

RELAZIONE TECNICA

L'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Assunta Gioia, all'udienza del 29/05/2023, nominava il sottoscritto **Arch. Francesco Gemelli**, nato a Cosenza il 02/01/1973, residente in Via Giuseppe Garibaldi n. 1 - Rovito (Prov. di CS) – C.F. GMLFNC73A02D086H, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1120 e presso il Tribunale di Cosenza nell'elenco dei CTU al n. 3151, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di **ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 61/2020 R.G.** – Creditore procedente:

Debitore
esecutato: [REDACTED], il quale accettava l'incarico ed effettuava, in data 29/05/2023, l'invio telematico del verbale di giuramento.

Per cui la S.V. 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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

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

documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

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. 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 sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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;

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, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

PREMESSA

Il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, procedeva a comunicare alle parti la data del sopralluogo e nello specifico, a mezzo **Raccomandata A/R del 05/06/2023**, alla [REDACTED] [REDACTED] in qualità di proprietaria/esecutata e, a mezzo **PEC del 05/06/2023**, all' [REDACTED] [REDACTED], in qualità di Custode giudiziario, all' [REDACTED] [REDACTED], in qualità di legale dell'esecutata, all' [REDACTED] [REDACTED], nell'interesse del Creditore procedente nonché alla

, quale Creditore intervenuto.

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno **19/06/2023 alle ore 15.00** presso l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'esecuzione in Montalto Uffugo (Prov. di Cosenza) alla via Palmi, civico n. 9.

Le operazioni peritali, regolarmente iniziate nel giorno stabilito, sono consistite nella presa visione dell'immobile, il confronto dei luoghi con la rappresentazione grafica prodotta come da planimetria catastale, nel rilievo metrico del bene immobile, nella documentazione fotografica degli spazi interni dell'unità immobiliare ed esterna del fabbricato nonché nella stesura del verbale di sopralluogo.

Alle operazioni peritali erano presenti la

Il CTU, nel periodo antecedente il sopralluogo, ha provveduto ad acquisire, dalla banca dati Catastale dell'Agenzia dell'Entrate (Catasto), la visura storica e la planimetria catastale del bene oggetto di esecuzione immobiliare nonché la visura relativa all'area di corte, elaborato planimetrico ed elenco subalterni e dal Geoportale del Comune di Montalto Uffugo, la mappa catastale ed aerofotogrammetrica del fabbricato di cui l'immobile oggetto dell'esecuzione fa parte nonché lo stralcio dello strumento urbanistico comunale.

In data 30/05/2023, a mezzo PEC, sono state presentate istanze presso il Comune di Montalto Uffugo (Ufficio Anagrafe e Stato Civile) relative alla richiesta dei certificati di residenza, stato di famiglia e di stato civile.

In data 30/05/2023, a mezzo PEC, è stata presentata istanza di accesso agli atti presso il Comune di Montalto Uffugo (Ufficio Tecnico - Urbanistica) per prendere visione ed estrarre copia della documentazione edilizia depositata, relativamente all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione e al fabbricato di cui l'immobile fa parte.

Il CTU, inoltre, ha fatto formale richiesta, a mezzo PEC del 30/05/2023, all'Agenzia delle Entrate di Cosenza per accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodati d'uso registrati.

Successivamente, sono state eseguite le ispezioni ipo-catastali, sia per soggetto che per immobile, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il CTU premette e precisa quanto segue:

- Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione notarile, in riferimento all'immobile pignorato e alle unità immobiliari originarie, risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

- I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato risultano indicati nella predetta certificazione notarile.
- Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico.
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
- Il CTU ha acquisito il certificato di stato civile dell'esecutato da cui si evince che _____ è di stato LIBERO.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.

Da quanto si evince dall'Atto di pignoramento immobiliare, è stato sottoposto a pignoramento:

<i>Immobili appartenenti a _____, nata a _____</i>
<i>per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, siti in Mor-</i>
<i>talto Uffugo (CS), riportati nel catasto fabbricati di detto comune al:</i>
al foglio 61, p.la 281 sub. 1, cat. A/2.

Così come indicato nel verbale di pignoramento degli immobili, TRASCRIZIONE del 06/08/2020 - Registro Particolare 12517 - Registro Generale 17361 - Repertorio 1240 del 03/07/2020.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il sottoscritto CTU ha effettuato le ispezioni ipotecarie, riferite al periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 19/07/2023 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 17/12/1990, relativamente al ventennio precedente alla data del verbale di pignoramento immobiliare, sia per immobile sia per soggetto, rilevando la seguente formalità:

TRASCRIZIONE del 14/03/2007 - Registro Particolare 7140 - Registro Generale 10432

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA - Repertorio 64729 del 23/02/2007.

