

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cosenza, 12/01/2019

*Il C.T.U.
Ing. Gisella Gerbasi*

6. *indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*
7. *redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:*
 - a. *la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
 - b. *le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

Per l'espletamento dell'incarico ho proceduto analizzando preventivamente i fascicoli di causa e svolgendo, in seguito, dei sopralluoghi presso l'immobile esecutato al fine di prendere visione dello stato dei luoghi e di effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici.

2. Iter peritale.

Le operazioni peritali sono iniziate diversi anni fa, precisamente nel 2010 quando, dopo aver prestato giuramento per il conferimento dell'incarico, subito fissai un sopralluogo presso l'immobile oggetto d'esecuzione per il 9 aprile 2010 e cominciai a studiare i fascicoli di causa ed a procurarmi la documentazione ipocatastale necessaria. Al giorno ed all'ora stabilita, mi recai presso l'immobile da stimare ma lì trovai il proprietario dell'immobile, Sig. _____ che mi negò l'accesso ai luoghi adducendo motivazioni relative alla violazione della privacy. Procedetti allora a fissare un nuovo sopralluogo per il giorno 12 maggio 2010 dandone comunicazione alle parti mediante raccomandata A/R nei tempi prescritti ed il giorno previsto mi recai nuovamente presso l'immobile dell'esecutato. Anche in questo caso, tuttavia, il proprietario dell'immobile mi negò l'accesso ai luoghi.

Rimisi, quindi, alla valutazione dell'allora giudicante, Dott. G.E. _____, di indicarmi le modalità più opportune per proseguire l'incarico indirizzandogli apposita comunicazione scritta in data 18 maggio 2010. Da allora nulla fu comunicato in merito alla scrivente fino al 2017 quando fui convocata dal Giudice Nunnari per comparire all'udienza del 12/09/2017 e conferire in merito all'incarico ricevuto.

Nella stessa udienza fu nominato anche un custode, al quale fu affidato il compito di consentire l'accesso all'immobile alla scrivente per effettuare i sopralluoghi.

L'ispezione dell'immobile fu compiuta in data 17 ottobre 2017 alla presenza del e dell'esecutato, previa comunicazione inviata allo stesso dal a mezzo raccomandata del 25/09/2017.

In tale occasione si prese visione dei luoghi, furono effettuati i rilievi metrici dell'immobile e fu redatto un adeguato corredo fotografico. Le operazioni di sopralluogo iniziarono alle ore 9:00 e si conclusero alle ore 11:00.

In data 23/11/2017 mi recai presso l'Agenzia del Territorio, Uff. Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, dove effettuai una visura ipotecaria aggiornata dell'immobile.

Il 27 novembre 2017 inviai al Comune di Marano Principato, con posta elettronica certificata, una richiesta di accesso agli atti ed estrazione in copia della documentazione tecnica relativa al progetto del fabbricato. Il Comune mi comunicò la possibilità di accedere alla documentazione richiesta in data 12/01/2018 e, pertanto, pochi giorni dopo mi recai presso l'Ufficio Urbanistica per ritirare le copie. Nel contempo, avendo osservato durante il sopralluogo svolto segni di cedimento alla corte dell'immobile da stimare, provvedetti a richiedere al Sig. Giudice l'intervento di un geologo al fine di valutare in modo più certo la natura dei segni osservati e lo stato attuale del terreno. La relazione tecnica, redatta allo scopo dal Geol. fu consegnata alla scrivente in data 2 agosto 2018.

Dopo aver determinato tutti gli elementi tecnici utili alla determinazione del valore venale dell'immobile, chiusi le operazioni peritali e procedetti a redigere la presente relazione dattiloscritta.

3. Descrizione del bene oggetto di esecuzione

Il fabbricato oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Marano Principato, un piccolo centro urbano che intorno agli anni 2000 ha subito un certo incremento demografico grazie anche alla vicinanza delle vicine città di Cosenza e Rende. Per la maggior parte, la tipologia di costruzioni è costituita da villette mono/bi-familiari o a schiera oppure da fabbricati plurifamiliari di piccola consistenza (due o tre piani fuori terra). Il collegamento con il capoluogo è garantito da strada provinciale SP86 che permette di raggiungere Cosenza in circa 20 minuti (10 km circa).

Il fabbricato in questione si trova in località Fontanelle, nelle immediate vicinanze della zona centrale del paese e nei pressi della casa comunale, della guardia medica e delle scuole primarie di primo e secondo grado (Istituto comprensivo Cerisano-Marano P.). Non lontano, a circa 300 m, si

trova la Via Annunziata, la strada principale del comune, lungo la quale ha sede qualche piccola attività commerciale (bar, parrucchiere, fioraio, minimarket) e dove si trovano anche la chiesa madre e l'ufficio postale.

L'immobile pignorato è costituito da una porzione di villetta a schiera all'interno di un complesso residenziale costituito complessivamente da n°2 fabbricati composti da n°8 unità abitative in totale. Tali fabbricati hanno struttura del tipo intelaiato in cemento armato e laterizi di tamponamento e sono stati costruiti con regolare Concessione Edilizia n. 368 rilasciata dal Comune di Principato in data 22 maggio 1995. Tutte le unità immobiliari sono composte da due piani in elevazione, un piano sottotetto ed uno seminterrato, destinato a garage e locale autoclave, e sono completati da una corte privata di estensione diversa per le varie unità. L'intero complesso è dotato di spazi condominiali esclusivi sfruttati per viabilità interna e per aree parcheggio.

