticamente trattasi di un cantiere allo stato in completo abbandono. Sulla particella interessata dal presente pignoramento risulta realizzata una struttura in c.a. di un fabbricato. Si è proceduto ad eseguire un rilievo fotografico e metrico dell'immobile e delle aree circostanti, al fine di verificarne la regolarità urbanistica-edilizia, parte del quale si presenta in allegato. (all. 5)

Nella stessa giornata, terminate le operazioni peritali, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso il Comune di Marano Marchesato(CS), conferendo con il Tecnico Comunale, geom. XXXXXXX, Responsabile del Procedimento Amministrativo, per accedere ed estrarre copia delle pratiche depositate: *Autorizzazioni, Concessioni, elaborati grafici di progetto ed ogni altro documento utile, inerente il costruendo fabbricato sito in località "Vugli" di codesto Comune.*

In data 29.06.2017 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per eseguire ricerche e verificare le formalità esistenti, che con il riscontro della certificazione notarile depositata in atti, si è proceduto ha redarre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Dall'esame della documentazione fin ora in possesso, si è riscontrata la necessità di richiedere al geom. XXXXXXX, Responsabile del Procedimento Amministrativo, alcuni chiarimenti in merito ai seguenti quesiti:

- attestazione sulla conformità urbanistica-edilizia del costruendo immobile di cui in oggetto e del relativo Piano di Lottizzazione di cui all'atto di convenzione del 18.11.1998 n. rep. 330 e successiva integrazione del 05.10.2007 n. rep. 55529;
- la verifica dei pagamenti del costo di costruzione, con l'indicazione delle eventuali rate non pagate;
- parere sulla sanatoria di una difformità rispetto al Permesso di Costruire di cui in oggetto;

pertanto in data 11.07.2017 il sottoscritto, si è recato presso il Comune di Marano Marchesato(CS), dove si è incontrato il Responsabile del Procedimento, il quale ha prestato i chiarimenti necessari, e si è proceduto ad estrarre copia di ulteriore documentazione tecnica relativa al Piano di Lottizzazione.

Infine, sono stati eseguiti alcuni riscontri presso agenzie immobiliari per avere informazioni sul mercato immobiliare in zona, integrate peraltro da numerosi dati già disponibili presso l'archivio dello scrivente.

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Stefania Antico presenta la propria relazione tecnica.

2. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE PER L'ESECUZIONE

QUESITO N° 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,, 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;

Ho eseguito, per brevità ed economia, gli opportuni riscontri fra la documentazione prodotta e allegata agli atti di esecuzione, trovata regolare.

QUESITO N° 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);

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (all. 6):

L'immobile oggetto della presente relazione è di proprietà della società "XXXXXX", con sede in XXXXXX ad essa pervenuto in virtù di atto giudiziario portante "verbale di conciliazione traslativo" emesso dal Tribunale di Cosenza in data 2 ottobre 2014 e trascritto a Cosenza in data 9 febbraio 2015 ai nn. 3073 R.G. e 2602 R.P., dalla società "XXXXXXXX.", con sede in XXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXX;

- alla società "XXXXXXXX.", la particella di terreno 883 di Ha 1.10.20, pervenne per acquisto fattone con l'atto di compravendita a rogito Notaio XXXXXX, in data 7 Agosto 2002, rep. n. 22118, trascritto a Cosenza in data 5 settembre 2002 ai nn. 19697 R.G. e 15506 R.P., dai coniugi, signori XXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXX e XXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX;
- ai coniugi XXXXXXXXX la particella di terreno 354 di Ha 2.93.30. pervenne per acquisto fattone, in regime di comunione legale dei beni col proprio coniuge, dal solo XXXXXXX, in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio XXXXXXX, in data 19 dicembre 1991, rep. n. 5661, trascritto a Cosenza in data 9 gennaio 1992 ai nn. 675 R.G. e 627 R.P., dal signor XXXXXXX, nato a XXXXXXX il XXXXXXX.

Atti pregiudizievoli

Oltre al citato pignoramento :

- **ipoteca giudiziale** iscritta per euro 27.529,11 a Cosenza in data 17 aprile 2015 ai nn. 8414 R.G. e 864 R.P. **a favore di XXXXXXXX** nato a XXXXXX il XXXXXXXX e **a carico di XXXXXXXX**, con sede in XXXXXX, derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Cosenza in data 24 marzo 2015, a garanzia del credito di euro 25.5577,19; ipoteca gravante esclusivamente sugli immobili oggetto del pignoramento suddescritto;
- **ipoteca giudiziale** iscritta per euro 56.000,00 a Cosenza in data 28 luglio 2015 ai nn. 16964 R.G. e 1781 R.P., **a favore di XXXXXXXX**, con sede in XXXXXX, e **a carico di XXXXXXXX**, con sede in XXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 2 ottobre 2013, a garanzia del credito di euro 56.237,23; ipoteca gravante esclusivamente sugli immobili oggetto del pignoramento suddescritto.

