

**TRIBUNALE ORDINARIO
DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIUSEPPE SICILIA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 24/2021**

CREDITORE PROCEDENTE: BCC NPLS 2018 srl

ESECUTATO: SIG.RA XXXXXXXXXX

CTU

ARCH. ADELE C. IAZZOLINO



PREMESSA:

Con ordinanza dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia datata 04.05.2021, la sottoscritta arch. Iazzolino Adele C., con studio in Casali del Manco, località Serra Pedace, alla Via Donato Bendicente 32/B, viene nominata CTU nella procedura indicata in epigrafe ed invitata a prestare giuramento. Accettato l'incarico e prestato il giuramento secondo la formula di rito, dallo stesso Sig. Giudice dell'Esecuzione, vengono sottoposte alla sottoscritta i seguenti quesiti, secondo lo schema già in uso presso il Tribunale di Cosenza:

- 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 delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo 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'articolo 30 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi interni ed esterni, 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 verdi, 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 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 della 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 DPR 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 il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni 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 L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 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;*
 - 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'articolo 577 del codice di procedura civile dall'articolo 846 cc. 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; verifiche se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*
 - 12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
 - 13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al*



medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o censi, livelli o usi civici evidenziandone 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 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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 garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Indichi il valor finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni.

A specifica dei suddetti quesiti l'Ill.mo Sig. Giudice ha indicato le seguenti precisazioni ed indicazioni :

- a) *All'identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo , previa autorizzazione del giudice , se necessaria, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico erariale;*
- b) *Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'articolo 10 del DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- c) *Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'articolo 40 della L. 47/1985;*
- d) *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizie; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell' opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente*

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- e) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- f) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- g) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- h) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- i) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- j) A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- k) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria



dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- l) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- m) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- n) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- o) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Preliminarmente alla redazione della perizia, la sottoscritta è invitata al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, per come richiesto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, ovvero:

In primo luogo:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:
- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
- Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:



- *Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo:

- *L'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di alme ne venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo:

- *L'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al GE.



CONTROLLI PRELIMINARI:

La documentazione allegata agli atti, relativa all'articolo 567, comma 2, del Codice di Procedura Civile, risulta idonea e completa per i beni pignorati.

Nella documentazione è presente il certificato notarile sostitutivo della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, da cui si evince che:

- **L'immobile sito nel comune di Montalto Uffugo (CS):** *identificato al foglio 19, particella 1029, sub. 26*, risulta essere di piena proprietà della signora [REDACTED] e perviene per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, con atto del 23.04.1996, a firma del notaio Fabio Posteraro di Montalto Uffugo, n. repertorio n. 38590, trascritto il 24.04.1996 ai nn. 9523/8013;
- **L'immobile sito nel comune di Guardia Piemontese (CS):** *identificato al foglio 34, particella 485, sub.1*, risulta essere di piena proprietà della signora [REDACTED] immobile perviene per acquisto fattone in regime di separazione dei beni, con atto del 17/12/2002, notaio Sergio Cappelli di Bisignano, repertorio 26857, trascritto il 10/01/2003;
- **L'immobile sito nel comune di Lattarico (CS):** *identificato al foglio 42, particella 195, sub 1*. L'immobile perviene per acquisto fattone con atto del 06.03.2009, notaio Sergio Cappelli di Bisignano, repertorio 38180, trascritto il 13.03.2009 ai nn. 6629/4604, e risulta essere di piena proprietà della signora [REDACTED] quale terzo datore di ipoteca sul suddetto immobile.

Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione di pignoramento, non si rilevano altre provenienze. Si precisa altresì, che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che questi ultimi risalgono sino agli atti di acquisto originari del bene pignorato.



CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI:

- In data 04.05.2021, la sottoscritta veniva nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione , dott. Giuseppe Sicilia, esperta estimatrice nella procedura indicata in epigrafe ed invitata a prestare giuramento di rito, accettando il verbale di incarico peritale con i relativi quesiti ed acquisendo altresì il fascicolo processuale in data 11.05.2021;
- In data 18.05.2021 , la sottoscritta richiedeva di prendere visione ed estrarre copia dei dati catastali degli immobili oggetto di perizia , comprensivi di estratto di mappa, planimetria catastale e visura catastale, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali- Direzione Provinciale di Cosenza;
- In data 22.05.2021 alle ore 10.30, la sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali, con il sopralluogo dell'immobile sito in Montalto Uffugo , alla Via Perugia 36, Piano Terzo, interno 10;
- In data 25.05.2021 alle ore 12.00, la sottoscritta riprendeva le operazioni peritali con il sopralluogo dell'immobile sito in Guardia Piemontese, alla Via Firenze snc, Piano Terra;
- In data 29.05.2021 alle ore 10.00, la sottoscritta alla presenza della signora [REDACTED] quale terzo datore di ipoteca, espletava le operazioni di sopralluogo presso l'immobile sito nel comune di Lattarico, alla Via Vincenzo Padula.

La sottoscritta alla presenza del custode designato, dott.ssa Eleonora Aramini, dopo aver effettuato la ricognizione dei luoghi da accertare, redigeva apposito verbale di sopralluogo e accesso in presenza delle parti interessate, con descrizione sintetica delle operazioni svolte, procedeva inoltre, ad effettuare rilievo metrico e fotografico degli immobili;

- In data 22.06.2021, la scrivente richiedeva accesso agli atti amministrativi presso l'U.T.C. del comune di Guardia Piemontese, con rilascio in copia della seguente documentazione:
 - a) Elaborati progettuali (planimetria generale, piante, sezioni e prospetti).
 - b) Licenza di costruzione del 08.03.1976;
 - c) Autorizzazione di abitabilità del 22.06.1976;
 - d) Pratica di condono edilizio del 20.06.2013 prot. n. 1573;
 - e) Relazione tecnica ambientale di progetto di un fabbricato per civile abitazione (ad integrazione della domanda di concessione in sanatoria).



- In data 13.07.2021, al fine di poter assolvere alle indagini sulla situazione urbanistica del secondo immobile oggetto di pignoramento, si recava presso l'U.T.C. del Comune di Montalto Uffugo, con richiesta di accesso agli atti amministrativi, protocollata al n.0012234;
- In data 15.07.2021, la sottoscritta protocollava richiesta di accesso agli atti presso gli uffici del comune di Lattarico, per il terzo fabbricato oggetto della presente relazione, sito in località Contessa;
- In data 30.07.2021, la sottoscritta provvedeva, presso gli uffici comunali di Lattarico, al ritiro dei seguenti elaborati:
 - a) Concessione edilizia del 09.09.1999;
 - b) Elaborati grafici (Piante, sezioni e prospetti) con attestazione di deposito presso gli Uffici del Genio Civile;
 - c) Relazione tecnica;
 - d) Denuncia di inizio lavori;
- In data 06.08.2021, la sottoscritta inviava istanza di proroga al Sig. Giudice dell'Esecuzione, a causa delle problematiche connesse al rilascio delle copie richieste da parte degli Uffici Comunali.
- In data 02.09.2021, a seguito di numerosi solleciti, la sottoscritta provvedeva alla visione e quindi al ritiro degli atti amministrativi presso l'UTC di Montalto Uffugo , consistenti nello specific in :
 - a) Elaborati grafici (piante - sezioni e prospetti) relativi al *“Progetto per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione in località Taverna”*- variante del 23.04.1996;
 - b) Relazione tecnica di variante del 23.04.1996;
 - c) Concessione edilizia n. 55 del 08.07.1994;
 - d) Concessione edilizia di variante n. 67 del 08.11.1996;
 - e) Certificato di abitabilità n. 1968/97 del 01/09/1997.