Globalmente il complesso residenziale non può essere ritenuto di particolare pregio architettonico. L'impianto planimetrico è quello classico delle unità immobiliari a schiera e le finiture utilizzate non prevedono impiego di materiali particolarmente pregiati (facciate in intonaco tinteggiato in colore chiaro, parapetti dei balconi e zoccolatura alle pareti in pietra a spacco). All'atto dei sopralluoghi è stata inoltre rilevata una certa disomogeneità nei prospetti e nelle finiture dovuta alla realizzazione di tettoie in legno su alcuni balconi ed alla presenza di infissi di tipo diverso nelle varie unità immobiliari (alcune sono dotate di tapparelle bianche, una di tapparelle arancioni ed altre due sono dotate di persiane in alluminio color marrone); in aggiunta, è stato rilevato un generale cattivo stato di manutenzione degli spazi condominiali (asfalto della viabilità interna completamente deteriorato e spazi verdi abbandonati).

L'unità immobiliare pignorata sorge all'estremità Nord di uno dei due fabbricati costituenti il complesso residenziale. È individuata catastalmente al Fg. mappa 4, p.lla 611, sub 3 cat. A2 Rendita € 599,09 (fabbricato) e p.lla 609 sub 15 (corte); confina a Sud con altra unità immobiliare in aderenza, mentre sugli altri lati confina con corte privata di proprietà.

L'immobile ha ottenuto Certificato di agibilità parziale¹ prot. 132 in data 28/11/2005.

Internamente l'immobile è costituito da un piano terra composto da un open space di circa 53,56 mq destinato a ingresso, soggiorno e zona pranzo, e corredato di un servizio igienico di 4,16 mq; al piano primo sono presenti un disimpegno di 4,00 mq che permette l'accesso al bagno principale di circa 9,00 mq, ed a tre camere da letto, rispettivamente di circa 18 mq, 16,64 mq e 13,31 mq; al piano seminterrato si trovano un ampio vano di 50,23 mq destinato a cucina-pranzo e soggiorno, un ripostiglio di 3,40 mq ed un bagno di servizio di 5,55 mq; il piano sottotetto, con copertura a

¹ Certificato di agibilità richiesto dal Sig. _____ in data 26/05/2005 e concesso dal Comune di Marano Principato limitatamente alla porzione di fabbricato di proprietà del richiedente

due falde orientate ad Est e ad Ovest, è costituito da due ambienti destinati a sgombero, uno di superficie di 40,00 mq e l'altro di superficie 21,32 mq.

L'altezza dei locali è di 2,80 m ai piani terra e primo, di 2,55 m al piano seminterrato mentre al piano sottotetto l'altezza è di 2,57 m al colmo, 0,80 m alla linea di gronda lato Est e 0,55 m alla linea di gronda lato Ovest.

I vari piani sono collegati tra loro da scala interna in cemento armato il cui vano occupa una superficie di 5,26 mq.

Tutte le misure indicate sono da intendersi al netto di murature ed elementi portanti ed al lordo di cartongessi e armature.

Tutti i vani sono dotati di finestre o balconi e risultano dotati di una buona illuminazione naturale, ad eccezione del ripostiglio al piano seminterrato che è cieco. I bagni dei piani terra e primo sono dotati di finestra a due ante, quello del piano seminterrato di finestra a vasistas.

L'immobile è completato da n°2 balconi di circa 18,75 mq lordi, posti al piano terra ed al primo piano ed accessibili, rispettivamente, dal salotto-soggiorno e da una delle camere da letto. Al piano seminterrato, in corrispondenza dei balconi anzidetti, è presente una veranda della stessa metratura che consente l'accesso alla corte privata mediante n°4 gradini.

L'esposizione prevalente del fabbricato è a Nord, dove è orientato il lato più lungo. Qui non sono presenti finestre o balconi, ad eccezione del piano seminterrato dove sono state ricavate due aperture delle quali una fissa e l'altra dotata di porta-finestra.

Per quanto riguarda le rifiniture interne si hanno pavimenti in monocottura di discreta qualità in colore chiaro ai piani terra, primo e seminterrato; la posa delle mattonelle è a 45° e, nel salotto-soggiorno al piano terra, sono presenti delle intercalazioni di mattonelle rettangolari di formato più piccolo e colore scuro attraverso cui è stato realizzato un semplice decoro geometrico. Nel piano sottotetto, invece, sono presenti mattonelle di tipo economico, con posa dritta.

Nei bagni le pareti sono rivestite con piastrelle di tipo economico fino ad un'altezza $h=2,55$ m e sono presenti pezzi igienici di qualità standard; i bagni dei piani terra e seminterrato sono dotati di doccia, il bagno del piano primo è servito da vasca angolare; inoltre, nel bagno principale è presente un lavabo doppio in muratura.

Le porte interne sono in legno tamburato color legno, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e sono provvisti di tapparella e di persiane in alluminio a liste orientabili in color marrone. Il portoncino di ingresso al piano terra è del tipo blindato con serratura del tipo a doppia mappa. Al piano seminterrato è presente un altro portoncino d'ingresso con caratteristiche simili a quello piano terra ma inserito in una struttura in ferro e vetro. Il riscaldamento è garantito da

caldaia autonoma a gas metano ed elementi radianti interni in alluminio; sono presenti in aggiunta n°2 ventilconvettori, uno a piano terra ed uno a piano seminterrato.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile in colore chiaro. In via generale può dirsi che le rifiniture sono della qualità standard di capitolato generalmente fornito dalle imprese costruttrici in stabili con caratteristiche simili a quello in esame.