Note:

- a carico della particella 883 di Ha 1.10.20. risulta trascritta a Cosenza in data 12 ottobre 2007 ai nn. 36531 R.G. e 23249 R.P., in favore di XXXXXXXX e contro la società il XXXXXXXX, con sede in XXXXX, convenzione edilizia a rogito del Notaio XXXXXXXX, in data 5 ottobre 2007, rep. n. 55529;
- a carico della particella 970 di are 89.62 risulta trascritto a Cosenza in data 25 marzo 2008 ai nn. 9340 R.G. e 6291 R.P., in favore della società XXXXXXXX e contro la società il XXXXXXXX, con sede in XXXXX, atto di compravendita a rogito del Notaio XXXXXXXX, in data 20 marzo 2008, rep. n. 308694; detta formalità risulta annotata di risoluzione avvenuta in data 27 febbraio 2015 ai nn. 4627 R.G. e 326 R.P. in virtù dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cosenza in data 2 ottobre 2014;
- a carico della particella 997 (senza indicazione di superficie) risulta trascritta a Cosenza in data 21 Giugno 2010 ai nn. 20230 R.G. e 14028 R.P. in favore della società il XXXXXXXX., con sede in XXXXXXXX, e contro la società XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, domanda giudiziale avente ad oggetto "dichiarazione di nullità di atti" notificata dal Tribunale di Cosenza in data 10 giugno 2010; detta formalità risulta annotata di cancellazione avvenuta in data 27 febbraio 2015 ai nn. 4628 R.G. e 327 R.P., in virtù dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cosenza in data 2 ottobre 2014.

QUESITO N° 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, 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 comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

E' stata acquisita in data 23.05.2017 la mappa censuaria presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, sezione Territorio.

E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Marano Marchesato(CS) in data 01.06.2017 prot. 2858 dove si certifica:

Che il terreno ubicato in agro del Comune di Marano Marchesato(CS), distinto in catasto terreni :

- Foglio n. 8 part.IIa 997 (*superficie censuaria complessiva di mq. 830*)
- *destinazione urbanistica – Zona S (Aree residenziali di riqualificazione sature)*
- *ricadente nella Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale*

e che relativamente a detto bene, ad oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali, né adottati e pendenti provvedimenti sanzionatori.

In detta zona la normativa prevede :

Art. 26 – Zona S (Aree residenziali di riqualificazione sature)

Destinazione d'uso:

- Sono destinate prevalentemente alla residenza, sono consentiti uffici, locali ad esercizi pubblici, negozi, magazzini e locali per la commercializzazione dei prodotti agricoli ed artigianali purché siano innocui per l'igiene pubblica, non producano rumori, esalazioni o scarichi molesti o dannosi e non determinino particolari concentrazioni di traffico o sosta di veicoli.

In tali zone ricadono le lottizzazioni approvate o che abbiano acquisito i prescritti pareri e non ancora realizzate nella località "Vugli".

Tali lottizzazioni potranno essere realizzate a valle dell'ottenimento di tutti i pareri previsti dalla legge. Le stesse potranno essere variate, nel rispetto dei parametri urbanistici già utilizzati.

Tipo edilizio:

- Ristrutturazione dell'edilizia esistente.

Procedura d'intervento:

- Concessione diretta previa redazione di un piano di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica esteso all'intero comparto omogeneo;

Parametri:

- Tramite la redazione di un P.P. di riqualificazione è ammesso un aumento volumetrico pari al 20% del volume complessivo.

Distanza minime:

- dai confini: 5,00 ml. o in aderenza su un solo confine
- dai fabbricati: 10,00 ml.

Parcheggi:

- PPR = 1 mq. Per ogni 10 mc di edificato vuoto per pieno.
- PPNR = 1 posto macchina per ogni 15 mq. Di superficie utile destinata ad usi non residenziali.

VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE

Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i..

QUESITO N° 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;

Prima di procedere alla descrizione dell'immobile oggetto della procedura, si vuole portare a conoscenza dell'Ill.mo G.E., della situazione urbanistica e territoriale in cui ricade la porzione di terreno oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Trattasi di area compresa in un comparto di lottizzazione in fase di iniziale esecuzione, per la quale è prevista la realizzazione di dodici edifici, di cui uno dei quali, denominato CORPO "F" del Piano di

Lottizzazione, ricade sulla porzione di terreno oggetto di pignoramento, risulta in corso di costruzione, pertanto non accatastato, mentre altri quattro anch'essi in corso di costruzione, denominati "B" – "C" – "G" ed "H", e ricadenti su porzione di terreno non oggetto della procedura, risultano di proprietà della società "XXXXXXXXX.". (all. 7 - *Stralcio planimetria lottizzazione-Sovrapposto Ortofoto-catastale*)

Chi acquisterà i beni in esame potrà pur completare le opere di propria pertinenza ma non per questo veder dichiarata ultimata la lottizzazione nel suo complesso e quindi ottenere l'abitabilità degli edifici: perché ciò sia possibile sarà necessario correlarsi con la società "XXXXXXXXX", proprietaria dei restanti fabbricati in costruzione e dei lotti da edificare, affinché questa porti a termine le opere di urbanizzazione di propria competenza, ultimandole (in sostanza, si tratta delle medesime opere di urbanizzazione cui partecipa la "XXXXXXXXX.", alla cui realizzazione le due società devono concorrere pro quota e comunque con vincolo solidaristico). Quanto sopra è vero a meno che il Comune di Marano Marchesato non accolga una ripartizione in stralci esecutivi, cosa che al momento si ritiene piuttosto improbabile (anche se la cosa è possibile).

