

[REDACTED]

[REDACTED]

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Ruolo G.E. 288/2015

Creditore Procedente

[REDACTED]

[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]



INDICE

Premessa	pag. 3
Analisi preliminare	pag. 8
Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 9
Risposte ai quesiti	pag. 10
Prospetto riassuntivo	pag. 24
Allegati	pag. 25



Premessa

L'ill.mo sig. Giudice [REDACTED] con verbale del 20/02/2017, ha nominato il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di tipo espropriazione immobiliare, N. Ruolo G.E. 288/2015.

In tale qualità il sottoscritto, in data 19/06/2017 dinanzi allo stesso Giudice, presentava il giuramento di rito e prendeva atto dei quesiti formulati e qui di seguito riportati:

- 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3. Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i*



certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in ogni caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6. Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed al 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'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 Maggio 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 dell'art.40, comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 Giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

10. *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo 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;

- 11. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*
- 12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli, artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 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 forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.*

Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni

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

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14)



Analisi preliminare

Come stabilito dall'ill.mo Giudice, il sottoscritto tecnico incaricato prendeva visione della documentazione presente nei fascicoli messi agli atti.

Come si evince da tali atti, ed in particolare dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 02 Novembre 2015 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] n.1, in persona del Presidente del C.d.A. [REDACTED], nato a [REDACTED], legale rappresentante p.t., rappresentata [REDACTED] con studio in [REDACTED], nei confronti di [REDACTED], e di [REDACTED], i beni oggetto di pignoramento e pertanto di stima risultano essere, come da atto di pignoramento:

Unità immobiliare ad uso civile abitazione composta da cinque vani e mezzo catastali (5,5) al piano terra rialzato, e da cinque vani e mezzo catastali (5,5) al piano primo; con annessa circostante corte che ne costituisce pertinenza; Riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Paterno Calabro, al foglio mappa 11, con le particelle

_ 162 sub. 1, categoria A/3, classe U, vani 5,5, rendita Euro 284,05 Contrada Destre piano T;

_ 162 sub. 2, categoria A/3, classe U, vani 5,5, rendita Euro 284,05 Contrada Destre piano 1.

Al fine di un corretto svolgimento dell'incarico il sottoscritto acquisiva ulteriori documentazioni presso gli uffici territoriali competenti (Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico Comunale), svolgeva un preliminare sopralluogo dei beni oggetto di stima e convocava, tramite raccomandata A.R. i proprietari in data 13/07/2017 alle ore 9:30, in data 26/09/2017 alle ore 9:30



quindi in data 12/10/2017 alle ore 15:00. Lo stesso CTU riusciva ad accedere presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in contrada Saima n.9, come riportato nelle certificazioni di residenza acquisite, nel Comune di Paterno Calabro (CS), solo in data 21/10/2017.

Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito delle comunicazioni inviate (All.1) al debitore, il giorno 21/10/2017 alle ore 9:00 il sottoscritto CTU procedeva alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Sui luoghi, oltre al sottoscritto CTU ing. Emilio Tocci, si è trovato il [REDACTED] in qualità di debitore.

Alla continua presenza dell'intervenuto il sottoscritto procedeva alle operazioni di sopralluogo.

In particolare procedeva alla certa identificazione in loco dei beni oggetto di stima per come riportato in certificazione catastale, a coglierne le caratteristiche e dotazioni peculiari ai fini di acquisire elementi certi da porre a base del giudizio di stima.

Effettuava il sopralluogo dell'immobile posto al piano Terra, Primo di un fabbricato sito nel Comune di Paterno Calabro in via Destre, ed individuato ai fini catastali, al foglio 11, p.lla 162 subb 1,2, di proprietà per 1/2 [REDACTED], e di proprietà per 1/2 [REDACTED]. L'immobile risultava non occupato.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 11:00 dello stesso giorno; il tutto veniva riportato nel verbale di sopralluogo che veniva letto confermato e sottoscritto dai presenti (All. 2).



Risposte ai quesiti

Prima di procedere alla risposta dei quesiti, per facilità di lettura, con riferimento alla loro identificazione nel NCEU, l'immobile verrà denominato come di seguito:

Unità immobiliare 1. Abitazione di tipo economico cat. A/3 sita in Paterno Calabro (CS), via Destre, piano T, identificata nel NCEU al foglio 11, p.lla 162 sub 1, categoria A/3, Classe U, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 284,05.