La proprietà è corredata da una corte di 355 mq pavimentata che si estende intorno al fabbricato sui lati Nord, Est e Ovest. La corte è recintata ed interamente pavimentata ed insistono presso i confini perimetrali Est ed Ovest delle aiuole con siepi. L'ingresso alla corte può avvenire dal lato Sud dove è presente un cancello carrabile in ferro a doppio battente con apertura elettronica oppure dal lato Ovest, in corrispondenza del piano terra, dove si ha un cancello pedonale in ferro.

Il pezzo di corte che si estende sul lato Ovest in corrispondenza del piano terra è pavimentato con pietre a spacco, il resto della corte con masselli di calcestruzzo vibrocompreso.

Sul lato Nord della corte, in aderenza al fabbricato, è presente inoltre una struttura in legno fissa dotata sui lati Nord, Est e Ovest di infissi in alluminio; quelli sui lati Nord ed Est sono del tipo porta-finestra scorrevole e permettono l'accesso alla corte, gli infissi presenti sul lato Ovest sono per lo più fissi ad eccezione di una finestra doppia scorrevole e di una porta singola a battente che permette l'accesso alla corte lato Ovest. Alla struttura si accede anche dall'interno del fabbricato, dal piano seminterrato. All'interno della struttura è presente una piscina prefabbricata. La struttura in parola è stata realizzata in assenza di valido titolo edilizio.

Quanto allo stato di conservazione generale dell'immobile, può definirsi buono per il fabbricato sia per ciò che riguarda gli interni sia per quanto riguarda le facciate.

Nella corte, invece, sono stati rilevati evidenti segni di dissesto consistenti in numerose lesioni e spaccature della pavimentazione e dei muretti di recinzione delle aiuole. Anche la struttura lignea aderente al fabbricato manifesta chiari segni di deterioramento consistenti in disallineamento/rottura delle porte finestre, lesioni nella pavimentazione, rotazione relativa della struttura rispetto alla parete Nord del fabbricato.

*Tutti i segni di deterioramento osservati hanno immediatamente indotto la scrivente a supporre l'esistenza di un movimento gravitativo nell'area d'ubicazione del fabbricato. Effettivamente, dalla relazione geologica a firma del Geol. ², depositata in atti il giorno 2 agosto 2018, è **emersa la presenza di un movimento franoso che interessa l'intera area**; in particolare, dalla relazione geologica si evince che il terreno in cui sorge **“il fabbricato oggetto di esecuzione è inglobato in una frana a “scorrimento traslazionale” allo stato attuale definita quiescente***

² Relazione richiesta dalla scrivente a mezzo pec del 30/01/2018 ed autorizzata dal Sig. Giudice

(dormiente), poiché i suoi elementi caratteristici: scarpate secondarie, superfici sub-pianeggianti etc, non risultano particolarmente freschi morfologicamente.” Nella relazione geologica si evidenzia inoltre che: “È chiaro che se permangono le sue cause originarie la frana può essere riattivata.” Ancora, nella sua relazione il geologo precisa che: “In riferimento al versante in questione la cartografia P.A.I. conferma quanto rilevato in sito e dalle foto aeree. La tavola 078-077, appartenente al comune di Marano Principato attribuisce all’area su cui si imposta il fabbricato in esame, una classe di rischio frana R3 (rischio elevato)”.

Definizione della superficie commerciale dell’immobile.

La superficie commerciale, individuata secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, è pari a 259 mq, data dalla somma dei seguenti fattori:

- 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, compresi i muri divisorii ed i muri esterni;
- 50% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l’unità immobiliare attigua;
- 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili;
- 30% della superficie dei balconi per i primi 25 m² e il 10% per la quota eccedente i 25 mq
- 10% della superficie della corte per una quota pari alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto e del 2% della superficie della corte restante.

In numeri si ha:

$$\rightarrow 72,31 \text{ m}^2 + 75,75 \text{ m}^2 + 0,50 * 12,246 \text{ m}^2 + 0,50 * 75,60 \text{ m}^2 + 0,50 * 75,75 + 0,30 * 25 \text{ m}^2 + 0,1 * 29 \text{ m}^2 + 0,10 * 148,06 + 0,02 * 186,94 = 258,80 \text{ mq} \approx 259 \text{ mq}$$

4. Situazione urbanistica

In base al PSC vigente nel Comune di Marano Principato, approvato in data 21/09/2013, il fabbricato entro cui ha sede l’immobile ricade in area classificata come “Zona non idonea all’edificazione per elevata acclività e per erosione fluvio-torrentizia o carenze idrogeomorfologiche (ivi comprese area R3 e R4 ed aree di attenzione P.A.I., aree percorse dal fuoco”. Si rimanda agli elaborati grafici allegati per la visualizzazione dello stralcio del PSC.

5. Conformità edilizia dell'immobile

Il fabbricato in cui ha sede l'immobile esecutato è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 368 rilasciata dal Comune di Marano Principato in data 22 maggio 1995. L'immobile esecutato ha ottenuto Certificato di agibilità prot. 132 in data 28/11/2005, dietro presentazione di richiesta da parte del Sig. _____ in data 26/05/2005.