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

ISCRIZIONE del 21/12/2009 - Registro Particolare 7460 - Registro Generale 40519

Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO - Repertorio 35825/15160 del 18/12/2009.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

ISCRIZIONE del 03/03/2010 - Registro Particolare 1251 - Registro Generale 6157

Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. - Repertorio 1321/34 del 01/03/2010.

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2868 del 05/12/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 605 del 25/02/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 27/05/2010 - Registro Particolare 11949 - Registro Generale 17341
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - Repertorio 1421/2006 del 17/10/2006.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 06/08/2020 - Registro Particolare 12517 - Registro Generale 17361
Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI COSENZA** - Repertorio 1240 del 03/07/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
afferre la seguente unità negoziale:

Comune **F416 - MONTALTO UFFUGO (CS)**

Catasto **FABBRICATI**

Foglio 61 - Particella 281 - Subalterno 1

Natura: **A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

Consistenza **5 vani**

Indirizzo: **VIA PALMI n. civico 9 – Piano TERRA**

Dalla ricerca effettuata non risultano presenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale) oltre quelle sopra indicate.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Il sottoscritto CTU, ha acquisito la documentazione catastale, relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio (Catasto):

- Estratto di mappa (Foglio 61 – P.IIa 281);
- Visura storica per immobile (NCT – P.IIa 281);
- Visura storica per immobile (P.IIa 281 – Sub 1);
- Planimetria catastale (P.IIa 281 – Sub 1);
- Elaborato planimetrico (Foglio 61 – P.IIa 281);
- Elenco subalterni (Foglio 61 – P.IIa 281).

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Descrizione dell'immobile pignorato

Dal verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 06/08/2020 - Registro Particolare 12517 –

Registro Generale 17361 - Repertorio 1240 del 03/07/2020, risulta che l'immobile oggetto di esecuzione consiste in:

- **APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE (Categoria Catastale A/2), UBICATO NEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO ALLA VIA PALMI N. 9 – PIANO TERRA**

Proprietà e provenienza dell'immobile

Da quanto si evince dalle Certificazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie, il bene oggetto di esecuzione è pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED], in forza di ATTO DI DIVISIONE - Repertorio 64729 del 23/02/2007 - Notaio LANZILLOTTI STEFANIA - Registro Particolare 7140 - Registro Generale 10432.

Precedentemente, il bene oggetto di esecuzione è pervenuto nella disponibilità dell'anzidetto intestatario a seguito di ATTO DI SUCCESSIONE di [REDACTED] [REDACTED] - dati derivanti da DENUNZIA PER CAUSA DI MORTE del 10/11/1998.

Nello specifico, con ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE trascritto in data 27/05/2010 - Registro Particolare 11949 - Registro Generale 17341- Repertorio 1421/2006 del 17/10/2006, la proprietà è stata trasferita, per la quota di proprietà di un 1/3 ciascuno, ai seguenti eredi:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Da quanto si evince dalla Certificazione notarile sostitutiva, i beni oggetto di successione appartenevano alla [REDACTED] a seguito di costruzione del fabbricato sul terreno acquistato dal [REDACTED] in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA del 16/05/1981 – Repertorio 3061, trascritto in data 15/06/1981 – Notaio Nunzio Nappi.

Caratteristiche della zona

L'immobile è ubicato in zona semicentrale del Comune di Montalto Uffugo, località Sant'Antonello, in area urbanizzata in fase di completamento con la presenza di servizi pubblici ed attività, a vocazione urbanistica perlopiù residenziale. La viabilità comunale risulta agevole con l'esclusione del tratto stradale di via Palmi che, allo stato, risulta dissestato. L'immobile dista circa Km 4,00 dallo svincolo autostradale Montalto Uffugo – Autostrada "A2 del Mediterraneo", circa Km 5,50 dallo svincolo autostradale Cosenza Nord – Autostrada "A2 del Mediterraneo" e circa 9,00 Km dal centro storico di Montalto Uffugo.

Caratteristiche costruttive riferite all'intera costruzione

L'immobile oggetto dell'esecuzione, fa parte di un fabbricato residenziale realizzato nei primi anni del 1980, costituito da tre piani fuori terra.

E' presente un'area di corte comune, destinata a parcheggi e aree a verde, da cui si accede al fabbricato attraverso un cancello carraio prospiciente la strada comunale via Palmi.

Sulla predetta area di corte insistono una struttura in c.a. destinata a scala esterna di collegamento con il piano secondo e un locale magazzino/deposito, quest'ultimo identificato catastalmente al Foglio 61 – P.lla 979 – Sub 1 ed estraneo al pignoramento.

La struttura portante dell'edificio è realizzata con intelaiatura in cemento armato, con solai del tipo in latero-cemento e copertura a falde.