La compartecipazione di due ditte alla medesima lottizzazione – considerato anche che non si ha segno di attività di realizzazione delle opere – costituisce sicuramente un elemento di complessità nell'iniziativa in oggetto.

Pur essendo evidente che i dodici edifici che sorgeranno (in parte sorgono già) potrebbero interessare singolarmente vari soggetti, disposti ad accollarsi un costo non esorbitante per la loro realizzazione e per la partecipazione pro quota ai costi per le opere di urbanizzazione, va sicuramente esclusa l'ipotesi di un frazionamento per effettuare vendite separate di porzioni dell'immobile. Questo complicherebbe esponenzialmente le complessità per arrivare alla fine dell'edificazione.

A parere dello scrivente il potenziale acquirente va individuato:

- in un unico soggetto imprenditorialmente capace ed adeguatamente capitalizzato in grado di rilevare il tutto e portare a termine l'edificazione;
- in un consorzio di privati regolarmente costituito, interessato all'acquisto dell'intero complesso immobiliare, allo stato cui si trova, purché con impegno alla nomina di un'unica impresa e di un unico D.L.

CONVENZIONE URBANISTICA IN CORSO DI ATTUAZIONE

Allo stato attuale risulta una convenzione urbanistica tra il XXXXXXXX e la società "XXXXXXXXXXXXX", per l'attuazione della lottizzazione approvata con delibera di Consiglio Comunale in data 24.01.1997 n° 5, relativo atto di convenzione stipulato in data 18.11.1998 n. 310 di rep., registrato a Cosenza in data 19.11.1998 al n. 4787, e atto integrativo della convenzione del 05.10.2007 n. 55529 di rep. e n. 18459 di racc. rogato dal notaio XXXXXXXX e registrato a Cosenza in data 08.10.2007 al n. 10979. (all. 11)

In attuazione delle convenzioni sopra citate, in data 18.10.2007 prot. 7083, il Responsabile del Servizio, geom. XXXXXXXX, rilasciava l'autorizzazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

In seguito all'atto di compravendita rogato dal notaio XXXXXXXX in data 20.03.2008 n. 308694 di rep. e n. 51200 di racc., registrato a Cosenza in data 21.03.2008, la società "XXXXXX" acquistava la part.lla 997 del Foglio di mappa n. 8, pertanto è il nuovo referente per la costruzione del corpo di fabbricato "F", ricadente sulla porzione di terreno oggetto di procedura.

Si precisa che gli obblighi pro quota previsti nella convenzione stipulata con il XXXXXXXX sono a carico della società "XXXXXX", a far data dal rilascio della voltura del Permesso a Costruire n. 07 del 12.03.2008.

Pertanto, l'acquirente dell'immobile subentrerà ovviamente agli obblighi previsti dalla convenzione sopra citata.

Si precisa, che non essendo presente all'interno dell'atto integrativo della convenzione sopra citata, la

data di scadenza della stessa, si intende rinnovato secondo la legge urbanistica n. 1150/1950, ovvero con termine di attuazione decennale dalla data dell'autorizzazione all'esecuzione delle opere (18.10.2007), pertanto in corso di validità.

Inoltre, in seguito al D.L. 69/2013, Decreto del Fare, convertito con legge n. 98/2013, è stata introdotta una disposizione volta ad ampliare le tempistiche di completamento degli interventi edilizi assoggettati a pianificazione attuativa, prevedendo una proroga di tre anni dei termini di validità e dei termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione stipulate sino al 31 dicembre 2012.

Ancora, il Decreto del Fare, prevede per i piani attuativi non completati entro i termini indicati dalla convenzione, il Comune ha due possibilità: può dar vita a un piano interamente nuovo, oppure dopo due anni dalla scadenza del termine senza nuovi piani, l'ente può accogliere proposte di lottizzazione per i sub-comparti presentate da privati che sono titolari dell'intero sub-comparto.

I sub-comparti non rappresentano una variante urbanistica e sono approvati dal Consiglio Comunale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA

L'immobile, comprendente anche un edificio in corso di costruzione e quindi non accatastato, risponde attualmente alla seguente descrizione: Appezamento di terreno di complessivi 830 mq con fabbricato da cielo a terra in corso di costruzione, sito nel Comune di Marano Marchesato(CS), località "Vugli", facente parte di una lottizzazione convenzionata in corso di attuazione (ai cui obblighi l'acquirente subentrerà), il tutto riportato in Catasto Terreni del suddetto Comune :

- **Foglio 8, particella 997**, qualità : sem. irr. arb., classe : U, superficie : are 08 ca. 30 , R.D. euro 4,29, R.A. euro 1,93.