Unità immobiliare 2. Abitazione di tipo economico cat. A/3 sita in Paterno Calabro (CS), via Destre, piano 1, identificata nel NCEU al foglio 11, p.lla 162 sub 2, categoria A/3, Classe U, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 284,05.

Dalle planimetrie identificate nel NCEU, è presente un **Bene Comune non Censibile** identificata nel NCEU al foglio 11, p.lla 162 sub 3.

Il tutto come dalle Visure storiche per immobile richieste ed ottenute presso l'Agenzia delle Entrate, riportanti la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino al 06/07/2017 (All.3).

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ...

Per l'immobile pignorato risulta completa la documentazione allegata all'istanza di vendita di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civile. In particolare risulta copia dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....



Unità immobiliare 1. Dall'esame dei documenti in atti al 21/11/2017 si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'intero immobile Foglio 11 Part. 162, sub 1 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (All.4):

1. ISCRIZIONE del 02/06/1995 -Registro Particolare 1331 Registro Generale 13616 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24802 del 01/06/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 166 del 28/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/12/2007. Cancellazione totale eseguita in data 28/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del 16/03/2005 -Registro Particolare 3787 Registro Generale 10416 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 6417/34 del 15/03/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4367 del 18/12/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 09/11/2009 -Registro Particolare 6456 Registro Generale 35361 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35688/15057 del 05/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. TRASCRIZIONE del 16/12/2015 -Registro Particolare 22538 Registro Generale 27776 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2019 del 10/11/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 2. Dall'esame dei documenti in atti al 21/11/2017 si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'intero immobile Foglio 11 Part. 162, sub 2 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (All.4):

1. ISCRIZIONE del 02/06/1995 -Registro Particolare 1331 Registro Generale 13616 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24802 del 01/06/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A



GARANZIA DI MUTUO. Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 166 del 28/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/12/2007. Cancellazione totale eseguita in data 28/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del 09/11/2009 -Registro Particolare 6456 Registro Generale 35361 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35688/15057 del 05/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 16/12/2015 -Registro Particolare 22538 Registro Generale 27776 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2019 del 10/11/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. Acquisisca le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.....

Presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate il C.T.U. ha potuto acquisire tutta la documentazione catastale ritenuta necessaria quindi gli Estratti di Mappa, le planimetrie, presenti nell'impianto meccanografico dell'Agenzia del Territorio (All.5). Tutto ciò, in fase di sopralluogo, ha consentito di identificare correttamente tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Presso gli uffici del Comune di Paterno Calabro alla Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi inoltrata il 27/06/2017 (All.6), dalla documentazione raccolta, come accertato durante i vari incontri per l'acquisizione degli atti, ed alla presenza del tecnico richiedente, l'immobile afferente alle unità immobiliare è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n.21 del 15/05/1976 rilasciata dal Comune di Paterno Calabro (CS) ai costruttori [REDACTED]; rinnovata con Concessione



per Eseguire Attività Edilizia n.21 del 04/09/1984 ed intestata al sig. [REDACTED]

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Paterno Calabro, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile.

Dall'esame del PRG vigente, l'immobile ricade in Zona B2:

ART. 13 - ZONE DI COMPLETAMENTO (tipo B2)

Sottozone da B2/l a B2/l 1:

In queste zone il piano si attua per intervento diretto applicando

a) I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 0.8 mc/mq;

b) H = altezza massima dell'edificio fu ori terra = 10.00 ml;

c) S_m = lotto minimo = 600 mq;

seguenti indici:

d) D = distacco tra edifici, deve essere pari al l'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di 10.00 ml;

e) d = distacco dai confini ; deve essere pari a metà altezza dell'edificio e comunque non inferiore a 5.00 ml;

f) a = distacco d a l cigl io s trada; in allineamento, salvo diverse prescrizioni dell'Amm .ne Comunale;

g) N = numero massimo dei piani fuori terra = 2;

h) I = ind ice di copertura = 30%.

N.B . Le aree per gli spazi pubblici sono state individuate nelle tavole dello zoning, con gli standards indicate nelle tabelle dei tipi.