Le facciate sono trattate con intonaco del tipo tradizionale e tinteggiate.

Il fabbricato, esternamente si presenta in mediocri condizioni di conservazione con la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Identificazione catastale

Il bene oggetto di stima, ad uso residenziale, è identificato come di seguito:

- **NCEU di MONTALTO UFFUGO – Foglio 61 - Particella 281 - sub 1**

Zona cens. 2 – Categ. A/2, Classe 1, Consist. 5 vani, Superficie cat. 122 mq - Rendita Euro 387,34

Indirizzo: VIA PALMI n. 9 - Piano T

Intestato a:

Diritto: Proprietà per 1/1

Confini catastali

- **Il fabbricato e la relativa area di corte** (P.lla 281), di cui l'immobile in perizia fa parte, confinano a nord con P.lla 979 (Magazzino/deposito ubicato sull'area di corte) e con P.lla 750, a est con P.lla 881, a sud con P.lla 282 (via Palmi) e con P.lla 133 e ad ovest con P.lla 280.
- **L'unità immobiliare** (Sub 1) confina su tutti i lati con area di corte comune (Sub 5) e superiormente con immobile di altra proprietà (Sub 2).

Caratteristiche interne

L'accesso all'unità immobiliare avviene da portone d'ingresso antistante l'area di corte comune.

L'unità immobiliare in oggetto si compone di ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, disimpegno, camera/lavanderia, bagno e ripostiglio sottoscala.

E' presente, inoltre, in corrispondenza del disimpegno una rampa di collegamento al piano superiore (vano scala comune).

La disposizione planimetrica dell'intera u.i. risulta regolare.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a ml. 2,95.

Le rifiniture generali dell'immobile sono di tipo medio, gli infissi esterni sono in alluminio con e persiane dello stesso materiale, le porte interne sono in legno.

Nel vano a destinazione camera/lavanderia è presente un portoncino a due ante in alluminio con accesso sull'area di corte comune.

I pavimenti risultano essere, per l'intera unità immobiliare, in granito ad esclusione del bagno e del ripostiglio sottoscala che risultano in ceramica così come i rivestimenti di bagno, cucina e porzione della camera/lavanderia il cui pavimento risulta in granigliato di marmo.

Le soglie ed i davanzali sono in pietra naturale.

I soffitti e le pareti risultano tinteggiati con pittura lavabile.

E' presente un solo bagno, dotato di quattro apparecchi igienico-sanitari, in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento a GPL non autonomo in quanto in comune con il piano primo. E' presente una caldaia murale esterna e radiatori a parete. Il sistema di scarico fognario non è collegato alla fogna comunale bensì avviene tramite fossa biologica ubicata nell'area di corte comune.

L'unità immobiliare, all'interno, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione con la manifestazione di degradi concentrati da umidità di risalita in corrispondenza di una parete del soggiorno e della parete tra la cucina/pranzo e l'ingresso/disimpegno.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta così composto:

▪ **APPARTAMENTO - PIANO TERRA**

- *Ingresso/ Disimpegno*
- *Cucina/ Pranzo*
- *Soggiorno*
- *Disimpegno*
- *Camera/Lavanderia*
- *Bagno*
- *Ripostiglio sottoscala*

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'U.I.

Superficie dell'immobile

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

APPARTAMENTO - PIANO TERRA

ALTEZZA NETTA: MI 2,95

Superfici nette degli ambienti:

○ <i>Ingresso/ Disimpegno</i>	<i>Mq</i>	<i>12,20</i>
○ <i>Cucina/ Pranzo</i>	<i>Mq</i>	<i>36,20</i>
○ <i>Soggiorno</i>	<i>Mq</i>	<i>26,05</i>
○ <i>Disimpegno</i>	<i>Mq</i>	<i>3,70</i>
○ <i>Camera/Lavanderia</i>	<i>Mq</i>	<i>16,20</i>
○ <i>Bagno</i>	<i>Mq</i>	<i>6,60</i>
○ <i>Ripostiglio sottoscala</i>	<i>Mq</i>	<i>4,10</i>

Superfici nette degli ambienti:

○ Ingresso/ Disimpegno	Mq	12,20
○ Cucina/ Pranzo	Mq	36,20
○ Soggiorno	Mq	26,05
○ Camera da letto	Mq	11,00
○ Bagno	Mq	6,60

Riepilogo superfici:

SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA = Mq 92,80

SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA = Mq 109,20

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE – APPARTAMENTO = Mq 109,20

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Il sottoscritto CTU premette che l'immobile oggetto di esecuzione, identificato con il subalterno 1, afferisce a unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra.