Confini: per tutti i lati con la particella n. 996 di proprietà della società "IL XXXXXXXXX",

L'immobile risulta di proprietà della Società "XXXXXXX" con diritto 1/1, in base ai seguenti atti:

- atto giudiziario portante "verbale di conciliazione traslativo" emesso dal Tribunale di Cosenza in data 2 ottobre 2014 e trascritto a Cosenza in data 9 febbraio 2015 ai nn. 3073 R.G. e 2602 R.P.;

La zona in esame, è limitrofa all'abitato del Comune di Marano Marchesato e allo stato risulta semi antropizzata, il comparto di lottizzazione risulta un cantiere in completo abbandono, privo di recinzione e/o di cancelli, con accesso da una stradina in terra battuta, comunicante direttamente con la strada comunale, la quale sbocca direttamente sulla Provinciale SP86 che collega al centro abitato del Comune situato ad una distanza di circa 2,0 km.. (*all. 8 – sovrapposto ortofoto – catastale: rappr. 1:10000*)

Nelle vicinanze si notano, a monte ed a valle della strada provinciale, insediamenti residenziali di recente edificazione e di buona qualità, mentre per i servizi, attività commerciali, rivendite, etc. è necessario raggiungere il centro del Comune.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'area oggetto della procedura, e pertanto del Piano di Lottizzazione convenzionata, le stesse possono essere considerate ancora nella fase embrionale, ovvero risultano soltanto realizzate parte delle piste in terra battuta della futura sede stradale.

La documentazione fotografica fornisce una panoramica dello stato attuale del cantiere che, come detto, è in stato di abbandono, senza alcuna squadra al lavoro: situazione che è totalmente analoga sia per il corpo di fabbrica "F" che ci interessa, sia per i restanti corpi di fabbrica di proprietà della società "XXXXXXX", mentre su gli altri lotti non è iniziata alcuna edificazione.

Per i corpi di fabbrica "B", "C", "G" e "H", sono state realizzate le piastre di fondazioni in c.a. al seminterrato ed i muri di contenimento anch'essi in c.a., ed i pilastri del primo livello per il corpo di fabbricato "C". (*vedi foto all. 5*)

Per il corpo di fabbrica "F", oggetto della procedura, è stata realizzata integralmente la struttura portante (salvo dettagli nei collegamenti verticali ed in alcune asole da completare), e parziali tamponamenti esterni (anche in questo caso salvo dettagli, rifiniture e completamenti). (vedi foto all. 5)

CONSISTENZA

Secondo le attuali previsioni progettuali, comunque ridefinibili in base ad eventuali varianti in corso d'opera, il costruendo CORPO DI FABBRICA "F" si articola in un edificio plurifamiliare con la consistenza di seguito specificata (le superfici sono lorde e ricavate dai disegni di progetto approvati).

CORPO DI FABBRICA "F" (vedi all. 5A):

– piano seminterrato (sup. non residenziale-deposito/cantina)	213,10 mq.
– piano seminterrato (sup. balconi)	31,40 mq.
– piano terra (sup. residenziale)	205,35 mq.
– piano terra (sup. balconi)	47,50 mq.
– piano primo (sup. non residenziale-sottotetto)	105,63 mq.
– area di corte esterna	585,50 mq.

Pertanto,

Superficie residenziale : mq. 205,35

Superficie non residenziale : mq. 397.63

Superficie balconi : mq. 78,90

Area di corte esterna : mq. 585,50

QUESITO N° 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;

L'immobile oggetto del pignoramento, ovvero la porzione di terreno identificata al Foglio di mappa n. 8 part.IIa n. 997, risulta correttamente descritta dal creditore pignorante negli atti depositati presso codesta Cancelleria, pertanto se ne certifica la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, ma è necessario ribadire che su tale terreno insiste un fabbricato in corso di costruzione non identificato negli atti di causa.

QUESITO N° 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;

Allo stato attuale il fabbricato in corso di costruzione che insiste sulla porzione di terreno, part.IIa 997, oggetto di pignoramento, non risulta censito sulle mappe censuarie, pertanto non accatastato.

Al fine di poter porre in vendita l'immobile ed il fabbricato soprastante, è necessario redarre le seguenti pratiche catastali:

- 1. Pregeo per l'inserimento in mappa del costruendo fabbricato, mediante il frazionamento e tipo mappale della part.IIa 997 al fine di costituire le due nuove porzioni immobiliari;**
- 2. Docfa per l'aggiornamento censuario delle due porzioni immobiliari, dichiarandolo in corso di costruzione.**

L'onorario comprensivo di spese relative alla redazione delle pratiche catastali sopra elencate è stato calcolato in €. 2.000,00 incluso IVA e contributo cassa.

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

La porzione di terreno oggetto di procedura, ricade nella seguente zonizzazione *dello strumento urbanistico vigente*:

- Zona S (*Aree residenziali di riqualificazione sature*)
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

In tale zona ricadono le lottizzazioni approvate o che abbiano acquisito i prescritti pareri e non ancora realizzate nella località "Vugli".

Le lottizzazioni potranno essere realizzate a valle dell'ottenimento di tutti i pareri previsti dalla legge. Le stesse potranno essere variate, nel rispetto dei parametri urbanistici già utilizzati.

Si ribadisce per come già sopra specificato, che la porzione di terreno, oggetto di pignoramento, ricade in un piano di lottizzazione convenzionata stipulata in data 18.11.1998, ed atto integrativo di convenzione del 05.10.2007, ad oggi non ancora decaduto, pertanto in corso di attuazione.

QUESITO N° 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 urbanistica – 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. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalle indagini eseguite, con esame dei progetti presentati ed autorizzati, approvati e non più seguiti dal rilascio del permesso di costruire, nonché dalle informazioni raccolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato, ed a seguito del regolare accesso ai luoghi e sopralluogo del 12.06.2017, si può riassumere come segue lo stato delle pratiche inerenti i beni oggetto di perizia.

LOTTIZZAZIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE

Per come sopra descritto, il piano di lottizzazione è stato adottato dal Comune di Marano Marchesato con delibera di C.C. n. 5 in data 24.01.1997, relativo atto di convenzione stipulato in data 18.11.1998 n. 310 di rep., registrato a Cosenza in data 19.11.1998 al n. 4787, e integrazione all'atto di convenzione del 05.10.2007 n. 55529 di rep. e n. 18459 di racc. rogato dal notaio XXXXXXXX e registrato a Cosenza in data 08.10.2007 al n. 10979. (*all. 9 – convezioni di lottizzazione ed elaborati*)

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stati rilasciati i seguenti permessi:

- Autorizzazione della Commissione edilizia comunale del 25.01.1996;
- Deposito Regione Calabria, ufficio ex Genio civile di Cosenza, del 03.10.1995 prot. 19451;
- Autorizzazione Regione Calabria, Assessorato Urbanistica, del 30.12.1996 prot. 10882;
- Autorizzazione del Responsabile di Settore, geom. Salvatore Barbuto, rilasciata in data 18.10.2007 prot. 7083;

CORPO DI FABBRICA "F" (in costruzione):

- Permesso di costruire n. 07/2008 del 12 marzo 2008, prot. 2168, rilasciato alla società "XXXXXXX", inerente la *Costruzione fabbricato per civile abitazione – corpo F*.

- Voltura del Permesso di Costruire n. 07 del 12 marzo 2008 prot. 2168, rilasciata in data 07.05.2008 prot. 3550 alla Società “XXXXXXX”;
- inizio lavori in data 30.07.2008 come da comunicazione prot. 5775 in data 28.07.2008;
- Permesso di costruire n. 06/2009 del 06 ottobre 2009 prot. 6783, rilasciato alla Società “XXXXXX”, inerente la Realizzazione di una VARIANTE al progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione CORPO F – di cui alla pratica edilizia n. 07/2008 del 12 marzo 2008. (all. 12)

(all. 10 – *Permessi di costruire – documentazione ed elaborati*)

Precisando che, allo stato attuale i lavori del sopra citato immobile, risultano interrotti da qualche tempo e che in riferimento al disposto art.15, comma 2 del D.P.R. n.380/2001, la durata del Permesso di costruire è di tre anni, dalla data di inizio dei lavori che deve avvenire entro un anno dal rilascio del precitato titolo abilitativo, si può asserire che tale titolo non ha più alcuna validità e pertanto inefficace.

Si precisa altresì, sempre dalla disamina dell'anzidetta documentazione, la committenza risulta aver pagato solamente le prime due rate degli oneri concessori del Permesso di costruire sopra citato, pertanto per come comunicato dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Marano Marchesato, le rate residue ancora da versare ammontano ad €. 4.037,95. (all. 11 – *Comunicazione RUP – rate non versate*)

Dal raffronto tra il rilievo metrico dello stato di fatto, con quanto approvato nei precitati titoli edilizi, risultano emergere le seguenti difformità edilizie (all. 12 – *Elaborato Tecnico*):

- Realizzazione di un ampliamento strutturale in fondazione, meglio evidenziato nell'apposito elaborato planimetrico;
- Realizzazione di fondazione e relativi muri di contenimento perimetrali in conglomerato cementizio al livello seminterrato di spessore cm 30 e altezza mediante di circa mt. 1,85, con lunghezze variabili;
- Parziale tompagnatura esterna del piano seminterrato tramite setti in c.a., con la formazione di vani finestra, al fine di poter usufruire di areazione ed illuminazione; (vedi foto all. 5)
- Piano seminterrato (non residenziale): ampliamento di volume pari a mc. 133,28, per la rispettiva superficie lorda pari a mq 58,45;
- Piano primo mansardato (non residenziale): apertura vuoto per vano scala.

Per le succitate difformità, è possibile procedere alla sanabilità mediante la richiesta di Permesso di costruire in sanatoria, ai sensi del disposto art.36 del D.P.R.380/2001, ma ancora è necessario richiedere un nuovo titolo edilizio al fine di poter completare le opere non eseguite previste nel progetto.

A tal proposito, si riportano massimamente i costi necessari alla definizione della pratica edilizia intesa ad ottenere il Permesso di costruire in sanatoria per le anzidette difformità riscontrate e per il completamento dell'immobile:

- Onorari e spese tecniche al lordo degli oneri previdenziali e dell'IVA di legge€. 7.680,00
- Oneri Concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione), calcolati in misura doppia, ai sensi dell'art. 36 comma 2 del D.P.R.380/2001€. 1.260,20
- Altri oneri amministrativi (diritti di segreteria, marche da bollo, ecc)€. 500,00
- Sommano i costi da sostenere per la sanatoria delle difformità e riapertura cantiere.....€. 9.440,20**

QUESITO N° 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;

Come già precisato nel quesito n° 4, non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali, ipotizzare un frazionamento degli immobili in più lotti da vendere separatamente.

QUESITO N° 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, 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;

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà per intero della Società "XXXXXXX".

QUESITO N° 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;

Dal regolare accesso ai luoghi oggetto del procedimento del 12.06.2017, nonché dalla analisi della documentazione in possesso, l'immobile è risultato libero ed accessibile. Non risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza contratti di locazione o altre scritture.