Rispetto alla concessione edilizia, all'atto dei sopralluoghi svolti dalla scrivente sono emerse le seguenti difformità:

- 1. il piano seminterrato presenta, rispetto alla planimetria di progetto, un servizio igienico in luogo del locale autoclave, un ambiente destinato a ripostiglio e, sulla parete lato Nord, una porta finestra fissa ed una porta scorrevole; inoltre, l'altezza del piano seminterrato risulta essere di 2,55 m in luogo dei 2,30 m previsti in progetto.*
- 2. al piano terra è presente un unico ambiente in luogo di una cucina, un soggiorno ed un disimpegno previsti da progetto;*
- 3. al piano primo è presente una lieve difformità nella tramezzatura del bagno, risultando sottratta una piccola quota di superficie del disimpegno a favore di quella del servizio igienico;*
- 4. al piano sottotetto si hanno, sul lato Ovest, una $h_{min}=0,55$ m in luogo di $h_{min}=0,20$ m di progetto e, sul lato Est, una $h_{min}=0,80$ m in luogo di $h_{min}=0,50$ m di progetto; essendo l' h_{colmo} rilevata conforme alla situazione di progetto, le difformità rilevate denunciano una inclinazione delle falde diversa (minore) di quella prevista da progetto; inoltre, rispetto alle planimetrie approvate è stato realizzato un tramezzo e sono presenti n°3 finestre 0,65 m x 0,50 m sul lato Ovest e n°3 finestre 0,65 m x 0,75 m sul lato Est; anche le n°2 finestre sul lato Nord riportate in progetto presentano difformità risultando di dimensioni più grandi rispetto alla situazione approvata;*
- 5. in aderenza alla parete Nord del fabbricato è presente una struttura lignea fissa accessibile sia dal fabbricato (piano seminterrato lato Nord) che dalla corte esterna con, al suo interno, una piscina prefabbricata; tale struttura non è riportata nel progetto approvato né risulta presente in Comune alcuna documentazione autorizzativa successiva alla realizzazione del fabbricato.*

Per la visualizzazione di quanto sopra descritto si rimanda agli elaborati grafici allegati ed al corredo fotografico.

6. Proprietà del bene e vincoli insistenti

Dall'ispezione ipotecaria condotta dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio, Uff. Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'immobile oggetto di pignoramento, alla data 08/11/2018, risulta di proprietà del Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente in _____ in C.F. _____. Ciò per atto di compravendita stipulato in data 11/01/2000 innanzi al dott. _____, notaio in Cosenza, N. _____ di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data _____

– Registro Particolare 1651, Registro Generale 2200. Dall'atto di compravendita risulta che il Sig. _____ ha acquistato l'immobile dalla società costruttrice “ _____ ” con sede _____ alla Via _____, accollandosi una parte del mutuo concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. alla società costruttrice per l'edificazione del fabbricato ed in virtù del quale era stata iscritta ipoteca sull'immobile.

A carico dell'immobile risultano attualmente iscritte le seguenti formalità:

- ANNOTAZIONE del 05/03/1998 – Reg. Part. 337 Reg. Gen. 4828- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -FRAZIONAMENTO IN QUOTA redatto innanzi al dott. _____, notaio in Cosenza, Repertorio N.183812 del 2/01/1998, formalità di riferimento: Iscrizione n.1524 del 1996;
- TRASCRIZIONE del 01/02/2000 - Reg. Part. 1651, Reg. Gen. 2200 - di ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato innanzi al dott. Stanislao Amato Rep. 87956 del 11/01/2000; attraverso quest'atto il sig. _____ ha acquistato dalla società l'immobile oggi esecutato;
- TRASCRIZIONE del 19/03/2004 – Reg. Part. 6220, Reg. Gen. 8192- di ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI eseguita da Ufficiale Giudiziario Repertorio 1/2004 del 03/03/2004; successivamente rettificata, per puro errore materiale nella compilazione della trascrizione, con TRASCRIZIONE n. 9987 del 12/05/2004 - Reg. Part. 9987 Reg. Gen. 13370. Il pignoramento dell'immobile è stato eseguito contro il Sig. _____ a favore del Sig. _____ ricorrente nel presente giudizio;
- ISCRIZIONE del 24/01/2005 – Reg. Part. 1456, Reg. Gen. 3775 di IPOTECA LEGALE a norma di Art.77 D.P.R. 29/09/1973 n.602, eseguito Pubblico Ufficiale ET.R. S.p.A. Rep. 17954/34 del 13/12/2004;
- ANNOTAZIONE n. 254 del 08/02/2012 all' ISCRIZIONE del 24/01/2005 – CANCELLAZIONE TOTALE IPOTECA.

7. Regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

Dall'analisi degli atti di causa emerge la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. in quanto l'istanza di vendita da parte del creditore pignorante è stata depositata il 20 maggio 2004 ed, entro il termine temporale previsto dall'articolo c.p.c. suddetto, è stata depositata la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Da questa è possibile determinare i passaggi di proprietà del bene in un periodo che va anche oltre il ventennio precedente la vendita (certificato a firma del Dott. , notaio in Rende, depositato presso il Tribunale di Cosenza il 25/05/2004).

8. Determinazione del valore venale del bene

La stima del valore venale del bene è stata effettuata attraverso l'utilizzo di due metodi estimativi classici differenti, affrontati separatamente: il metodo diretto sintetico-comparativo ed il metodo analitico-ricostruttivo basato sul saggio di capitalizzazione, facendo riferimento alla procedura proposta da . Si è ottenuta in tal modo una valutazione che, complessivamente, tiene conto di quanti più fattori possibili capaci di incidere sul reale prezzo di mercato del bene ed inoltre offre un risultato che deriva dalla convergenza di metodi indipendenti in modo da garantire circa l'ordine di grandezza della stima ottenuta.

I metodi utilizzati tengono conto delle osservazioni e delle valutazioni effettuate in sede di sopralluoghi e quindi contemplano in sé quanto si è detto anche circa le rilevazioni sulla stabilità dell'area di cui si è parlato al paragrafo 3.