Risposta al quesito n.1)

Esaminata la certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato ipo-catastale (*art. 567 comma 2 c.p.c. come sostituito dall'articolo 1 della Legge n. 302/1998*), redatta dal Notaio Giulia Messina Vitvaro in data 31.03.2021, contenuta nel fascicolo dell'espropriazione immobiliare, messo a disposizione dal Tribunale di Cosenza, per la redazione della presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, questa si ritiene completa ed idonea.

Dal suddetto certificato si evince che:

- **L'immobile sito in Montalto Uffugo (CS)**, identificato al foglio 19, particella 1029, sub. 6, di piena proprietà della signora [REDACTED] perviene per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, con atto del 23.04.1996, redatto dal Notaio dott. Fabio Posteraro, repertorio n. 38590, trascritto in data 24.04.1996, ai nn. 9523/8013;
- **L'immobile sito in Guardia Piemontese (CS)**, identificato al foglio 34, particella 485, sub.1, di piena proprietà della signora [REDACTED] perviene per acquisto fattone in regime di separazione dei beni, con atto del 17/12/2002, notaio Sergio Cappelli, repertorio n. 26857, trascritto in data 10/01/2003;
- **L'immobile sito in Lattarico (CS)**, identificato al foglio 42, particella 195, sub.1, di piena proprietà della signora [REDACTED] quale terzo datore di ipoteca sull'immobile, perviene per acquisto fattone con atto del 06/03/2009, notaio Sergio Cappelli, repertorio n. 38180, trascritto il 13/03/2009 ai nn. 6629/4604.

Si precisa altresì, che nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione di pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze.

Inoltre i dati catastali attuali e storici degli immobili oggetto di pignoramento sono indicati nella detta certificazione e questi risalgono sino agli atti di acquisto originali dei beni pignorati.



Risposta al quesito n.2)

Sulla base della sopraccitata Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati:

a) Iscrizione 6630/1034 del 13.03.2009.

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del 06.03.2009, notaio Sergio Cappelli di Bisignano, repertorio n. 38181, in favore di Credito Cooperativo Mediocrati-Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Rende, nei confronti della signora [REDACTED] sulla particella 1029, sub 26 del foglio 19 del Comune di Montalto Uffugo nonché sulla particella 485, sub 1 del foglio 34 del comune di Guardia Piemontese e nei confronti della sig. [REDACTED] quale terzo datore di ipoteca sulla particella 195, sub.1 del foglio 42 del comune di Lattarico;

b) Iscrizione nn. 25791/2665 del 07.10.2019.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivanti da ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, in data 03/10/2019, repertorio n. 3442, in favore di Agenzia delle Entrate contro la signora [REDACTED] sulla particella 1029, sub.26 del foglio 19 del Comune di Montalto Uffugo e sulla particella 485, sub.1 del foglio 34 del comune di Guardia Piemontese. Capitale € 38'615,23 - Ipoteca € 77'230,46;

c) Trascrizione nn. 7318/5709 del 22.03.2021.

Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza, in data 11/02/2021, repertorio n. 380, in favore di BCC NPLS 2018 s.r.l. con sede in Conegliano contro la signora [REDACTED] sulla particella 1029, sub 26 del foglio 19 del Comune di Montalto Uffugo e sulla particella 485, sub.1 del foglio 34 del comune di Guardia Piemontese, e contro la signora [REDACTED] sulla particella 195, sub. 1 del foglio 42 del comune di Lattarico.



Risposta al quesito n.3)

Al fine di una migliore comprensione ed esposizione dei beni pignorati, la scrivente, ha ritenuto opportuno indicare gli immobili oggetto della presente procedura nel modo seguente:

- Unità immobiliare A)**Categoria A/2-Abitazione di tipo civile:**

Foglio 19, Particella 1029, Subalterno 26, Zona Censuaria 1, Piano 3-4, Classe 1, Consistenza vani 7, Superficie Catastale mq 150, Superficie Catastale escluse aree scoperte 142 mq, Rendita Catastale € 777,27.

Indirizzo : Via Perugia n. 36, piano3-4, interno 10, comune di Montalto Uffugo(CS).



Fig.1) Estratto di mappa dell'unità immobiliare A)

- Unità immobiliare B)**Abitazione di tipo economico:**

Foglio 34, Particella 485, Subalterno 1, Piano terra, Classe 2, Consistenza vani 4, Categoria A3, Superficie Catastale totale mq 90, Superficie totale escluse aree scoperte 84 mq, Rendita Catastale € 289,22.

Indirizzo: Via Firenze, piano terra, comune di Guardia Piemontese (CS)



Fig.2) Estratto di mappa dell'unità immobiliare B)

- **Unità immobiliare C)**

Abitazione in villino:

Foglio 42, Particella 195, Subalterno 1, Classe U, Categoria A/7, Consistenza vani 10, Superficie Catastale totale 212 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 212 mq, Rendita catastale: € 800,51.

Indirizzo: Via Vincenzo Padula, piano terra-primi e seminterrato, comune di Lattarico (CS).



Fig.3) Estratto di mappa dell'unità immobiliare C)

Studio di ingegneria e architettura

Arch. Adele C. Iazzolino _ Via Donato Bendicente 32/b _ 87059 Casali del Manco (CS)

cell. 320/3274102

pec: adelecaddia.iazzolino@archiworldpec.it

Risposta al quesito n.4)**- Unità immobiliare A)**

L'unità immobiliare in oggetto, di proprietà della signora [REDACTED] fa parte di un fabbricato per civile abitazione, ubicato nel Comune di Montalto Uffugo, alla frazione di "Taverna", precisamente alla Via Perugia 36, identificato al NCEU al foglio 19, particella 1029, sub 26.

Il fabbricato del tipo plurifamiliare a palazzina, è costituito a sua volta, da due fabbricati A e B, entrambi destinati a civile abitazione.

Il suddetto corpo di fabbrica è inquadrato territorialmente nella frazione o località di "Taverna", in un'area a prevalente sviluppo residenziale, con presenza d'immobili a destinazione residenziale, commerciale e residua, nonché di tutti i necessari servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

I collegamenti pubblici sono garantiti da diverse linee bus, che collegano la frazione di Taverna con il centro cittadino e con i paesi limitrofi, nonché la presenza, a circa 1 Km dello svincolo di accesso all'Autostrada del Mediterraneo (SA-RC).

Il fabbricato confina a sud con la strada principale, ad est ed ovest con altri fabbricati a destinazione residenziale mentre a nord con la particella 1497.



Fig.4) Individuazione del fabbricato su ortofoto (Fonte google earth)



Fig.5) Individuazione del fabbricato su aerofotogrammetria e mappa catastale

Il corpo di fabbrica con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in c.a. e laterizi, realizzato nel corso degli anni novanta (giusta autorizzazione di agibilità rilasciata dal comune di Montalto Uffugo), si trova attualmente, nel suo complesso, in un buono stato di manutenzione e conservazione, non presentando alcun segno di cedimento e/o lesione sotto il profilo strutturale.

Le facciate esterne, intonacata e tinteggiate, si presentano in buono stato di manutenzione, assimilabili a quelle degli altri fabbricati della zona.