Si è accertata la conformità tra la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento con quella attuale del bene determinando che la stessa consente l'univoca identificazione dell'immobile oggetto di perizia.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con la documentazione presente in banca dati catastale, non si è constatato alcuna difformità afferente la rappresentazione grafica ma evidenzia quanto di seguito:

1 – Nell'elaborato planimetrico (Tipo Mappale n. 19512) vengono evidenziati graficamente i beni comuni non censibili e nello specifico si può constatare come il Subalterno 4 (BCNC) rappresenti il vano d'accesso (androne) corrispondente all'attuale ingresso dell'appartamento Sub. 1 e la rampa di scale di collegamento ai piani superiori del fabbricato;

2 – Nella visura catastale del Sub. 1 (immobile oggetto di perizia) viene indicata la superficie catastale pari a Mq 122,00;

La Superficie Catastale, introdotta con il D.P.R. 138/98, che va calcolata solo per le Unità Immobiliari censite nelle categorie ordinarie (Cat A, Cat B e Cat C), è la somma della superfici lorde, opportunamente ragguagliate, di ambienti con apprezzamento diverso.

3 – Nella planimetria catastale del Sub. 1 (immobile oggetto di perizia) vengono rappresentati graficamente i vani afferenti l'unità immobiliare tra cui il vano ingresso/disimpegno, il disimpegno in corrispondenza della scala e il ripostiglio (sottoscala).

Il vano scale doveva essere rappresentato graficamente come BCNC e considerato che il ripostiglio è stato ricavato dal sottoscala, lo stesso non può essere rappresentato graficamente nella scheda planimetrica del Sub. 1 e contribuire alla determinazione della superficie catastale.

4 – Dal rilievo metrico dell'unità immobiliare si è determinata una superficie lorda di Mq 122,90 al

netto della sola rampa di scala, compatibile con la superficie castale indicata nella visura.

Tutto ciò premesso, emerge una discrasia nella documentazione catastale presente in banca dati che necessita di correzione.

All'uopo, considerato che le unità immobiliari oggetto di accatastamento necessitano dei requisiti di indipendenza, così come osservato nel precedente Quesito n. 4, la planimetria catastale dell'unità immobiliare Sub. 1, dovrà essere oggetto di correzione/variazione in funzione della diversa distribuzione interna che risponda ai sopra citati principi di autonomia e che permetta l'accesso esclusivo al bene.

La variazione della distribuzione degli spazi interni interesserà anche la creazione di un accesso esterno indipendente al vano scala di collegamento con i piani superiori la cui superficie dovrà essere stralciata dalla superficie catastale del Sub. 1 in quanto diverrà BCNC.

Considerate le discrasie riscontrate, necessita l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile, rettifica dell'elaborato planimetrico e contestuale modifica in visura della superficie catastale mediante la presentazione di pratica catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio (Catasto).

Si evidenzia che l'elaborato planimetrico dovrà essere aggiornato nella rappresentazione grafica dei BCNC in funzione anche della presenza della scala esterna sull'area di corte nonché del magazzino/deposito identificato con la P.lla 979 Sub. 1 a determinare una minore consistenza dell'area di corte (Sub. 5).

Le spese per l'aggiornamento catastale possono essere quantificate in € 650,00 comprensive di oneri come per legge e versamento di € 50,00 all'Agenzia del Territorio (Catasto).

Il CTU considererà i suddetti costi della regolarizzazione catastale nel successivo Quesito n. 14.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Destinazione Urbanistica

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Montalto Uffugo, l'area di ubicazione del fabbricato di cui l'immobile in perizia fa parte, risulta ricadere in **Zona di completamento e rinnovo urbano B/3.**

Trattasi di aree classificabili B, ai sensi dell'art. 2 del D.L. 2.4.1968, n. 1444, ma che presentano allo stato un forte carico edilizio, prevalentemente degradato, con limitati spazi liberi per l'edilizia, nelle quali è auspicabile un intervento di riqualificazione edilizia, mediante la demolizione dell'esistente e la successiva riedificazione in termini qualitativi, atti a consentire un rinnovo urbano che consenta una migliore qualità di vita, anche in termini di miglioramento degli standards relativi ai parcheggi ed al verde. In tali zone, oltre alla residenza, possono essere anche ubicati:

a) Attività commerciali al dettaglio

- b) *Servizi sociali pubblici o privati.*
- c) *Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose.*
- d) *Sedi di Enti Pubblici ed Istituzionali, o, comunque, esercenti un pubblico servizio.*
- e) *Strutture o attrezzature a carattere religioso.*
- f) *Ristoranti, bar, locali di divertimento e per il tempo libero, inclusi teatri e cinematografi.*
- g) *Uffici, studi professionali ed attività direzionali e terziarie in genere, ad esclusione di quelle incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale delle suddette aree, per una superficie utile comunque non superiore al 20% di quella totale dell'edificio.*
- h) *Autorimesse pubbliche e private.*
- i) *Alberghi e pensioni.*
- j) *Turistico – ricettiva e direzionale.*
- k) *Sanitaria.*
- l) *Artigianato di servizio, ad esclusione di quelle inquinanti, nocive o, comunque, incompatibili con la residenza, per una superficie utile, destinata alla lavorazione, non superiore a 100 mq. Sono espressamente esclusi dalle zone in parola i macelli, le attività produttive classificabili come industriali e quelle artigianali, le quali, a giudizio dell'Autorità comunale, siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.*