4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato.....

Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha proceduto al rilievo ed alle misurazioni necessarie alla certa identificazione dell' immobile pignorato, cogliendone le caratteristiche e le dotazioni peculiari.

L' immobile pignorato è sito nel Comune di Paterno Calabro, contrada Saima n.9.

La zona in cui è ubicato l' immobile è un zona centrale del Comune di Paterno Calabro.

L'area risulta non dotata delle opere di urbanizzazione primaria e presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro città presentano un tracciato tortuoso e con un asfalto in mediocri condizioni ed in alcuni casi assente. La suddetta via dista circa 5 km dalla casa municipale, quindi 1,5 km dallo svincolo autostradale A2 - Rogliano e 1,5 km dalla più vicina stazione ferroviaria. Nelle immediate vicinanze dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono scuole, ambulatori, uffici di pubblica utilità ed attività commerciali di ogni settore.

Le **Unità immobiliari n. 1, 2** occupano rispettivamente il piano terra e piano primo di un unico corpo di fabbrica costituente una villa unifamiliare. riportato nel catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 11, p.lla 162. Trattasi di fabbricato con struttura portante in C.A. e solai in latero cemento, con prospetti esterni intonacati e tinteggiati. Le finiture interne del fabbricato sono in buone condizioni. Ai vari piani si accede attraverso il vano scala aperto e ben rifinito. Le strutture portanti dell'edificio versano, apparentemente in sufficiente stato conservativo e si evince la necessità di lavori di manutenzione per le sole parte di rifinitura. Allo stato attuale, le unità immobiliari risultano come da elaborati grafici allegati alla presente perizia (All 7), conformi alla Concessione edilizia in sanatoria.

L' unità immobiliare che per facilità di lettura è indicata come Unità immobiliare 1, è di seguito descritta:



Unità immobiliare 1. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, per quanto già fatto rilevare nella relazione delle operazioni peritali, è rappresentata da un immobile facente parte del piano terra di un fabbricato – villa unifamiliare, sito in contrada Saima n.9, nel Comune di Paterno Calabro (CS). Attraverso l'ingresso principale esterno del fabbricato, raggiungibile dalla corte esterna, si accede al piano terra quindi all'interno dell'unità immobiliare qui denominata "unità immobiliare 1", composta da un ingresso-salotto di circa 27,00 mq da qui si accede alle varie stanze, una sala pranzo (open space) di circa 15,70 mq, due salotti (open space) di circa 9,70 mq e 19,34 mq, un bagno di 4,50 mq, una cucina di circa 12,00 mq, una veranda coperta di circa 26,00 mq, un ripostiglio-cantinola di circa 18,00 mq, un box-garage di circa 23,00 mq. I pavimenti, sono in mattonelle di ceramica nei bagni, mentre in granito per il resto dell'unità. Tinteggiatura interna ed impianti elettrici, riscaldamento ed impianto idrico-sanitario sono presenti ma per il grado di abbandono in cui versa l'immobile, sono da manutentare. Infissi esterni di scarsa qualità. Tutti gli ambienti descritti, delimitano una superficie calpestabile interna di 161,77 mq. e meglio rappresentati nell'elaborato grafico denominato “Stato attuale” (All.7), quindi dalla documentazione fotografica allegata (All.8).

La superficie commerciale calcolata con il sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) considerando il 100% della Superficie utile netta calpestabile, il 100% dei Muri perimetrali (calcolati fino allo spessore max di 50 cm), il 50% dei Muri perimetrali in comunione (calcolati fino allo spessore max di 25 cm), il 25% per balconi, l'80% per Verande, il 60% per Taverne, il 10% per Giardini e aree di pertinenza (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%), il 60% per Box (collegato ai vani principali), è di **194,60 mq.**