La copertura a falde presenta manto in laterizi e gronde per la raccolta delle acque piovane.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada pubblica, attraverso un cancello metallico elettrificato e uno pedonale che conduce direttamente su piazzale condominiale, delimitato lungo i lati da balaustra in cemento.



Fig.6) Esterno del fabbricato ed individuazione dell'unità immobiliare

Il fabbricato A, in cui è dislocata l'unità immobiliare da periziare è composto a sua volta da un piano destinato a garage a servizio delle unità abitative e, da tre piani fuori terra, con quattro appartamenti per piano, e da un piano destinato a soffitta, ricavato nel sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è ubicata al piano terzo, interno 10, godendo di una buona esposizione che le garantisce un buon grado di soleggiamento e di aerazione naturale, presentando un duplice fronte di affaccio.

La distribuzione degli ambienti interni rispecchia quella riportata nella planimetria, allegata, e come di seguito descritta:



Abitazione di tipo civile composta da:

VANO	SUPERFICIE UTILE NETTA in mq
Ingresso/disimpegno	6,75
Soggiorno	15,30
Cucina/pranzo	29,43
Ripostiglio	2,40
Bagno 1	3,60
Bagno 2	6,90
Corridoio	5,76
Letto 1	9,90
Letto 2	19,14
Letto 3	12,76
Totale	111,94

Sul lato ovest sono presenti due balconi, rispettivamente con superficie utile netta pari a mq 9,66 e mq 14,19 mentre, il lato sud è interessato dalla presenza di un terrazzo, la cui superficie utile netta è pari a mq 6,80.



Fig.7) Distribuzione dei vani all'interno dell'unità immobiliare

Così come si evince dai dati sopra riportati, l'unità abitativa in oggetto ha una superficie interna netta di circa mq 111.94 . L'altezza dei locali è pari a metri 2,70 , mentre, la superficie utile netta dei balconi è di mq 30,65 .

L'unità immobiliare presenta al suo interno infissi in alluminio con vetrocamera di colore bianco ed avvolgibili, con movimentazione classica manuale interna, per l'oscuramento degli ambienti.

I vari ambienti sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato con colorazioni varie.

La parete della cucina e i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica e dotati di sanitari e rubinetteria di media qualità.

I pavimenti interni sono in gres porcellanato. Pavimentazione in gres per esterno è presente sui balconi e sul terrazzo, provvisti di ringhiera in ferro.

Gli elementi scaldanti, sono costituiti da radiatori in alluminio, alimentati a gas-metano, presenti nei vari ambienti.

Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto tv, impianto idrico a pressione nella cucina e nei bagni.

È presente impianto di condizionamento non funzionante.

La disposizione interna è razionale e funzionale all'uso degli spazi, le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, è possibile affermare che lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

L'immobile benché si presenti in un buono stato di detenzione, necessita tuttavia di qualche intervento di manutenzione ordinaria, come risanamento muri e ripristino intonaco per la presenza di tracce di umidità, con infiltrazioni e muffa sui soffitti.

La soffitta, posta al quarto piano, con accesso da scala condominiale, di pertinenza dell'appartamento de quo ha una superficie netta di mq 42,40 ed altezza media di mt 1,50 e, sulla scorta del sopralluogo effettuato è possibile affermare la mancanza di una adeguata manutenzione ordinaria.

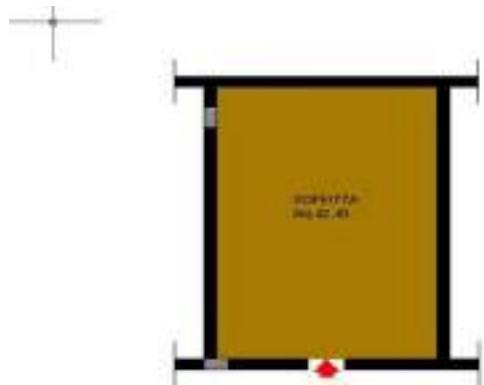


Fig.8) Soffitta ubicata al quarto piano





Fig. 9) Particolare ingresso unità immobiliare



Fig. 10) Particolare del vano adibito a soggiorno





Fig.11) Particolare vano adibito a cucina/pranzo



Fig. 12) Particolare della pavimentazione interna





Fig. 13- 14) Particolare delle camere





Fig.15-16) Particolare dei bagni





Fig. 17-18) Particolare tracce di umidità, infiltrazioni d'acqua e muffe presenti sulle pareti

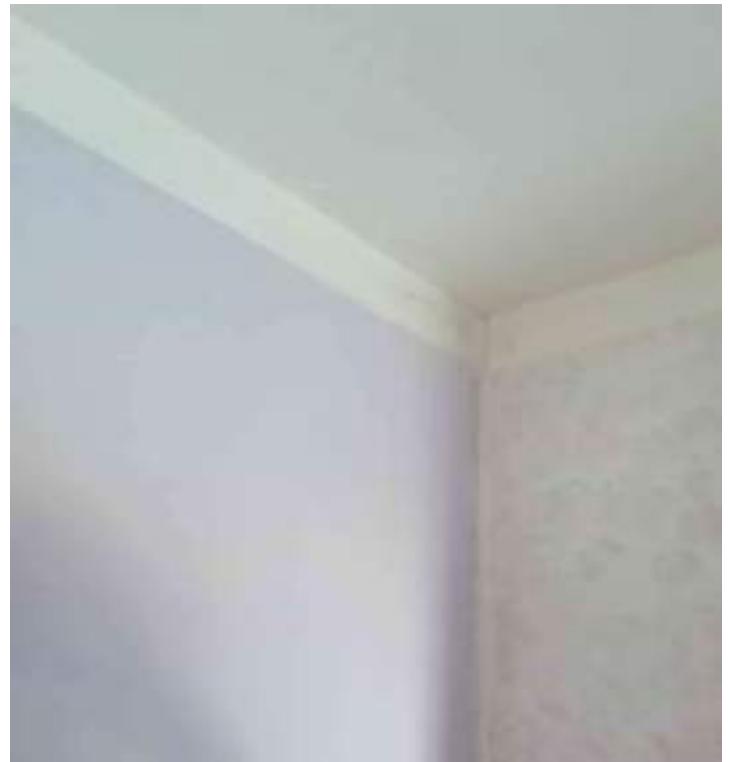




Fig.19) Particolare infisso esterno



Fig.20) Particolare pavimentazione balcone





Fig.21-22) Interno della soffitta



Unità immobiliare B)

Il secondo immobile oggetto della presente stima, fa parte di un fabbricato plurifamiliare a destinazione di civile abitazione, ubicato nella frazione “Marina”, del comune di Guardia Piemontese, lungo la Via Firenze, che è una strada trasversale alla SP 34 (ex SS 18).

La strada provinciale 34, segue il percorso dell'ex strada statale 118 “Tirrena inferiore”, attraversando parallelamente alla linea di battigia l'abitato della frazione “Marina” .

Il fabbricato è inquadrato in un'area con presenza di immobili a destinazione residenziale, commerciale e residua, nonché di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, a pochi metri dal mare e dallo scalo ferroviario di Guardia Piemontese, su cui transitano giornalmente tutti i treni lungo la direttrice Salerno –Reggio Calabria.