Nelle zone B/3 di che trattasi le previsioni del P.R.G. si attuano mediante intervento edilizio diretto (Concessione singola), subordinato al pagamento del contributo concessorio, previsto dagli artt. 3 e 4 della legge n. 10/77. 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 (per le nuove edificazioni)

Al fine di incentivare questo processo di rinnovo urbano, inquadrandolo a priori in un contesto generale, è consentito un incremento dell'indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) fino ad un limite massimo di 3,00 mc/mq, previa redazione di un piano di utilizzazione urbanistica dell'intero comparto individuato dal P.R.G., soggetto ad approvazione del Consiglio Comunale, previa istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale, sez. Urbanistica, e parere della Commissione Edilizia Comunale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

In data 29/06/2023, a seguito della richiesta di accesso agli atti (protocollo n.0012285/2023 del 30/05/2023), il sottoscritto CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto

Uffugo, per prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnico-urbanistica depositata nonché dei titoli autorizzativi ed eventuali pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile oggetto dell'esecuzione e al fabbricato di cui l'u.i. fa parte.

Dalla ricerca effettuata è stato possibile reperire il seguente titolo edilizio:

PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA n. 4/S del 07/02/2007

Si precisa che il predetto titolo edilizio è stato rilasciato alle [REDACTED] a seguito di domanda di Condono Edilizio 47/85 – R, del 31/10/1986 – Prot. 12366, presentata dalla [REDACTED] per il rilascio di sanatoria per i lavori abusivi realizzati in assenza di concessione edilizia e afferenti la costruzione dell'intero fabbricato e del locale magazzino/deposito ubicato sull'area di corte comune.

E' stato reperito, inoltre, titolo edilizio SCIA n. 98460 del 20/04/2009 afferente la sostituzione del manto di copertura del locale magazzino/deposito ubicato sull'area di corte comune (estraneo al pignoramento immobiliare).

Non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie inerenti il fabbricato e l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e non è stata rilasciata la DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.

Dal confronto tra l'opera realizzata e rilevata con quella assentita, il sottoscritto CTU non ha constatato difformità urbanistiche in relazione alla distribuzione interna dell'unità immobiliare ma precisa quanto appresso.

Il Permesso a Costruire in Sanatoria è stato rilasciato a completamento della domanda di condono per la realizzazione del fabbricato, nella sua interezza, in assenza di titolo autorizzativo, afferente al fabbricato come unica unità immobiliare disposta su tre livelli così come si evince dagli elaborati grafici allegati alla richiesta di sanatoria.

Al fine dell'ottenimento del sopra citato Permesso in Sanatoria sono state presentate tre planimetrie catastali delle unità immobiliari afferenti i tre piani che costituiscono il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non presenta le caratteristiche di indipendenza e funzionalità sia di natura urbanistica/distributiva in quanto è presente, all'interno della rappresentazione grafica dei vani, un ingresso comune che conduce alla rampa di scale che disimpegna ai piani superiori inoltre, gli ambienti sono fruibili solo attraverso degli spazi comuni sia di natura impiantistica/utenze in quanto l'U.I. presenta l'impianto elettrico e termico in comune con l'immobile soprastante.

All'uopo, dovranno essere realizzate le opere edili (secondo l'ipotesi di diversa distribuzione) ed impiantistiche necessarie al fine di rendere autonomo l'immobile oggetto di stima.

Il CTU evidenzia, inoltre, che sull'area di corte comune insite una struttura in c.a. destinata a scala di collegamento al piano secondo per la cui realizzazione non risulta presentata alcuna pratica edilizia.