Tenuto conto di quanto finora esposto, si descrive qui di seguito nello specifico la metodologia utilizzata per la determinazione del valore venale dell'immobile:

- 1. ricerca, acquisizione di documentazione e analisi del mercato immobiliare afferente al bene oggetto di stima e determinazione di un prezzo unitario (espresso in €/m²)*
- 2. quantificazione del valore del bene mediante metodo sintetico-comparativo, moltiplicando il valore della consistenza dell'immobile (espressa in m² commerciali) per il prezzo unitario prima determinato*
- 3. validazione del valore stimato per via sintetica tramite ulteriore determinazione del valore venale dell'immobile mediante metodo analitico –ricostruttivo basato sulla capitalizzazione dei redditi*
- 4. individuazione del valore venale V_v^* dell'immobile come valor medio tra i valori ottenuti mediante i due metodi di stima sopra indicati, verificato che lo scostamento tra i due non superi il 10%.*

5. Individuazione del V_v dell'immobile mediante deprezzamento del valore venale V_v^* nella misura del costo di un possibile intervento di sistemazione dei danni osservati nella corte e di regolarizzazione delle violazioni urbanistiche rilevate nell'immobile.

Si ribadisce che dalla relazione del Geol. è emersa la conferma dell'esistenza di un corpo di frana nell'area d'ubicazione dell'immobile e che, secondo quanto affermato dal Dott. , il movimento franoso interessa una superficie di dimensioni ben maggiori dell'area di pertinenza dell'immobile, è di tipo a "scorrimento traslazionale" ed è attualmente in stato di quiescenza. Come indicato alla pag.11 della relazione geologica, la frana potrebbe tuttavia essere riattivata in qualunque momento se non si interviene mediante applicazioni mirate alla risoluzione delle cause che l'hanno originata. Dalle indagini condotte dalla scrivente presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che, attualmente, non è in corso né in progetto alcun intervento di consolidamento dell'area sebbene l'ente comunale sia a conoscenza dell'esistenza della situazione di rischio di frana.

Deve risultare assolutamente chiaro che l'intervento di sistemazione della corte proposto nelle pagine seguenti può essere considerato valido solo come primo e circoscritto provvedimento applicabile, che agisce solo in maniera locale sulla proprietà da stimare e che può essere valutato durevole solo in caso di persistenza dell'attuale condizione di quiescenza della frana; l'intervento, al contrario, nulla può fare in caso di attivazione del movimento franoso nel suo complesso in quanto non va ad agire in alcun modo sulle cause all'origine del fenomeno franoso. Intervenire in tal senso nell'ambito del presente procedimento esecutivo sarebbe, del resto, impensabile perché richiederebbe un investimento molto oneroso (dell'ordine di milioni di euro), complesso e comunque relativo ad un'area molto estesa e di proprietà di soggetti diversi, sulla quale hanno possibilità e facoltà di agire solo gli enti pubblici preposti (Comune, Regione).

Procedimento di stima.

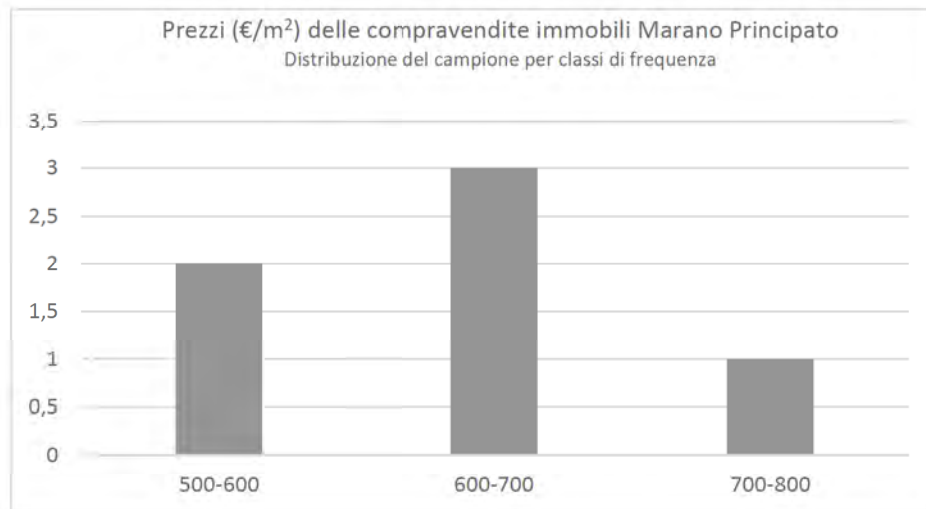
Per la determinazione del prezzo unitario, inteso come metro quadro commerciale, si è fatto riferimento alle informazioni reperite alla scrivente attraverso fonti dirette ed indirette; tra le prime sono state consultate n°4 agenzie immobiliari situate nei comuni di Rende e di Castrolibero, tra le seconde sono state considerate le quotazioni del Borsino Immobiliare disponibile su internet e la Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