Fig.23) Individuazione del fabbricato su ortofoto (Fonte Google Earth)

Il complesso immobiliare in questione confina a nord con Via Firenze, a sud con Via Potenza mentre i restanti fronti confinano con i terreni di pertinenza di altri fabbricati destinati ad uso residenziale.

Il fabbricato realizzato con strutture portanti in muratura di mattoni pieni e strutture orizzontali in elementi prefabbricati in laterizio, composto da tre piani fuori terra e da un piano sottotetto con la presenza di due ampi terrazzi ed un manto di copertura, nella parte centrale, a due falde, realizzato con tegole tipo portoghese, con grondaie e pluviali in plastica per la raccolta delle acque piovane.

Le facciate esterne, intonacate e tinteggiate in prevalenza di giallo, si presentano in discreto stato di manutenzione assimilabili a quelli degli altri fabbricati presenti nella zona.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada pubblica attraverso un cancello in ferro, posto sul fronte Nord, che conduce all'ingresso condominiale.

L'unità abitativa in oggetto, in capo al debitore esecutato, sig.ra [REDACTED] è ubicata al piano terra, presentando un triplice affaccio che gli garantisce una sufficiente illuminazione ed aerazione naturale.



Fig.24) Esterno del fabbricato ed individuazione dell'unità immobiliare in oggetto



I pavimenti interni sono in marmo dalle tonalità chiare, tipico delle costruzioni di fine anni '70, mentre la cucina ed il bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica e, dotati di sanitari e rubinetteria di tipo economico.

Le porte interne, tamburate, sono in essenza di legno dal colore mogano mentre gli infissi esterni sono in legno, a vetro singolo, con avvolgibili in legno. Le pareti interne sono tinteggiate di bianco

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idrico a pressione nella cucina e nel bagno mentre è sprovvista di impianto di riscaldamento.

La superficie interna netta è pari a mq 67,62 mentre l'altezza dei locali è di mt 2.70.

La disposizione interna è razionale e funzionale all'uso degli spazi e rispecchia quanto di seguito riportato:

Abitazione di tipo economico composta da:

VANO	SUPERFICIE UTILE NETTA
<i>Ingresso</i>	8,44
<i>Camera 1</i>	12,48
<i>Camera 2</i>	10,38
<i>Camera 3</i>	7,20
<i>Disimpegno</i>	3,60
<i>Cucina</i>	20,58
<i>Bagno</i>	4,94
<i>Totale</i>	67,62

Inoltre, sono presenti due balconi aggettanti sul fronte nord e sud del fabbricato, con superficie utile netta rispettivamente di mq 24,82 e di mq 5,28.





Fig.25) Distribuzione dei vani all'interno dell'unità immobiliare

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta, è emerso che l'immobile richiede qualche intervento di manutenzione ordinaria, come risanamento e sanificazione delle murature interne, ripristino intonaco nei punti in cui sono presenti tracce di umidità per risalita capillare, nonché, sulle pareti dei vari ambienti, con infiltrazioni e muffa. La tinteggiatura su alcune porzioni di parete appare bollata, con efflorescenze e fioriture tipiche delle pitture che hanno assorbito acqua. Per tutto ciò, al fine di poter equiparare il valore del bene effettivo rispetto al normale valore di mercato, si riportano in maniera sintetica quei valori che si ritiene indispensabile per l'eliminazione dei danni e delle loro cause per poter ripristinare l'immobile e garantire il suo normale utilizzo: come asciugatura, individuazione causa e riparazione per infiltrazioni d'acqua, ripristino delle porzioni di pareti rovinati dall'infiltrazione d'acqua e tinteggiatura. Si stima per suddetti lavori un costo di circa 2'000,00 euro iva esclusa.



Fig.26) Particolare della porta di ingresso



Fig.27) Particolare delle porte interne





Fig.28) Particolare degli infissi esterni



Fig.29) Particolare del vano adibito a cucina





Fig.30) Particolare del disimpegno



Fig.31) Particolare di una delle tre camere





Fig.32-33) Particolare delle restanti due camere





Fig.34-35) particolare del bagno





Fig.36 - 37) particolari delle tracce di umidità, infiltrazioni d'acqua





Fig.38 -39) particolare delle pareti con evidenti tracce di umidità e muffa





Fig.40) particolare del balcone sul fronte nord



Fig.41) particolare del balcone sul fronte sud



Unità immobiliare C)

La terza unità immobiliare, di proprietà della signora [REDACTED] quale terzo datore di ipoteca sull'immobile, fa parte di un fabbricato per civile abitazione in c.a. ubicato nel comune di Lattarico, in località Contessa, alla Via Vincenzo Padula.

Tale fabbricato è costituito da un unico corpo suddiviso in due unità immobiliari in aderenza, che si sviluppano in senso verticale, di cui l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del suddetto comune, al foglio di mappa 42, particella 195, sub 1, allo stato di fatto risulta occupata dal debitore.

Il corpo di fabbrica in stima è inquadrato territorialmente nella località o frazione Contessa, in un'area a prevalente sviluppo rurale e residenziale, distante circa 7 km dal comune di Lattarico di cui essa fa parte.

Dal punto di vista dei collegamenti, vi si arriva percorrendo la SP 241, ex SS 19 delle Calabrie.

La zona in oggetto non risulta fornita di servizi commerciali al dettaglio e di servizi pubblici di base (*chiesa, banca, farmacia, attività commerciali ecc*). Essa comunque appare sufficientemente servita da mezzi pubblici di trasporto per il raggiungimento del centro cittadino e delle strutture di servizio pubblico.

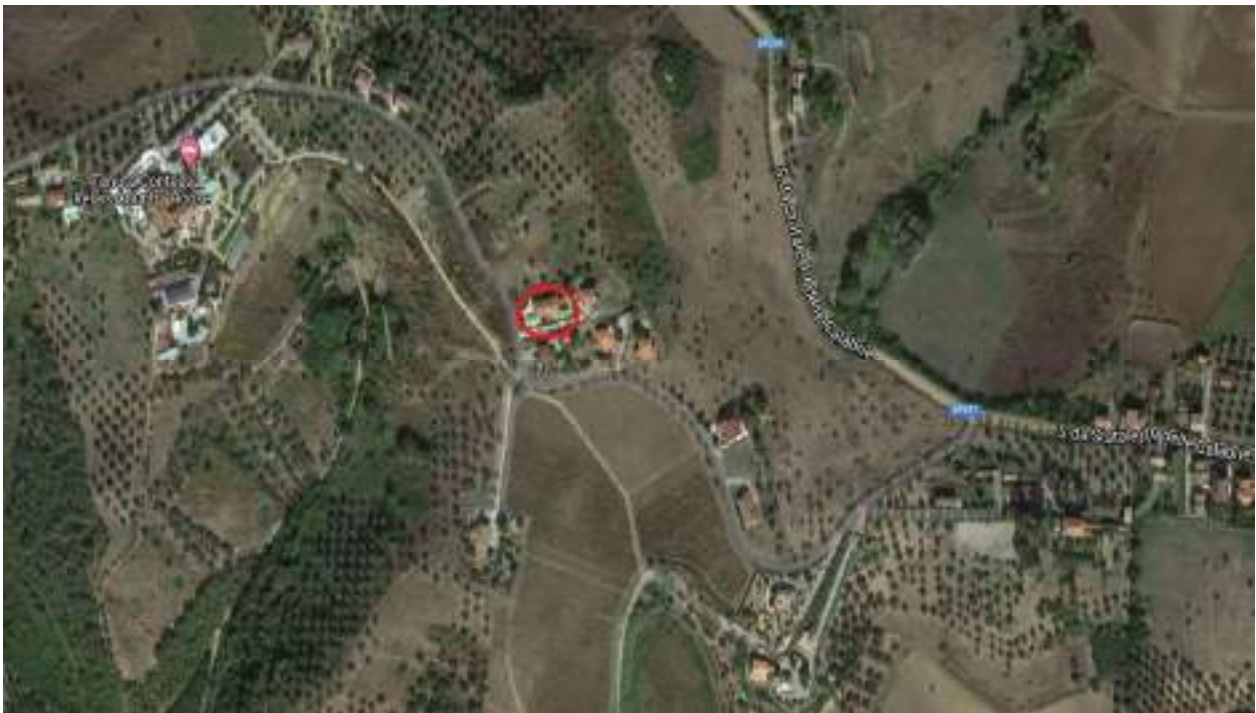


Fig.42) Individuazione del fabbricato su ortofoto (Fonte Google Earth)