Il CTU considererà i suddetti costi nel successivo Quesito n. 14.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Considerato che l'oggetto dell'esecuzione risulta un solo immobile ad uso residenziale (Sub 1), si prevede la formazione di un unico lotto, come di seguito:

Lotto Unico**IMMOBILE USO RESIDENZIALE****COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)****Loc. Sant'Antonello - Via Palmi n. 9 – Piano Terra**quota: **INTERA PROPRIETA' oltre i diritti proporzionali sui beni comuni**

Identificato catastalmente:

NCEU di MONTALTO UFFUGO – Foglio 61 - Particella 281 - sub 1

Zona cens. 2 - Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 122 mq -

Rendita Euro 387,34

Indirizzo:

VIA PALMI n. 9 - Piano T

Intestato a:

Diritto:

Proprietà per 1/1

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

L'immobile oggetto di perizia, nel caso in esame, è stato pignorato per l'intera quota di proprietà (1/1) e la procedura esecutiva ha interessato un unico proprietario.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11**Disponibilità dell'immobile**

Da quanto dichiarato al sottoscritto CTU dalla [REDACTED] e riportato nel verbale sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione viene occupata dalla [REDACTED], dai suoi due figli e dal padre [REDACTED], dove risultano essere residenti.

Il CTU precisa che, da quanto constatato in fase di sopralluogo, all'interno dell'unità immobiliare in oggetto non sono presenti vani destinati a camere da letto.

A seguito di istanza presentata, a mezzo PEC del 18/11/2022 (Prot. AGE DP Cosenza n. n. 108761 del 30/05/2023), presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia dell'Entrate il CTU riceveva risposta, a mezzo PEC (Registro Ufficiale prot. n. 128771 del 27/06/2023), comunicando che non risultano registrati atti privati e contratti di locazione sull'immobile in oggetto.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

L'immobile oggetto di perizia non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici. Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13 bis

Da quanto si è potuto accertare, il bene oggetto di causa non fa parte di un fabbricato costituito in Condominio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Il criterio, per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è quello di assumere come valore, per unità di superficie, quello che risulterà dal metodo di stima sintetico – comparativo dei valori presi a confronto dalle indagini di mercato effettuate da **fonti internet di annunci immobiliari** nonché dal sito di **borsino immobiliare**.

I valori così determinati saranno mediati con i valori dell'**OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (OMI)** dell'Agenzia dell'Entrate, per la zona di appartenenza nonché con quelli derivanti dal metodo **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**, che esprime un valore di mercato attraverso un'analisi per confronto con almeno due immobili definiti comparabili, simili per posizione, caratteristiche costruttive, tipologia e dimensioni a quello oggetto di stima.

STIMA SINTETICO/COMPARATIVA – U.I. RESIDENZIALE

Dalla consultazione della banca dati **OMI - Semestre 1 / Anno 2022**, è risultato che:

COMUNE DI MONTALTO UFFUGO

Fascia/zona: **Suburbana**

(DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO)

Codice di zona: **E1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **RESIDENZIALE**

Stato Conservativo: **NORMALE**

Tipologia in oggetto: **ABITAZIONI CIVILI**

Valori: **Min € 870,00/Mq / Max € 1.300,00/Mq**

Detti valori, contemplanò un vasto paniere di immobili sia nuovi che usati, ubicati in una zona comunale vasta **DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO**

E SCALO e aventi caratteristiche tipologiche e costruttive diverse nonché stato di conservazione differente rispetto all'immobile in esame.

Premesso quanto sopra, il CTU ritiene di adottare, quale valore di riferimento, il VALORE OMI MINIMO = € 870,00/Mq

RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Sulla base di informazioni assunte da siti internet (agenzie immobiliari e annunci immobiliari), si è rilevato che i prezzi medi di mercato, praticati nel comune di ubicazione dell'immobile oggetto di stima, riferiti a mq di superficie commerciale, sono i seguenti:

VALORI MEDI ANNUNCI IMMOBILIARI = € 750,00 / Mq

Il valore sopra indicato è riferito a comparabili presenti sul libero mercato che, in fase di contrattazione, subirà certamente un ribasso (dal 5% al 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, che può essere indicato nella misura massima del 10%.

VALORI MEDI ANNUNCI IMMOBILIARI = € 750,00/Mq x 0,90 (-10%) = € 675,00/Mq

Esaminati i valori indicati dal **Borsino Immobiliare** della zona di riferimento (**DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO**) e presi a confronto i valori di *“Abitazioni in stabili di 2° fascia - Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona”* - con Valore minimo € 771,00/Mq e Valore massimo € 1.055,00/Mq, considerato quanto predetto relativamente al paniere di valori di un'area vasta di riferimento, il CTU ritiene di adottare il valore minimo di € 771,00/Mq.