FONTE	TIPOLOGIA	ZONA	VALORE DI MERCATO (€/m ²)		VALORE MEDIO
			MIN	MAX	
Agenzia Immobiliare AB Case, Via F.lli Bandiera - Rende	Abitazioni civili	Zona Centrale Marano P.to	650,00	700,00	675,00
Agenzia Immobiliare Tecnocasa, Loc. Andreotta Castrolibero	Abitazioni civili	Zona Centrale Marano P.to	550,00	600,00	575,00
Agenzia Progetto Immobiliare s.a.s., Via Condò Ruggero n.10 - Castrolibero	Abitazioni civili	Zona Centrale Marano P.to	650,00	800,00	725,00
Agenzia immobiliare ISFIN, Via Don Minzoni - Rende	Abitazioni civili	Via Rossini	500,00	700,00	600,00
BORSINO IMMOBILIARE	Abitazioni civili	Zona Centrale - Via Episcopia, San Pietro	457,00	669,00	563,00
BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE	Abitazioni civili	Zona Centrale - Via Episcopia, San Pietro	590,00	740,00	665,00

Tab. 1 – Indagine condotta sul mercato immobiliare locale – valori del metro quadro commerciale

Complessivamente è possibile valutare le informazioni raccolte abbastanza omogenee. In ogni caso, tutte le fonti dirette interpellate (agenzie locali) hanno descritto la zona in questione come commercialmente poco attiva dal punto di vista immobiliare ed hanno riferito di aver registrato negli ultimi anni una forte flessione verso il basso del mercato delle compravendite.

Effettuando una distribuzione per classi di frequenza del campione raccolto si ottiene:



Ai fini della presente stima, per determinare il valore del m² commerciale si è deciso di considerare la classe di distribuzione con maggior frequenza e, all'interno di questa, considerare il valore medio. Infatti, alla luce di quanto descritto nei precedenti paragrafi, pare opportuno scartare sia il valore più basso della classe, in quanto l'interno dell'immobile è risultato in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sia il valore più alto in quanto, al contrario, la corte è risultata in cattivo stato di conservazione ed inoltre, in generale,

nell'immobile non sono state osservate rifiniture di particolare pregio ma rifiniture che rientrano nello standard di capitolato normalmente utilizzato dalle ditte costruttrici locali.

Si è assunto quindi:

$$\text{valore commerciale} = 650 \text{ €/m}^2$$

a) Metodo sintetico - comparativo

Il valore venale del bene è ottenuto moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore commerciale sopra determinato:

$$V_v' = 259 \text{ m}^2 * 650 \text{ €/m}^2 = 168.350 \text{ €}$$

b) Metodo analitico – ricostruttivo (finanziario reddituale)

L'attendibilità del valore di mercato sopra identificato viene validata mediante un'ulteriore stima condotta col metodo analitico per capitalizzazione dei redditi al netto, secondo cui:

$$V_v = \text{Reddito netto} / \text{saggio di capitalizzazione netto}$$

Per applicare il metodo in esame e determinare il V_v del bene è necessario:

- 1. determinare il reddito lordo ordinario conseguibile dall'immobile in base alle caratteristiche del mercato di riferimento;*
- 2. stimare le spese a carico dell'immobile e detrarle dal reddito lordo ottenendo così il reddito netto;*
- 3. determinare il saggio di capitalizzazione ordinario.*

Il reddito lordo ordinario si determina considerando il prezzo di affitto mensile al m^2 per immobili con caratteristiche simili a quello in esame. I valori di riferimento per la locazione sono stati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dove, per abitazioni civili e relativamente al 1 semestre 2018, sono riportati valori di locazione al m^2 (lordo) mensili oscillanti tra 2,2 € e 2,8 €. Tenuto conto della superficie commerciale precedentemente individuata, si ricava una forbice di

<i>Locazione min (€)</i>	<i>Locazione max (€)</i>
569,8	725,2

Considerando il valore medio tra i due sopra indicati, si ottiene un prezzo di locazione mensile di € 647,20 , arrotondato a € 650,00.

Pertanto, annualmente:

$$650,00 \text{ €/mese} * 12 \text{ mesi} = 7800 \text{ €} \quad \text{reddito lordo}$$

A detrarre:

- spese per tasse ed imposte: 21% (ipotesi di cedolare secca)
- spese per manutenzione: 4% (Realfonzo, 1994, Grillenzoni-Grittani, 1994)
- amministrazione, servizi, assicurazioni: 4,75% (Forte, De Rossi)
- sfitti ed inesigibilità: 2,5% (Forte, De Rossi)

$$\rightarrow € 7800,00 * 0,3225 = 2515,50 \text{ €}$$

Il canone annuo netto ammonta, pertanto, a:

$$R_n = 7800,00 \text{ €} - 2515,50 \text{ €} = 5284,50 \text{ €}$$

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è proceduto col metodo proposto da Orefice, partendo da un saggio di capitalizzazione medio scelto in funzione delle dimensioni del centro abitato in cui ha sede l'immobile da stimare:

	<i>min</i>	<i>max</i>
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Nel caso in esame si sceglie di porre un saggio di capitalizzazione r medio $r_m=4\%$, pari alla media aritmetica dei valori individuati per i centri di limitata dimensione.