Unità immobiliare 2. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, per quanto già fatto rilevare nella relazione delle operazioni peritali, è rappresentata da un immobile facente parte del piano primo di un fabbricato –



villa unifamiliare, sito in contrada Saima n.9, nel Comune di Paterno Calabro (CS). Attraverso la scala interna dell'unità immobiliare n.1, si accede al piano primo, composta da un disimpegno di circa 34,50 mq da qui si accede alle varie stanze, due camere da letto rispettivamente di circa 13,35 mq e 15,92 mq, un salotto (open space) di circa 15,95 mq, un bagno di circa 7,10 mq, un ripostiglio di circa 5,35 mq, un balconcino di circa 5,80 mq. I pavimenti, sono in mattonelle di ceramica nei bagni, mentre in granito per il resto dell'unità. Tinteggiatura interna ed impianti elettrici, riscaldamento ed impianto idrico-sanitario sono presenti ma per il grado di abbandono in cui versa l'immobile, sono da manutentare. Infissi esterni di scarsa qualità. Tutti gli ambienti descritti, delimitano una superficie calpestabile interna di 92,20 mq. e meglio rappresentati nell'elaborato grafico denominato "Stato attuale" (All.7), quindi dalla documentazione fotografica allegata (All.8).

La superficie commerciale calcolata con il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) considerando il 100% della Superficie utile netta calpestabile, il 100% dei Muri perimetrali (calcolati fino allo spessore max di 50 cm), il 50% dei Muri perimetrali in comunione (calcolati fino allo spessore max di 25 cm), il 25% per balconi, l'80% per Verande, il 60% per Taverne, il 10% per Giardini e aree di pertinenza (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%), è di **143,53 mq.**

Dalle planimetrie identificate nel NCEU, è presente un **Bene Comune non Censibile** identificata nel NCEU al foglio 11, p.lla 162 sub 3. Trattasi di un Giardino e/o area di pertinenza e che trovasi priva di arredo urbano.

5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.....

Per le Unità la descrizione dell' immobile contenuta nel pignoramento (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme alla descrizione attuale tranne che per l'indirizzo. Dalla documentazione richiesta ed ottenuta



presso il Comuni di Paterno Calabro (CS), esso risulta essere contrada Saima n.9.

6. Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto CTU non ha rilevato difformità urbanistiche. Per il bene identificato al Foglio 11, p.lla 162 sub 1,2, risultano le planimetrie presso l’Agenzia del Territorio.

Dalle planimetrie identificate nel NCEU, si evince un **Bene Comune non Censibile** identificata nel NCEU al foglio 11, p.lla 162 sub 3.

Vengono rilevate difformità urbanistiche per la presenza di una struttura coperta in ferro. Nessuna autorizzazione presso l’ufficio del Genio Civile quindi nessuna autorizzazione urbanistica.

7. Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Paterno Calabro, non si evince la sussistenza di vincoli sull’immobile.

Dall’esame del PRG vigente, l’immobile ricade in Zona B2:

ART. 13 - ZONE DI COMPLETAMENTO (tipo B2)

Sottozone da B2/l a B2/l 1:

In queste zone il piano si attua per intervento diretto applicando

a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0.8 mc/mq;

b) H = altezza massima dell’edificio fu ori terra = 10.00 ml;

c)Sm = lotto minimo = 600 mq;

seguenti indici:



d) D = distacco tra edifici, deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di 10.00 ml;

e) d = distacco dai confini ; deve essere pari a metà altezza dell'edificio e comunque non inferiore a 5.00 ml;

f) a = distacco da l cigl io s trada; in allineamento, salvo diverse prescrizioni dell'Amm .ne Comunale;

g) N = numero massimo dei piani fuori terra = 2;

h) I = ind ice di copertura = 30%.

N.B . Le aree per gli spazi pubblici sono state individuate nelle tavole dello zoning, con gli standards indicate nelle tabelle dei tipi.

8. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....

Presso gli uffici del Comune di Paterno Calabro alla Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi inoltrata il 27/06/2017 (All.6), dalla documentazione raccolta, come accertato durante i vari incontri per l'acquisizione degli atti, ed alla presenza del tecnico richiedente, l'immobile afferente alle unità immobiliare è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n.21 del 15/05/1976 rilasciata dal Comune di Paterno Calabro (CS) ai costruttori [REDACTED]; rinnovata con Concessione per Eseguire Attività Edilizia n.21 del 04/09/1984 ed intestata al sig. [REDACTED]

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Paterno Calabro, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile.