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

L'immobile è di proprietà di una società a responsabilità limitata, pertanto non può essere occupato da un coniuge.

QUESITO N° 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 di servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dall'analisi della documentazione in possesso, l'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto ad alcun vincolo e/o diritti demaniali.

QUESITO N° 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Allo stato attuale non risulta costituito nessun condominio, né dalla documentazione in possesso è risultato un impegno a costituirne uno dopo il completamento delle opere.

QUESITO N° 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 forfettario 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.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel seguito risultano precisati i criteri metodologici adottati per determinare il più probabile valore di mercato del summenzionato bene oggetto di stima.

Prima di passare alla stima del bene pignorato, è bene precisare che, a seguito della costruzione del fabbricato rustico, il terreno circostante, interessato dal pignoramento, ha perso quasi totalmente il suo potenziale edificatorio, proprio per averlo ceduto alla volumetria dell'edificato, pertanto allo stato attuale la sua destinazione sarà equiparata alla stregua di quella di corte/giardino pertinenziale.

All'uopo occorre sottolineare che il prezzo del terreno, verrà valutato in ragione percentuale rispetto al prezzo di mercato del fabbricato, pertanto il parametro di valutazione sarà quello relativo ai prezzi medi di mercato di fabbricati plurifamiliari ubicati nella stessa zona.

La determinazione del valore commerciale verrà effettuata in funzione delle caratteristiche e della situazione attuale degli immobili e sarà eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge al valore degli immobili, applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune in cui è ubicato l'immobile stesso, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per consistenza ubicazione e caratteristiche intrinseche e estrinseche.

Per la ricerca dei dati di riferimento, oltre alla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate-Territorio), sono state reperite informazioni di mercato sia presso le società di intermediazione immobiliare che operano nei limitrofi Comuni di Rende e di Marano Principato, sia presso operatori che lavorano nel settore edilizio nella zona oggetto di interesse, ma la fonte utilizzata e più opportuna per gli immobili in questione, è la predetta Banca dati fornita dell'O.M.I. dell'Agenzia Entrate, che per la zona in esame fornisce per gli immobili in oggetto, la tipologia di abitazione civile. (all. 13)

Poiché gli immobili in esame risultano ubicati nella zona valliva/collinare compresa tra i Comuni di Marano Principato e Marano Marchesato, si utilizzerà come prezzo di riferimento, il prezzo medio ottenuto dalla banche dati dei precitati comuni, relativamente ai luoghi interessati. Si considera il valore di mercato per Abitazioni civili per il piano terra, in quanto attinente alla reale destinazione d'uso che avrebbe il fabbricato in oggetto al completamento dei restanti lavori di rifinitura, per cui si assume come indicazione di riferimento, il valore di mercato medio pari ad € 845,00 al mq, mentre per il livello seminterrato da adibire a locali deposito/cantina a servizio della soprastante abitazione, il prezzo medio tra la media dei valori O.M.I. dei comuni, è pari a €/mq. 400,00.

Mentre il prezzo medio per il piano primo (sottotetto), adibito a locale di sgombero, non praticabile e non abitabile, è quello di riferimento del piano terra, €. 845,00/mq. ridotto al 35% secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, pertanto corrispondente ad €. 295,75/mq., invece il prezzo medio dei balconi è ridotto al 23%, pertanto pari ad €. 186,26/mq..

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche, in particolare modo nello stato in cui verte l'edificio ossia privo delle necessarie opere di rifinitura, ad eccezione di parziali tompagnature e meglio specificato in precedenza, al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, verrà applicata una riduzione in ragione dei lavori occorrenti a rendere ultimato e quindi agibile il fabbricato.

Pertanto il probabile valore della stima degli immobili in oggetto si ottiene dal prodotto della Superficie Lorda convenzionale (sup. Commerciale) e del prezzo di mercato per mq..

Superfici Commerciali: la superficie considerata nella stima è la cosiddetta "Superficie Commerciale" con questa eccezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestabile) degli immobili, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali, le tramezzature e la metà dei muri confinanti ed il 50% dei balconi e simili.

Nel caso in oggetto, le superfici del fabbricato in esame sono le seguenti:

- Piano seminterrato (destinazione non residenziale – deposito/cantina).....mq. 213,10
- Piano terra (destinazione residenziale).....mq. 205,35
- Piano primo (destinazione non residenziale - sottotetto)mq. 211,25
- Balconimq. 78,90
- area di corte esternamq. 585,50

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE MEDIO DI MERCATO:

Valore pertinente locali deposito/cantina piano seminterrato:

V.deposito/cantina = Sup.comm.le x Va (valore al mq di sup. locali deposito/cantina)

V. deposito/cantina = mq 213,10 x 400,00 €/mq = **€. 85.240,00**

Valore abitazione piano terra:

V.ab. = Sup.comm.le x Va (valore al mq di sup. abitativa)

V.ab. = mq 205,35 x 845,00 €/mq = **€. 173.520,75**

Valore pertinente locali di sgombero piano primo (sottotetto):

V.locali sottotetto = Sup.comm.le x Va (valore al mq di sup. locali deposito sottotetto)

V.locali sottotetto = mq 211,25 x 845,00 €/mq x 35% = **€. 62.477,19**

Valore pertinente balconi piano seminterrato - terra:

V.balconi = Sup.comm.le x Va (valore al mq di sup. balconi)