Per ottenere il saggio di capitalizzazione, si applicano una serie di aggiunte o detrazioni al valore di r_m derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	± 0,22 %
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.)	± 0,28 %
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,08 %

		pubblico o privato.	
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,06 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
	9)	Dimensione subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	± 0,06 %
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	± 0,16 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %
	12)	Età dell'edificio	± 0,10 %
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %

Valutando nello specifico ciascun fattore sulla base delle indicazioni fornite dal metodo di Orefice (al quale si rimanda per tutti i dettagli) sono stati attribuiti i seguenti valori:

- in addizione: +0,38 %
- in detrazione: -1,06%

$$\rightarrow r = r_m - 1,06 + 0,38 = 3,32 \%$$

Sicché il valore venale dell'immobile V_v'' è pari a:

$$\rightarrow V_v'' = R_n / r = 5284,50 / 0,0332 = 159.171,69 \text{ €}$$

arrotondando $\rightarrow V_v'' = 159.200,00 \text{ €}$

Osservando i valori venali individuati con i due procedimenti di stima ($V_v' = 168.350 \text{ €}$ e $V_v'' = 159.200,00 \text{ €}$), si nota come lo scostamento tra essi si aggiri intorno al 5,5%, quindi le due stime si attestano intorno allo stesso valore. Si ritiene congruo, pertanto stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile come media aritmetica dei valori ottenuti:

$$V_v^* = 0,5 \cdot (168.350 + 159.200) \text{ €} = 163.775,00 \text{ €}$$

$$V_v^* = 163.775,00 \text{ €}$$

Determinato il valore di V_v^* , si otterrà il ricercato valore venale V_v del bene andando a detrarre da esso tutte le spese relative alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche rilevate ed alla sistemazione dei danni alla corte osservati in fase di sopralluogo.

c) Regolarizzazione delle difformità urbanistiche e sistemazione della corte

Un possibile intervento per regolarizzare le difformità urbanistiche rilevate e riportare l'immobile alle condizioni urbanistiche approvate, dovrebbe prevedere le seguenti operazioni:

1. rimozione e trasporto a discarica autorizzata della struttura in legno e alluminio realizzata nella corte - lato Nord, compresa la rimozione e trasporto in discarica della piscina prefabbricata;
2. sopraelevazione³ della pavimentazione del piano seminterrato di 0,25 m al fine di riportare l'altezza utile di quest'ultimo ai 2,30 m approvati; la sopraelevazione verrà realizzata mediante cassero a perdere in polipropilene riciclato utilizzato per la realizzazione di vespai areati (Granchio[®]), massetto di sottofondo e sovrastante pavimentazione in gres porcellanato con caratteristiche simili a quello esistente;
3. demolizione del locale ripostiglio realizzato nel piano seminterrato;
4. rimozione e recapito in discarica dei pezzi igienici nel bagno realizzato al piano seminterrato nel vano destinato ad autoclave;
5. rimozione e recapito in discarica della porta-finestra fissa e della porta scorrevole realizzate sulla parete Nord del piano seminterrato e conseguente ricostruzione della tompagnatura spessore 30 cm, intonaco civile e successiva tinteggiatura;
6. sopraelevazione di 10 cm del pavimento e creazione di controsoffittatura nel locale sottotetto al fine di riportarne l'altezza minima a $h_{min}= 0,20$ m (lato Ovest) e $h_{min}=0,50$ m (lato Est); sia la sopraelevazione che la controsoffittatura dovranno essere realizzate con materiale isolante a basso peso specifico (es. sughero) in modo da evitare eccessivi aumenti di carico sulle strutture esistenti.

³Gli interventi di cui ai punti n.2 e 6 dell'elenco possono trovare giustificazione alla luce della legge urbanistica della Regione Calabria n.19/2002, art. 49, in quanto potrebbero essere inquadrati come interventi finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici; trattasi comunque di interventi soggetti all'approvazione dell'ente comunale.

Per sistemare la corte, invece, si potrebbero effettuare i seguenti interventi:

- 7. rimozione della pavimentazione esistente e del massetto di sottofondo esistente eseguita a mano e/o con l'ausilio di mezzi meccanici*
- 8. costipamento del terreno di corte mediante rullatura effettuata con mezzi meccanici*
- 9. realizzazione di nuovo massetto di sottofondo in cemento con inserimento di idonea rete elettrosaldata di rinforzo*
- 10. realizzazione di idonea canalizzazione di allontanamento delle acque meteoriche*
- 11. posa in opera di nuova pavimentazione per esterni con caratteristiche similari a quelle della pavimentazione ora esistente.*

Per redigere la documentazione tecnica necessaria agli interventi e presentarla agli uffici competenti sarà necessario incaricare uno o più tecnici che provvedano a:

- a) presentare all'ufficio tecnico comunale di Segnalazione Certificata di Inizio attività in Sanatoria per regolarizzare le difformità urbanistiche rilevate (quelle di cui ai punti da 3 a 7 dell'elenco alla pagina precedente ed, inoltre, quelle relative alla diversa distribuzione degli ambienti rilevata ai piani terra e primo);*
- b) presentare S.C.I.A. per la sistemazione delle problematiche rilevate nella corte (interventi di cui ai punti da 8 a 12 dell'elenco alla pagina precedente);*
- c) presentare all'Agenzia del Territorio (Catasto) la variazione catastale per diversa distribuzione interna.*

Inoltre è necessario tenere presente che, secondo quanto espressamente dichiarato nella relazione allegata all'ATTESTAZIONE DI DEPOSITO PROGETTO presentata in data 10 maggio 1995 Prot. 8751 Pratica 9501326 Classe A (cfr. documentazione allegata alla presente relazione), la copia del progetto presentata all'Ufficio del Genio Civile per il deposito è identica a quella presentata al Comune di Marano Principato e pertanto le difformità urbanistiche rilevate dalla scrivente in sede di sopralluogo si traducono anche in difformità statiche rispetto a quanto depositato al Genio Civile al momento della realizzazione del fabbricato. Sarà pertanto necessario prevedere anche l'intervento di un tecnico che verifichi l'idoneità statica dell'immobile nelle condizioni effettivamente realizzate e che si occupi, ove possibile, di regolarizzare la documentazione relativa all'immobile presso gli uffici del Genio Civile. In ogni caso, deve essere chiaro che la regolarizzazione delle difformità urbanistiche descritta nella precedente pagina 17 non regolarizza anche gli illeciti di natura strutturale, ed estingue i soli reati contravvenzionali della disciplina urbanistica.