Vengono rilevate difformità urbanistiche per la presenza di una struttura coperta in ferro. Nessuna autorizzazione presso l'ufficio del Genio Civile



quindi nessuna autorizzazione urbanistica. Al fine di ripristinare lo stato dei luoghi, viene redatto Computo Metrico Estimativo (All.11) per una spesa di circa € 6.243,73.

Sulla scorta degli elementi reperiti **non si evince la sussistenza di certificazione di agibilità** (All.9).

La stessa certificazione di agibilità è conseguibile presentando presso il Comune Paterno Calabro, opportuna documentazione tecnica per richiesta **SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ** (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241) completa degli allegati

9. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....

Gli immobili distinti al Foglio 11, p.lla 162 sub 1,2 costituiscono un organismo edilizio autonomo. Si procederà alla vendita per intero non essendo conveniente effettuare divisioni e/o creare lotti di vendita per le singole unità immobiliari univocamente definite catastalmente. Si procederà quindi alla creazione di n. 1 lotto di vendita.

Pertanto, in base alle considerazioni di cui sopra, sarà definito n. 1 lotto di vendita, come di seguito:

Lotto 1. Piena proprietà su immobile posto al piano Terra e Primo di un fabbricato ubicato in Paterno Calabro (CS), contrada Saima n.9. L'immobile allo stato attuale è costituito da corte, ingresso, 6 stanze, 3 bagni, 1 box ed 1 ripostiglio. L'immobile è da ristrutturare (intonaco e tinteggiatura esterna, infissi esterni). Necessita revisione degli impianti elettrici, di riscaldamento ed idrico sanitario. Dal raffronto degli elaborati di progetto con lo stato di fatto dell'immobile, non sono state rilevate difformità sostanziali relative alla disposizione degli ambienti interni. L'immobile è privo di certificato di agibilità.

Dati Catastali:



Abitazione di tipo economico cat. A/3 sita in Paterno Calabro (CS), contrada Saima n.9, piano T-1, identificata nel NCEU al Foglio 11, p.lla 162 sub 1,2,. Compreso Bene Comune non Censibile identificato nel NCEU al foglio 11, p.lla 162 sub 3.

La superficie commerciale è di 338,23 mq.

10. Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.....

L'immobile non è pignorato pro quota. Per quanto riguarda la divisione dell'immobile si rimanda al precedente quesito.

11. Accerti se l'immobile è libero o occupato.....

Al momento del sopralluogo, l'immobile non risultava occupato. Da una verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, giusta richiesta prot. n. 0066277 del 27/06/2017, non risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione, il tutto come riportato nell'attestato rilasciato dallo stesso ente, prot. n. 66277/1 del 04/07/2017 (All 10).

12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici storici.....

Non risulta l'esistenza di vincoli di nessun genere né l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.



Dall'esame del PRG vigente, l'immobile ricade in Zona B2.

13bis. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...

Essendo un organismo edilizio unifamiliare, non è istituito alcun condominio e non vi sono spese di manutenzione straordinaria da effettuare e/o accordate con altri condomini del fabbricato.

14. Determini il valore dell'immobile.....

Premessa.

Per la stima dei beni oggetto di pignoramento, il criterio applicato è quello del più probabile valore di mercato.

Il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza, commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. Pertanto lo scopo che ci si prefigge nella determinazione del valore del bene, è quello di attribuire allo stesso il più probabile valore di mercato.

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato, si è inteso procedere ad una stima basata su metodi comparativi confrontando l'immobile oggetto di stima con altri aventi caratteristiche pressoché simili (mq, vani, stato d'uso, ecc.) di cui si conosce il valore.

Al fine di determinare un parametro di stima applicabile al caso in esame, viene determinato un parametro univoco di stima espresso in €/mq ottenuto dalla media dei valori degli immobili simili. Il valore di stima dell'immobile scaturisce infine dal prodotto tra il parametro di stima trovato €/mq per la superficie del bene da stimare.

Gli immobili da stimare come descritto in precedenza sono in mediocre stato conservativo.



Il lotto oggetto di stima è ubicato in contrada Saima, nel Comune di Paterno Calabro, provincia di Cosenza, la tipologia edilizia costituisce un organismo autonomo ed indipendente, per cui si procederà alla vendita per unico lotto di vendita per la singola unità immobiliare univocamente definita.