V.balconi = mq 78,90 x 845,00 €/mq x 23% = **€. 14.695,13**

VALORE MEDIO DI MERCATO FABBRICATO AD OPERE ULTIME: €. 335.933,07

La stima suddetta si riferisce all'immobile nel caso in cui avesse le caratteristiche medie tali da renderlo agibile, sebbene allo stato attuale la struttura risulta priva delle necessarie opere di rifinitura, ad eccezione delle parziali tompagnature esterne, tali da soddisfare l'utilizzo per cui è stata progettata, al precitato valore verrà applicata una riduzione percentuale in ragione all'incidenza dei lavori eseguiti ad oggi, rispetto a quelli necessari all'ultimazione dell'edificio. Tale percentuale, in raffronto di diversi computi metrici estimativi che lo scrivente ha eseguito negli ultimi anni per conto di committenze private, nonché dalle disamine di vari preventivi concernenti la costruzione di fabbricati similari, è pari al 60% circa, pertanto il reale più probabile valore medio di mercato del fabbricato è il seguente:

V stato attuale = V ad opere ultimate x 60%

V stato attuale = 335.933,07 x 60% = €. 134.373,22

Per quanto riguarda la stima del lotto di terreno in esame, ad esclusione dell'area di sedime del succitato fabbricato, il pertinente più probabile valore medio di mercato verrà calcolato in ragione del 10% del valore del fabbricato ad opere ultimate, in quanto detta porzione avendo perso quasi totalmente il proprio potenziale edificatorio, risulta essere considerata area di corte e giardino dell'annesso stabile.

V terreno = V ad opere ultimate x 10%

V terreno = 134.373,22 x 10% = €. 13.437,32

Essendo la superficie del terreno pari a mq. 585,50, ad esclusione dell'area di sedime del fabbricato, che viene compresa nel valore della struttura, il relativo prezzo unitario, ovvero al mq. di superficie ammonta a 22,96 €/mq..

Pertinente valore medio di mercato lotto di terreno con annesso fabbricato rustico:

V. corpo "F" + V. terreno = €. 134.373,22 + €. 13.437,32 = €. 147.810,54

Per come richiesto dal G.E., si procede all'abbattimento forfettario del 15% del valore medio di mercato del lotto di terreno oggetto di pignoramento con entrostante fabbricato allo stato rustico, per compensare 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.

IL VALORE AL NETTO DELLA SUDETTA DECURTAZIONE E' PARI AD €. 128.530,91

A tale valutazione, si ritiene necessario sottrarre gli ulteriori costi accertati, ancora da sostenere a carico dell'acquirente dell'immobile oggetto di pignoramento, al fine di completare le opere e ottenere l'agibilità dello stesso, che nel caso di specie sono: esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, da considerare ovviamente solo per la quota relativa al Corpo "F"; spese tecniche di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, Direzione Lavori, contabilità, coordinamento sicurezza, collaudi statici, **per la sanatoria delle opere in difformità ed il completamento delle opere di finitura**; collaudo tecnico-amministrativo della lottizzazione; contributi sul costo di costruzione dovuti al Comune di Marano Marchesato, sia per la quota ancora non versata, sia per le opere da sanare; e l'accatastamento dell'immobile.

La valutazione dei costi accertati, viene riportata nel prospetto seguente. Si tenga presente che per i costi delle opere di urbanizzazione risulta depositato in Comune un computo metrico estimativo dell'importo di € 155.000,00 (riferito all'intera lottizzazione, ovvero n. 12 fabbricati).

RIEPILOGO COSTI ACCERTATI ANCORA DA SOSTENERE

1) Oneri di costruzione non versati	€. 4.037,95
2) Spese tecniche riapertura cantiere e sanatoria opere in difformità – Corpo "F"	€. 7.680,00
3) Oneri di costruzione sanatoria opere in difformità – Corpo "F" - €. 196,00 x <u>mq. 58,45</u> x 5,5% = €. 630,10 x 2	€. 1.260,20
4) Altri oneri amministrativi (diritti di segreteria, marche da bollo, ecc).....	€. 500,00
5) Quota spettante opere di urbanizzazione primaria : €. 155.000,00/12	€. 12.916,67
6) Spese tecniche accatastamento fabbricato.....	€. <u>2.000,00</u>
Somma il totale dei costi accertati da sostenere a carico dell'acquirente	€. 28.394,82

In definitiva l'immobile oggetto di pignoramento può essere posto in vendita ad un prezzo di € 100.136,09, da intendersi a corpo e comprendente:

- lotto di terreno identificato con la part.Illa 997 del foglio di mappa 8 della superficie di mq. 830, e per accessione il valore dell'intera struttura in corso di costruzione insistente sulla stessa porzione di terreno.

È a totale carico dell'acquirente il rischio derivante dagli obblighi di convenzione e dalle problematiche relative al coordinamento con la co-lottizzante "XXXXXXXX." e con il XXXXXXXX per riattivare e completare la lottizzazione.

3. RIEPILOGO VALORI E CONSIDERAZIONI FINALI

I beni immobili in esame (area più un edificio soprastante in corso di costruzione) sono ricompresi un'area oggetto di un intervento di lottizzazione per la realizzazione di dodici edifici residenziali, regolata da un'unica convenzione che cointeressa le proprietà della società "XXXXXXX", debitore pignorato, e la società "XXXXXXXXX.", (quest'ultima ad oggi non ha realizzato interventi significativi).