Per l'esecuzione degli interventi elencati si stimano congrue le seguenti voci di costo⁴:

Voce elenco	u.m.	Quantità	Costo unitario	Costo totale
1. Rimozione e trasporto a discarica autorizzata della struttura in legno e alluminio realizzata nella corte - lato Nord, compresa piscina	corpo	1	3800,00 €	3.800,00 €
2. Sopraelevazione della pavimentazione del piano seminterrato, massetto di sottofondo e posa in opera di pavimento del tipo simile a quello esistente	m ²	62	65,00 €	4.030,00 €
3. Demolizione del locale ripostiglio realizzato nel piano seminterrato	m ²	9,95	3,52 €	35,02 €
4. Rimozione e recapito in discarica dei pezzi igienici nel bagno del piano seminterrato	pezzo	4	6,31 €	25,24 €
5. Rimozione e recapito in discarica della porta-finestra fissa e della porta scorrevole realizzate sulla parete Nord del piano seminterrato	m ²	9,03	7,60 €	68,63 €
6. Ricostruzione della tompagnatura spessore 30 cm nelle zone di allocazione della porta-finestra fissa e della porta scorrevole	m ²	9,03	85,00	767,55 €
7. Sopraelevazione di 10 cm del pavimento piano sottotetto	m ²	62	65,00 €	4.030,00 €
8. Creazione, nel piano sottotetto, di controsoffitto in lastre di cartongesso e inserimento di materiale isolante costituito da lastre di sughero da 20mm	m ²	73,30	40,00 €	2932,00 €
9. Rimozione della pavimentazione della corte e del sottostante massetto, costipamento del terreno di corte mediante rullatura, realizzazione di nuovo massetto con rete elettrosaldata e posa in opera di idonea pavimentazione; realizzazione di opportuna rete di collettamento e allontanamento delle acque meteoriche della corte	m ²	265	75,00	19.875,00 €
10. Oneri per Presentazione all'ufficio tecnico comunale di Segnalazione Certificata di Inizio attività in Sanatoria per regolarizzare la diversa distribuzione degli ambienti rilevata ai piani terra e primo (N.B. la cifra indicata è suscettibile di ulteriori conguagli a seguito dell'istruttoria edilizia)	corpo	1	516,00	516,00 €
11. Compensi tecnici per pratiche edilizia e catastale	corpo		5000,00	5000,00 €
			TOTALE	41.079,44 €

L'ammontare complessivo delle spese può essere stimato pari a 41.079,44 €, cosicché il valore venale che, a parere della scrivente, è possibile attribuire all'immobile è pari a:

$$V_v = V_v^* - 41.079,44 = 163.775,00 \text{ €} - 41.079,44 \text{ €} = 122.695,56 \text{ €}$$

$$V_v = 122.695,56 \text{ €}$$

diconsi €centoventiduemilaseicentonovantacinque/cinquantasei.

⁴ I costi unitari riportati sono stati tratti dal Prezzario LL.PP. della Regione Calabria 2017 e da valutazione effettuate dalla scrivente in base ad analisi di prezzi di mercato

10. Regime fiscale per la vendita

Trattandosi di cedente privato (fuori dal campo IVA) e di immobile rientrante tra i fabbricati abitativi (in particolare di categoria catastale A/2), la vendita sarà soggetta ad Imposta di Registro, nella misura del 2% o del 9% a seconda che l'acquirente possa usufruire o meno delle agevolazioni per l'acquisto prima casa, nonché ad Imposta Catastale di € 50,00 e ad Imposta Ipotecaria di € 50,00 in quanto trattasi di immobile acquistato da oltre 5 anni.

11. Prospetto riassuntivo

Bene oggetto di pignoramento	Villetta a schiera, sita in Marano Principato alla località Fontanelle, composta da: n.2 piani in elevazione, n.1 piano sottotetto, n.1 piano seminterrato, n.1 corte di proprietà esclusiva; Superficie commerciale complessiva dell'immobile: 259 m ² .
Identificativi catastali	NCEU, Fg. 4 del Comune di Marano Principato, P.lla 611 Sub 3 cat. A2 Rendita € 599,09 (fabbricato) e e p.lla 609 sub 15 (corte) <u>NON SUSSISTONO DIFFERENZE con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento</u>
Limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi	<u>Limitazioni legali:</u> immobile NON SOGGETTO <u>Ipoteche:</u> immobile NON SOGGETTO <u>Vincoli reali:</u> immobile NON SOGGETTO <u>Privilegi:</u> immobile NON SOGGETTO <u>Servitù:</u> immobile NON SOGGETTO <u>Vincoli locativi:</u> immobile NON SOGGETTO

Tanto si doveva a compimento dell'incarico ricevuto.
In fede.

Si allegano:

- Planimetrie con corredo fotografico interno immobile
- Corredo fotografico esterno immobile
- Individuazione dell'immobile su planimetria catastale e su ortofoto
- Stralcio del PSC
- Visura catastale e Planimetria catastale
- Ispezioni ipotecarie
- Elaborati progettuali dell'immobile presentati al Comune di Marano Principato

- *Attestazione di Deposito Progetto presentata al Genio Civile*
- *Certificato di agibilità parziale*
- *Verbale sopralluogo redatto dal Dott. Nicosia.*

Cosenza, 12/01/2019

Il C.T.U.

Ing. Gisella Gerbasi