Mediando il valore di riferimento di cui sopra con quello degli annunci immobiliari, si ottiene:

VALORE MEDIO ANNUNCI IMMOBILIARI = € 675,00 / Mq

VALORE MEDIO BORSINO IMMOBILIARE = € 771,00 / Mq

VALORE MEDIO ANNUNCI IMM. / BORSINO = € 723,00 / Mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Dal valore medio sopra determinato (BORSINO IMMOBILIARE e ANNUNCI IMMOBILIARI) si ottiene il parametro valutativo riferito al metro quadrato di superficie commerciale, che sarà calibrato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili, applicando i seguenti coefficienti correttivi:

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

Caratteristiche posizionali medie	Coefficiente
Zona centrale	1.05
Zona semicentrale/espansione	1.00

Zona periferica	0.95
Zona centro storico	0.90
Zona degradata – agricola	0.85

Caratteristiche espositive

	Coefficiente
Ottime – quattro affacci	1.10
Buone – tre affacci	1.05
Sufficienti – due affacci	1.00
Mediocri – un affaccio	0.95
Scadenti – senza affacci	0.85

Caratteristiche tecnico/funzionali - impianti

	Coefficiente
Ottime	1.05
Buone	1.00
Sufficienti	0.95
Mediocri	0.90
Scadenti	0.85

Caratteristiche tipologiche

	Coefficiente
Abitazione di tipo signorile	1.15
Abitazione tipo ville e villini	1.10
Uffici	1.05
Abitazione tipo civile	1.00
Abitazione tipo economico	0.95
Abitazione tipo popolare	0.90
Fabbricato tipo ultrapopolare	0.85
Fabbricato tipo rurale	0.80

Stato di conservazione e manutenzione

	Coefficiente
Ottimo	1.05
Buono	1.00
Sufficiente	0.95
Mediocre	0.90
Scadente	0.85

Vetustà fisica

	Coefficiente
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

	Coefficiente
Fino a mq 45	1.05
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 – U.I. USO RESIDENZIALE
--

Attribuendo al valore i coefficienti correttivi, si avrà:

Valore di Rif. €/mq	APPARTAMENTO (Fig. 61 - P.IIa 281 - Sub 1)							Media dei Coefficienti	Parametro valutativo €/mq
	Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche espositive	Caratteristiche tecnico/funzionali	Caratteristiche tipologiche	Stato conservativo e di manutenzione	Vetustà fisica	Caratteristiche dimensionali		
723,00	0.95	1.00	0.95	1.00	0.95	0.95	1.00	0.97	701,31

VALORE COMMERCIALE DI RIFERIMENTO = € 701,31/mq

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Il CTU, ai fini della compilazione del modello MCA, precisa che nell'indicazione delle superficie principale inerente al bene oggetto di stima ha inserito quella commerciale derivante dall'ipotesi progettuale di diversa distribuzione interna alla luce delle osservazioni precedentemente fatte.

Si è provveduto, inoltre, ad inserire, ai fini del calcolo delle superfici, due posti auto scoperti in relazione ai diritti proporzionali sull'area di corte comune e dell'effettivo utilizzo della stessa.

Dall'implementazione del foglio di calcolo MCA, riferito ad immobili in vendita nella medesima zona di ubicazione a quello oggetto di stima e con destinazione d'uso residenziale, si è determinato il seguente valore (vedi allegato TABELLA ANALISI COMPARABILI):

VALORE UNITARIO - MCA = € 548,56/mq

STIMA DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE - SUB 1

Mediando i valori precedentemente adottati e/o determinati (valori OMI, ANNUNCI IMMOBILIARI – BORSINO IMMOBILIARE nonché MCA), si ottengono i seguenti valori:

- VALORE DI MERCATO – OMI (Min.) = € 870,00 / Mq
- VALORE COMPARATIVO (Ragguagliato) = € 701,31 / Mq
- VALORE DI MERCATO – MCA = € 548,56 / Mq

VALORE DI MERCATO MEDIO = € 706,62 / MQ

VALORE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE - SUB 1
--

Moltiplicando il valore di riferimento, come sopra determinato, per la superficie commerciale dell'unità immobiliare, per come determinata in funzione dell'ipotesi di diversa distribuzione interna di cui al quesito 4, si ottiene:

VALORE DI STIMA = (MQ 109,20 x € 706,62) = € 77.162,90

OSSERVAZIONI TECNICHE AI FINI DELLA STIMA

Considerate le difformità urbanistiche e le discrasie catastali riscontrate, come meglio descritte nella risposta di cui ai Quesiti nn. 4, 6 e 8, il sottoscritto CTU provvede a detrarre i costi necessari per la realizzazione delle opere necessarie afferenti la nuova distribuzione interna e le opere di separazione degli impianti tecnologici dell'immobile in perizia, detraendoli dal valore di stima sopra determinato.

Il CTU, inoltre, come precedentemente osservato relativamente alla realizzazione sull'area di corte comune di una struttura in c.a. destinata a scala esterna, non essendo stata presentata alcuna pratica edilizia, la stessa dovrà essere oggetto di regolarizzazione urbanistica.