Il fabbricato presenta struttura portante in calcestruzzo armato ed è costituito da due unità abitative in aderenza e dislocate secondo una logica verticale. Ogni unità abitativa è composta da un piano interrato, da un piano terra e da un primo piano collegati verticalmente attraverso una scala interna.

Il corpo di fabbrica dal punto di vista costruttivo è costituito da:

- Fondazioni a graticcio di travi rovesce in c.a.;
- Strutture portanti verticali: pilastri in c.a.;
- Strutture portanti orizzontale: solai in latero-cemento costituiti da travetti in c.a.;
- Tamponamento perimetrale: a cassa vuota in laterizi e malta cementizia con isolamento termico;
- Scale e aggetti vari: in c.a.;
- Copertura: con manto in tegole in cemento poggiate su struttura in legno;
- Tramezzature interne: in laterizi e malta cementizia;
- Opera di lattoneria: in pvc pesante collegato ad una fossa biologica.



Fig.43) Esterno del fabbricato ed individuazione dell'unità immobiliare



L'unità abitativa confina a nord con la particella 159, a sud con strada privata, ad est con fabbricato in aderenza e ad ovest con altro fabbricato.

Dal punto di vista delle finiture esterne le facciate sono rivestite con intonaco civile e tinteggiate di bianco.

L'accesso all'unità immobiliare interessata dal procedimento esecutivo de quo, avviene da una strada privata, attraverso un cancello elettrificato, e da una successiva scala a gradoni, realizzata in porfido rosa che conduce all'ingresso principale.

I marciapiedi sono pavimentati con piastrelle in cemento da esterno, con motivi geometrici a rilievo, le aree scoperte sono pavimentate con betonelle in cemento, altre a verde, sono altresì presenti siepi e altre essenze arboree.

L'unità immobiliare presenta al suo interno, infissi in alluminio anodizzato di colore bianco e persiane in alluminio color testa di moro, con sistema orientabile, il cui stato di manutenzione risulta buono.

Le porte interne, tamburate, sono in essenza di legno dal colore noce, mentre la porta di ingresso è in legno massello.

I vari ambienti sono rifiniti con intonaco civile, realizzato con malta cementizia, e tinteggiati con diverse colorazioni fatta eccezione del soggiorno tinteggiato con pittura del tipo terra fiorentina dalle tinte arancioni.

I pavimenti interni sono in cotto fiorentino, dal colore rosso, così come la pavimentazione della scala interna.

La cucina e i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica e dotati di sanitari e rubinetteria di alta qualità.

Tutti i vani risultano provvisti di aerazione diretta ed illuminazione naturale.

Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico interamente sottotraccia, impianto tv, impianto idrico a pressione nella cucina e nei bagni, impianto di riscaldamento autonomo, con la presenza di venticolvettori climatici da termocamino e di stufa a pellet, produzione di acqua calda con alimentazione GPL, nonché la presenza di fossa biologica.

La disposizione interna è razionale e funzionale all'uso degli spazi, le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone.



La superficie interna totale netta è pari a mq 239,60 mentre l'altezza dei locali del piano seminterrato e del piano terra è di mt 2.70.

La disposizione interna è razionale e funzionale all'uso degli spazi e rispecchia quanto di seguito riportato:

Abitazione in villino composto da 3 piani:

Piano interrato

VANO	SUPERFICIE UTILE NETTA in mq
Camera 1	14,30
Camera 2	8,30
WC	4,60
Cucina/Pranzo	53,30
Ripostiglio	8,20
Totale	88,70

Piano terra:

VANO	SUPERFICIE UTILE NETTA in mq
Open space	64,90
WC	7,28
Ripostiglio	1,71
Totale	73.89

Piano sotto-tetto

VANO	SUPERFICIE UTILE NETTA in mq
WC	7,80
Camera 1	20,20
Camera 2	15,90
Camera 3	19,50
Ripostiglio	6,20
Disimpegno	7,40
Totale	77,00



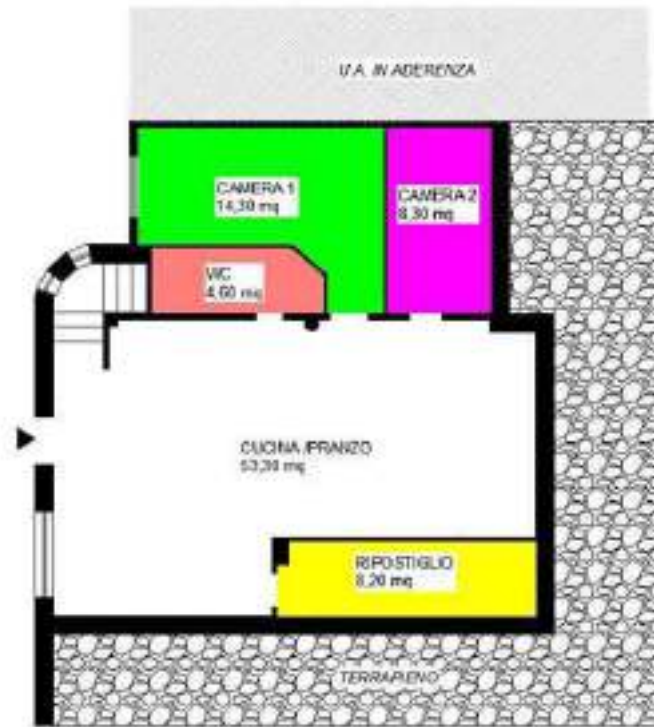


Fig.44) Pianta del Piano interrato



Fig.45) Pianta del Piano terra



Fig.46) Pianta del Piano sottotetto





Fig.47) Esterno dell'unità immobiliare



Fig.48) Particolare del portico esterno





Fig.49) Particolare del cancello di ingresso



Fig.50) Particolare della pavimentazione della scala di accesso all'U.A.