Si procederà quindi alla creazione di un lotto di vendita.

Pertanto, in base alle considerazioni di cui sopra, il lotto sarà definito come precedentemente.

Stima del lotto 1.

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato basato su metodi comparativi, è stata effettuata un'indagine di mercato individuando nel Comune di Paterno Calabro i seguenti immobili simili a quelli da stimare:

Immobile n.1: immobile posto nel Comune di Paterno Calabro, con buone rifiniture, piano 2, composto da n. 6 locali, mq commerciali 127,00, prezzo di vendita € 60.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 473,00 €/mq;

Immobile n.2: immobile posto nel Comune di Paterno Calabro, con buone rifiniture, piano 1, composto da n. 3 locali, mq commerciali 167,00, prezzo di vendita € 145.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 869,00 €/mq;

Immobile n.3: immobile posto nel Comune di Paterno Calabro, con buone rifiniture, più livelli, composto da n. 5 locali, mq commerciali 180,00, prezzo di vendita € 150.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 834,00 €/mq;



PROSPETTO RIASSUNTIVO						
	UBICAZIONE	STATO D'USO	SUPERFICIE	VANI	PREZZO	INCIDENZA €/mq
IMMOBILE N. 1	Comune di Paterno Calabro	Buono	127,00 mq	6	€ 60.000	473,00 €/mq
IMMOBILE N. 2	Comune di Paterno Calabro	Buono	167,00 mq	3	€ 145.000	869,00 €/mq
IMMOBILE N. 3	Comune di Paterno Calabro	Buono	180,00 mq	5	€ 150.000	834,00 €/mq
VALORE MEDIO COMPRAVENDITE						726,00 €/mq

Dalla media dei valori degli immobili presi a confronto, si ottiene il parametro di €/mq 726,00.

Tenendo conto dei valori medi delle compravendite, dei valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo di stima risulta:

Lotto 1: € 726,00/mq x 338,23 mq = € 245.554,98

Tale valore viene decurtato del 10% a causa dei lavori necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, degli impianti, anche al fine di chiederne l'agibilità. Viene redatto ed allegato alla presente (All 11) Computo Metrico lavori, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi a causa di opere abusive presenti, redatto utilizzando il Prezzario Regione Calabria – Edizione 2013, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 156 del 10 maggio 2013. Pubblicato sul BURC n. 12 del 17 giugno 2013.

Stima del lotto 1 = € 221.000,00 (valore arrotondato)

valore del Lotto 1 = € 221.000,00 - 15% per abbattimento forfettario =

€ 187.850,00



15. Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte con assoluta precisione.....

Si rimanda al paragrafo successivo

Conclusioni

Dalle valutazioni effettuate sulla scorta della documentazione reperita e allegata alla presente, dai sopralluoghi e dalle indagini effettuate in loco, si rassegna la presente relazione tecnica di consulenza d'ufficio riportando una sintetica tabella riassuntiva dei beni stimati oggetto del verbale di pignoramento immobiliare. Il lotto è privo di Certificato di Agibilità.

FOGLIO RIASSUNTIVO

LOTTO	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	STIMA euro	NATURA E TITOLARITA ' GIURIDICA
1	Unità immobiliare abitazione di tipo economico ubicata al piano Terra e Primo di un corpo di fabbrica sito in contrada Saima n.9, compreso di area di pertinenza, nel comune di Paterno Calabro (CS). Superficie commerciale mq 338,23.	Comune di Paterno Calabro Foglio.11; PART. 162; Sub. 1,2 Foglio.11; PART. 162; Sub. 3 (BCNC)	€ 187.850,00	Proprietà (1/1)

Si rassegna la presente restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.



ELENCO ALLEGATI

- Allegato_1: Comunicazioni di sopralluogo
- Allegato_2: Verbale di sopralluogo
- Allegato_3: Visure catastali storiche
- Allegato_4: Note di trascrizione
- Allegato_5: Estratto di mappa, Planimetrie catastali
- Allegato_6: Richiesta atti Comune
- Allegato_7: Stato attuale
- Allegato_8: Documentazione fotografica
- Allegato_9: Documentazione ritirata presso Comune
- Allegato_10: Attestazione agenzia delle Entrate
- Allegato_11: Computo metrico lavori