Si precisa che, le spese tecniche afferenti la sanatoria presso il Comune e Genio Civile, dovranno essere poste a carico di tutte le U.I. costituenti il fabbricato per cui la quota da attribuire all'immobile oggetto di perizia sarà pari ad 1/3.

SPESE URBANISTICHE

- Spese Tecniche per redazione pratica edilizia SCIA e Direzione Lavori afferente le opere di diversa distribuzione interna ed impiantistica: € 1.200,00 comprensive di oneri come per legge e versamento diritti segreteria;
- Spese Tecniche per redazione pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità): € 600,00 comprensive di oneri come per legge e versamento diritti segreteria;
- Spese per le opere edili da realizzare per rendere autonoma e indipendente l'U.I., per come proposte nell'ipotesi di diversa distribuzione interna: € 5.000,00 comprensive di oneri come per legge;
- Spese di conferimento a discarica e oneri di smaltimento detriti: € 600,00 comprensive di oneri come per legge;
- Spese per le opere impiantistiche di separazione delle utenze e degli impianti e rilascio dei certificati di conformità: € 2.400,00 comprensive di oneri come per legge;

SPESE CATASTALI

- Spese Tecniche redazione pratiche di aggiornamento catastale = € 700,00 comprensive di oneri di legge e versamento DOCFA.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E SISMICA (SCALA ESTERNA)

- Spese Tecniche per la redazione di SCIA IN SANATORIA, pratica SISMICA (ex Genio Civile) e COLLAUDO STATICO per la regolarizzazione della scala esterna: € 6.000,00 comprensive di oneri come per legge, versamento diritti di segreteria, tasse istruttorie, oneri comunali e sanzione pecuniaria (La quota di 1/3 della spesa, afferente il Sub. 1, risulta pari ad € 2.000,00).

TOTALE SPESE: € 12.500,00

VALORE DI STIMA: (€ 77.162,90 - € 12.500,00) = € 64.662,90

DETERMINAZIONE VALORE CATASTALE

Al solo fine informativo, si è verificato il Valore Catastale dell'immobile:

CALCOLO VALORE CATASTALE IMMOBILI (Fabbricati e Terreni)			
Categoria catastale:			
A/2 -Abitazioni di tipo civile			
Data di riferimento:	20	Luglio	2023 oggi
Rendita catastale €	387,34 (cerca online)		

A/2 - Abitazioni di tipo civile

Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 406,71
Moltiplicatore catastale al 20/07/2023	120
Valore catastale immobile	€ 48.804,84
10% del valore catastale	€ 4.880,48

ABBATTIMENTO FORFETARIO

Procedendo all'abbattimento forfetario pari al 15%, per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, il valore finale dei beni risulta essere il seguente:

U.I. USO RESIDENZIALE (Foglio 61 - P.lla 281 – Sub 1)
Valore di stima = (€ 64.662,90 x 0,85) = € 55.000,00 in c.t. <i>(Euro Cinquantacinquemila/00)</i>

DESCRIZIONE E VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Premesso quanto sopra, si procede alla formazione del lotto come di seguito:

Lotto Unico**IMMOBILE USO RESIDENZIALE****COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)**

Loc. Sant'Antonello - Via Palmi n. 9 – Piano Terra

quota: INTERA PROPRIETA' oltre i diritti proporzionali sui beni comuni

Identificato catastalmente:

NCEU di MONTALTO UFFUGO – Foglio 61 - Particella 281 - sub 1

Zona cens. 2 - Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 122 mq -

Rendita Euro 387,34

Indirizzo:

VIA PALMI n. 9 - Piano T

Intestato a:

Diritto:

Proprietà per 1/1

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
€ 55.000,00 (Euro Cinquantacinquemila/00)

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 chiarimenti.

Sono allegati alla presente relazione, costituendone parte integrante:

Allegati:	
▪ All. 1	(Verbale di Sopralluogo)
▪ All. 2	(Documentazione Fotografica)
▪ All. 3	(Ortofoto – Inquadramenti - Stralcio Strumento urbanistico – Norme Tecniche)
▪ All. 4	(Documentazione catastale)
▪ All. 5	(Documentazione urbanistica – Titoli edilizi)
▪ All. 6	(Planimetrie di rilievo – Ipotesi di diversa distribuzione interna)
▪ All. 7	(Valori OMI - Borsino Immobiliare - Comparabili annunci immobiliari - MCA)
▪ All. 8	(Ispezioni ipotecarie – Certificazione notarile sostitutiva)
▪ All. 9	(Comunicazioni e Istanze)
▪ All. 10	(Risposte e Attestazioni)

Cosenza, li 10/08/2023

Arch. Francesco Gemelli