Fig.51) Particolare infisso esterno



Fig.52) Particolare della stufa a pellet





Fig.53 - 54) Particolare dell'open space





Fig.55 - 56) Particolare dell'interno del piano sottotetto





Fig.57-58) Particolare delle camere ubicate al piano sottotetto

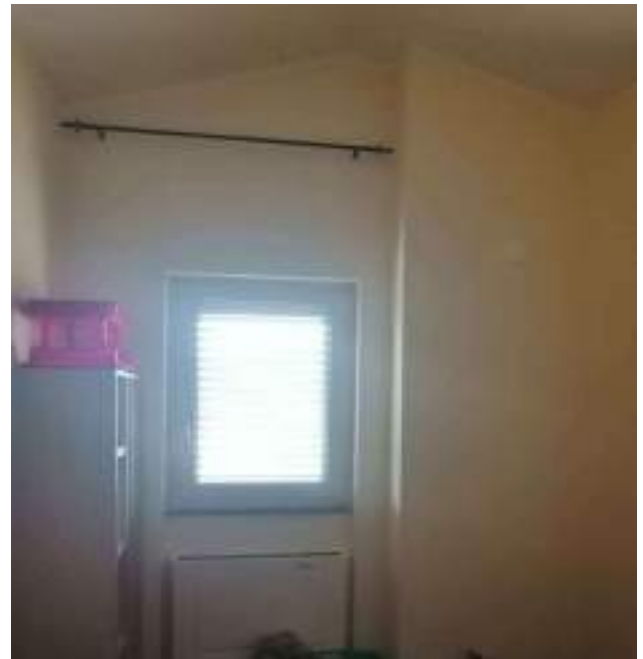




Fig.59-60) Particolare del bagno





Fig.61) Particolare delle porte interne

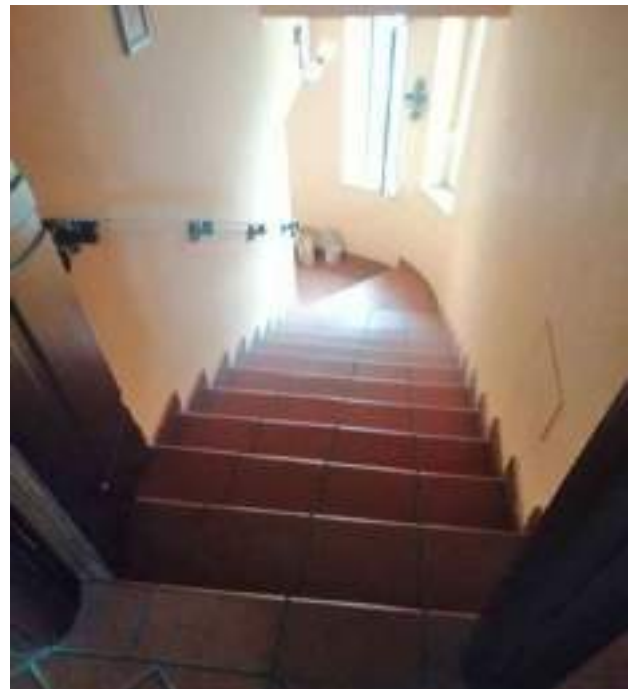


Fig.62) Particolare della scala interna





Fig.63) Particolare del soggiorno al piano interrato



Fig.64) Particolare del bagno al piano interrato



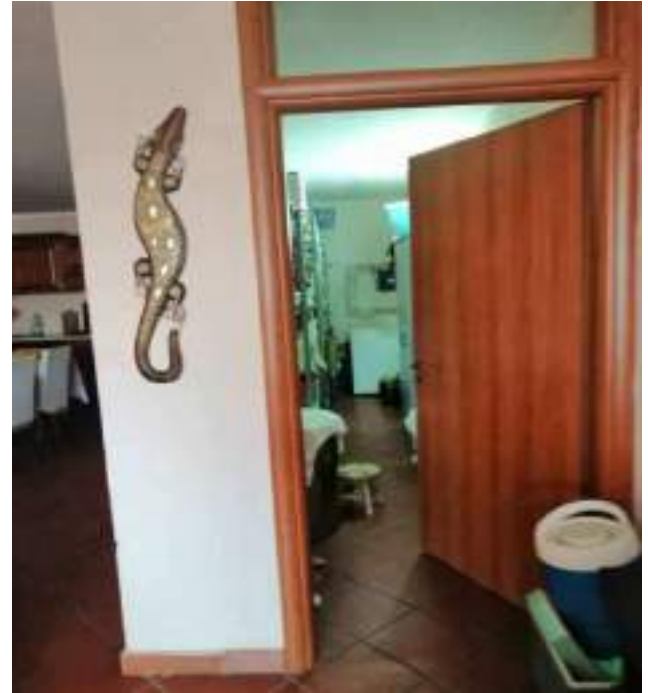


Fig.65-66) Particolare del ripostiglio al piano interrato





Fig.67-68) Particolare delle camere

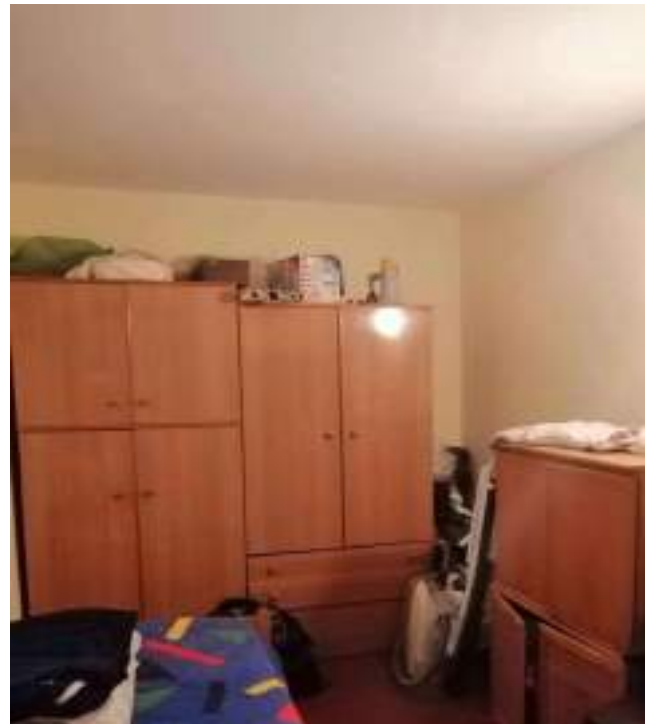




Fig.69) Particolare del bombolone esterno



Fig.70) Particolare infisso esterno con particolare della pavimentazione



Risposta al quesito n. 5)

I dati catastali, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali-Direzione Provinciale di Cosenza, corrispondono con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento, pertanto, consentono di identificare in modo univoco gli immobili oggetto di stima.

Risposta al quesito n. 6)**Unità immobiliare A)**

In merito all'unità immobiliare in capo al debitore esecutato, ubicato nel comune di Montalto Uffugo, dal raffronto tra gli atti catastali acquisiti ed allegati alla presente non si rileva alcuna variazione sostanziale.

Unità immobiliare B)

Dall'esame della documentazione acquisita e dal sopralluogo effettuato è emersa una difformità urbanistica e catastale in quanto, lo stato dei luoghi è difforme dallo stato dei luoghi legittimato .

L'elaborato catastale non riflette lo stato attuale, per difformità legate ad una diversa suddivisione interna e ad un conseguente diverso uso.

Alla luce di ciò, occorre procedere alla correzione e all'aggiornamento degli elaborati catastali.

Innanzitutto per la difformità urbanistica, occorre presentare presso gli Uffici Comunali, una Cila in Sanatoria, il cui costo tecnico si aggira intorno agli 800,00 euro, a cui aggiungere il costo di oblazione, per la regolarizzazione di abusi minori, pari a circa 1'000,00 euro.