In considerazione di tale situazione, per la valutazione dell'immobile oggetto di procedura, si è applicato il criterio di accessione, ai sensi dell'art. 2912 C.C., dove "il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze ed i frutti della cosa pignorata".

Benché lo scrivente sia arrivato alla determinazione del prezzo attraverso la valutazione del singolo edificio, l'immobile di proprietà della "XXXXXX" dev'essere considerato come unico ed inscindibile, escludendo quindi una vendita frazionata. Diversamente potrebbe essere assegnato ad un consorzio di più soggetti che si costituiscano formalmente per l'attuazione della lottizzazione ed il completamento delle costruzioni.

Il valore di mercato al quale proporre la vendita dell'immobile nelle condizioni attuali è stato determinato in **€. 100.136,09.**

Si ribadisce, che in tale importo s'intende compresa, a totale carico dell'acquirente, il rischio derivante dagli obblighi di convenzione e dalle problematiche relative al coordinamento con la co-lottizzante "XXXXXXXXX", nonché con il XXXXXXXXXX per riattivare e portare a termine la lottizzazione.

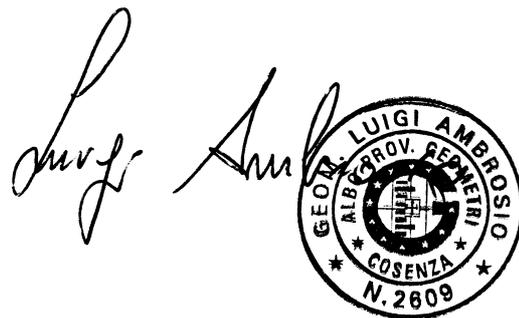
CONCLUSIONI

Con riserva di integrare e replicare ove necessario, il sottoscritto ritiene di avere assolto compiutamente al conferito mandato, manifestando, tuttavia, la più ampia disponibilità per qualsivoglia chiarimento o delucidazione ulteriore.

RingraziandoLa per la fiducia accordata, nell'occasione è gradito porgere cordiali saluti.

San Giovanni in Fiore, li 16.08.2017

IL C.T.U.
geom. Luigi Ambrosio



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Luigi Ambrosio'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'GEOM. LUIGI AMBROSIO' at the top, 'ALBYPROV. REPERI' on the left side, 'COSENZA' at the bottom, and 'N. 2809' at the bottom right. There is a small emblem in the center of the stamp.

4. ELENCO ALLEGATI

La Relazione è costituita da n° 16 pagine formato A4, compresa la presente distinta;

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti ALLEGATI:

1. Verbale di accettazione d'incarico peritale d'estimo in data 22.5.2017
2. Visura storica – estratto di mappa catastale;
3. Certificato di destinazione urbanistica;
4. Comunicazione inizio operazione peritali alle parti;
 - 4A. Verbale di accesso n. 1 del 12.06.2017
 - 4B. Richieste al Comune di Marano Marchesato
5. Rilievo fotografico dello stato di fatto
 - 5A. Elaborato grafico – Piante e sezioni dello stato di fatto;
6. Elenco formalità
 - Elenco sintetico formalità
 - Nota iscrizione R.P. n. 864 del 17.04.2015 (Sentenza di condanna)
 - Nota iscrizione R.P. n. 1781 del 28.07.2015 (Decreto ingiuntivo)
 - Nota iscrizione R.P. n. 23806 del 29.12.2015 (Verbale di Pignoramento immobili)
 - Certificazione notarile per Notaio XXXXXXXX del 08.02.2016, già in atti di causa
7. Stralcio planimetria generale dal piano di lottizzazione
 - Sovrapposto Ortofoto-catastale
8. Inquadramento territoriale - Sovrapposto immagine ortofoto – catastale: rappr. 1:10.000
9. Convenzione urbanistica in data 18.11.1998, rep. 310
 - Integrazione convenzione urbanistica del 05.10.2007, rep. 55529
 - Dal progetto di lottizzazione: Tav. 01 Relazione Tecnica
 - Dal progetto di lottizzazione: Tav. 02 Planimetrie
 - Autorizzazione ad eseguire i lavori del Responsabile di settore prot. 7083 del 18.10.2007
10. Permesso di costruire n. 07/2008 del 12.03.2008 prot. 2168 rilasciato alla società "XXXXXXX", per la costruzione del fabbricato CORPO "F";
 - Voltura Permesso a costruire n. 07/2008, del 07.05.2008 prot. 3550 a nome della società "XXXXXX"
 - Inizio dei lavori in data 30.07.2008, comunicazione prot. 5775 del 28.07.2008
 - Variante al Permesso di costruire n. 06/2009 prot. 6783 del 06.10.2009, rilasciato società "XXXXXX"
 - Dal progetto di Variante n. 06/09 – Tav. 03 Piante, Prospetti e Sezioni
11. Comunicazione RUP, rate residue ancora non pagate del costo di costruzione del CORPO "F"
12. Elaborato tecnico – Rappresentazione grafica difformità edilizie rispetto ai Permessi acquisiti;
13. Estratto Banca dati delle Quotazioni immobiliari dei Comuni di Marano Marchesato e Marano Principato