Per la difformità catastale, bisogna prevedere la parcella di un tecnico abilitato per la redazione della pratica edilizia, che si aggira intorno a 500,00 euro, a cui bisogna aggiungere i diritti di segreteria per l'aggiornamento planimetrico pari a 100,00 euro, per un costo sommario quantificato in circa 600,00 euro.

Inoltre, in sede di sopralluogo, la scrivente ha verificato l'ampliamento su area condominiale, fino al confine stradale , di un balcone aggettante.



L'intervento di cui sopra, è realizzato (sine titulo) ovvero in assenza di Permesso a Costruire.

L'ampliamento effettuato presenta difformità alla normativa (aumento di volumetria, incremento superficie utile dell'U.A. , distanza dai confini e dalla strada d'uso) e l'eventuale richiesta di sanatoria non possiede il requisito della doppia conformità richiesto dall'articolo 36 del Testo Unico Edilizia.

Per tale ampliamento, pur non essendoci alcun provvedimento di disciplina urbanistica, il necessario intervento di demolizione spontanea e ripristino dello stato dei luoghi legittimato si può configurare come un ravvedimento operoso da parte del proprietario e, pertanto non soggetto a sanzione amministrativa.

Per le opere di demolizione e ripristino, si ipotizza un costo pari a 1'000,00 euro.

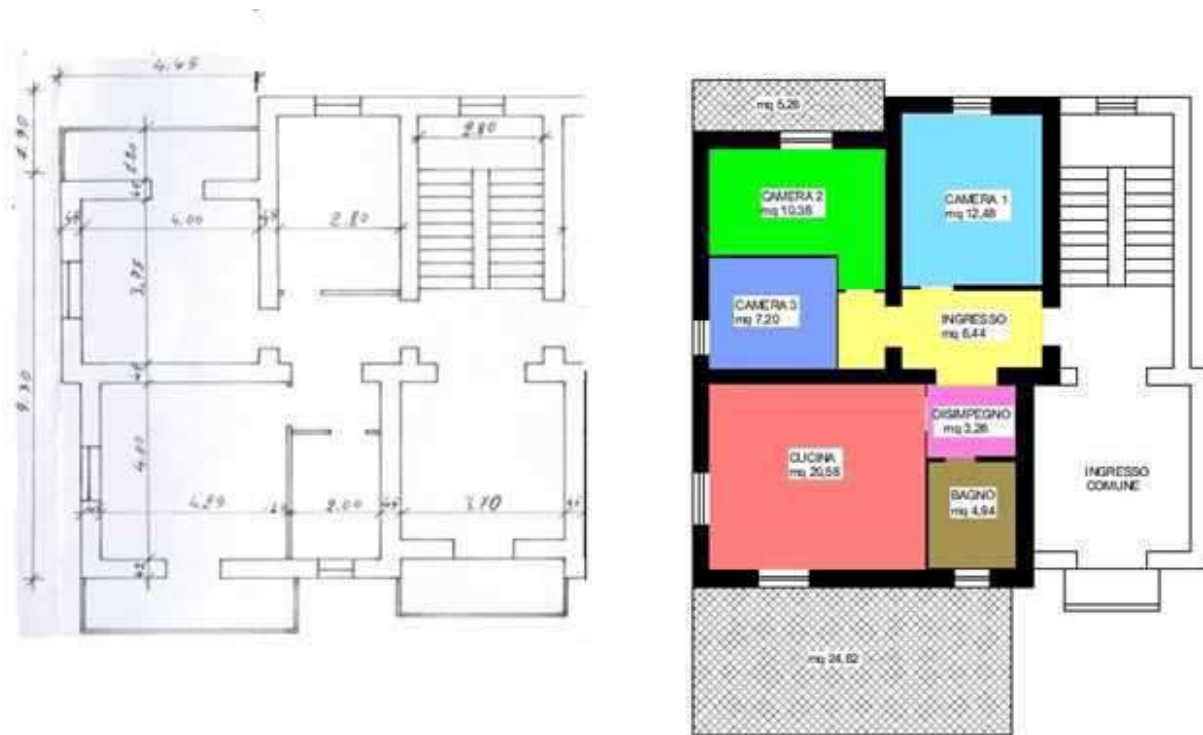


Fig. 71) Sovrapposizione tra lo stato di fatto e il progetto assentito

Inoltre, ai fini del trasferimento del bene dovrà essere redatto l'attestato di prestazione energetica da parte di un tecnico abilitato, il cui costo è mediamente pari a 200,00 euro.

Unità immobiliare C)

Dal confronto tra lo stato attuale e lo stato di progetto, sono emerse alcune difformità edilizie, in merito ad una diversa suddivisione degli ambienti interni e delle loro destinazione d'uso.

Più specificatamente gli elaborati progettuali assentiti, prevedevano un piano interrato destinato in parte a cantina ed in parte ad autorimessa, mentre allo stato attuale, la scrivente, ha rilevato un uso tipicamente abitativo, piuttosto lontano dall'utilizzo pertinente che può avere una cantina e/o una autorimessa.

Lo stesso dicasi per il piano terra destinato in parte ad annessi agricoli ed al piano primo (sottotetto) destinato ad abitazione e a locali di sgombero non abitabili.

Allo stato attuale, come si evince dalla planimetria riportata ed allegata agli atti troviamo:

- Un piano interrato con una diversa suddivisione e uso, presenti due camere, un bagno, un ripostiglio ed una ampia cucina /pranzo;
- Un piano terra con un ampio vano adibito soggiorno/cucina ed un bagno;
- Un piano primo, ovvero un piano sottotetto, con tre camere, un bagno ed un ripostiglio.

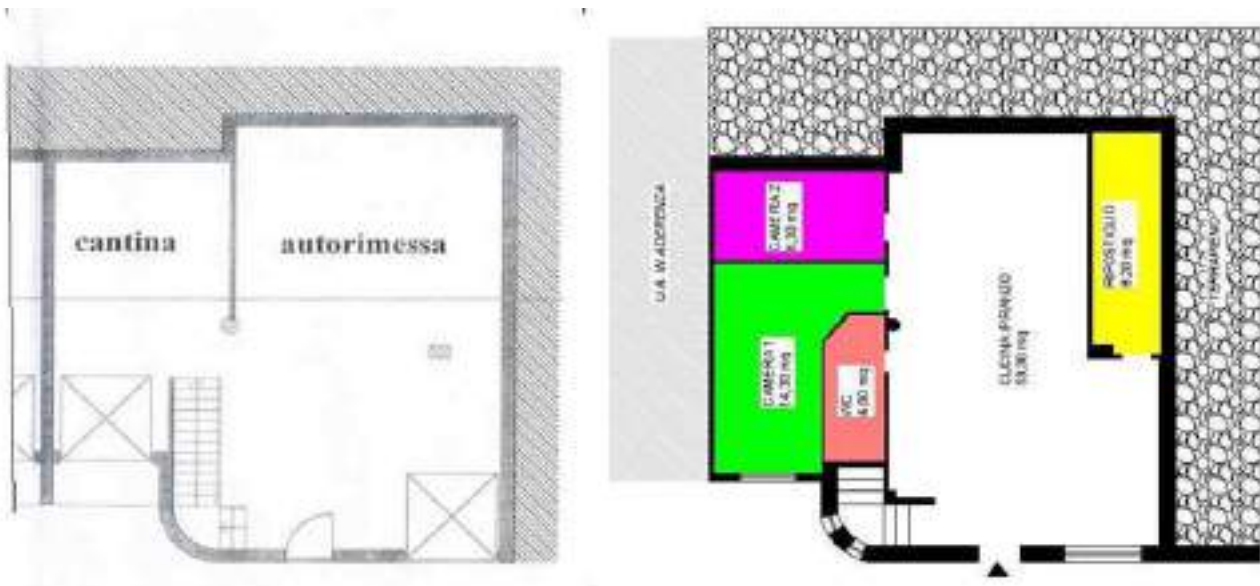


Fig. 72) Sovrapposizione tra lo stato di fatto e il progetto assentito – Piano interrato

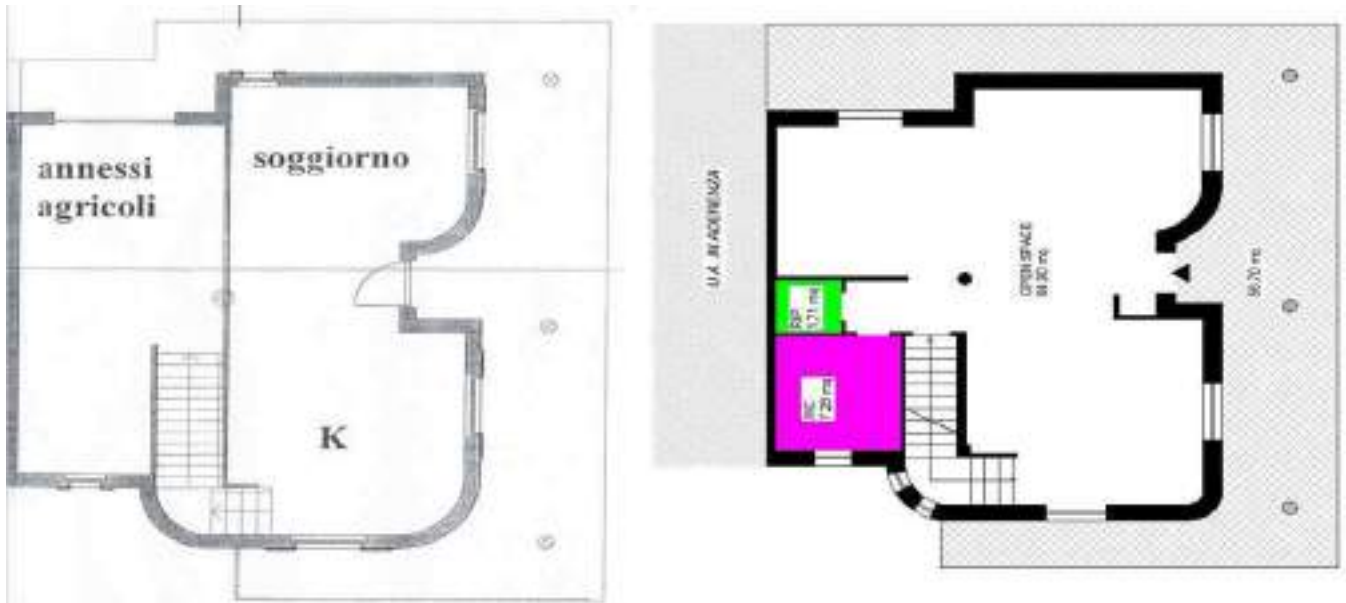


Fig. 73) Sovrapposizione tra lo stato di fatto e il progetto assentito – Piano terra

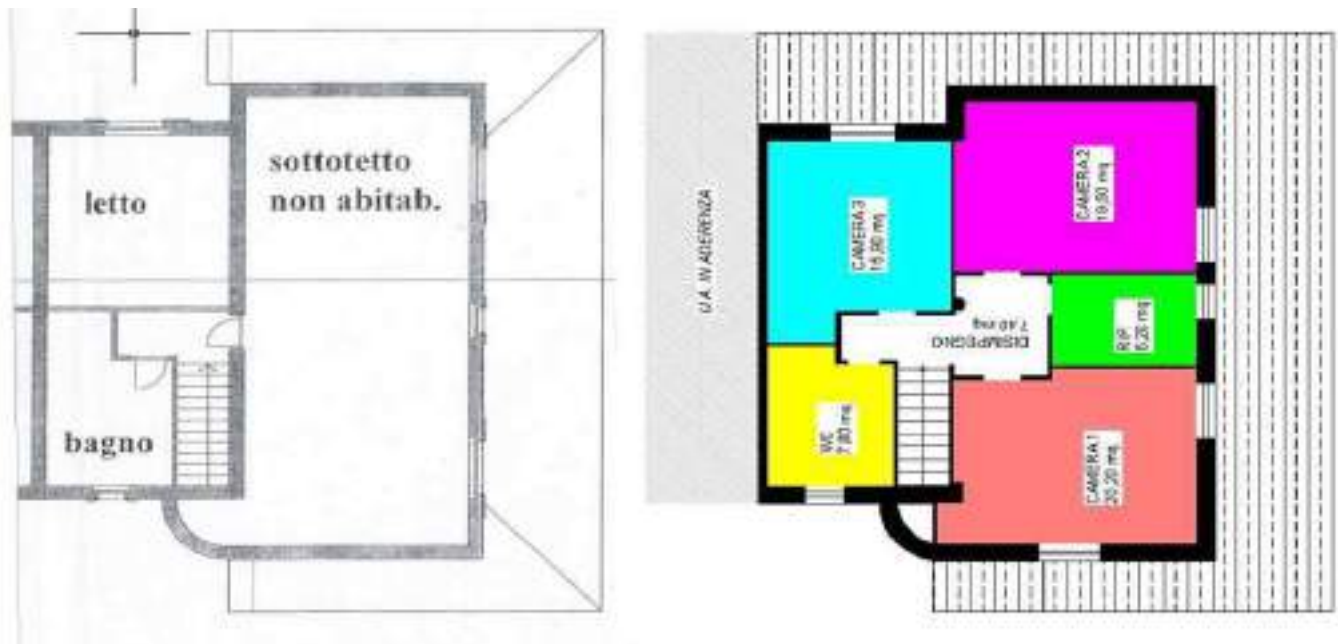


Fig. 74) Sovrapposizione tra lo stato di fatto e il progetto assentito – Piano sottotetto

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Lattarico è il Programma di Fabbricazione, vigente dal 1977, con successiva variante approvata nel 2001, che prevede per l'area in cui è ubicato il fabbricato de quo, una zona territoriale omogenea E , ovvero “zona agricola”.

Da qui il rilascio di permesso a costruire *di due fabbricati rurali ad uso di civile abitazione*.

Nel caso di specie, il cambio di destinazione d'uso è subordinato ad un nuovo ricalcolo delle superfici, in virtù dei parametri urbanistici vigenti.

Orbene, tenuto conto dei parametri tecnico-urbanistici vigenti e della superficie disponibile, appare chiaro che un nuovo ricalcolo della superficie e di un conseguente aumento della cubatura appare difficile, in considerazione del fatto che era stata impegnata nel calcolo originario, la particella 82 del foglio 7, per una superficie pari mq 16.600.

Presupposto fondamentale per la regolarizzazione di un intervento che si configuri come un mutamento della destinazione d'uso, con variazione degli standards urbanistici, è la verifica della doppia conformità , ovvero l'intervento deve essere conforme alla normative edilizia vigente sia nel momento in cui è stata effettuata, sia nel momento in cui si chiede l'eventuale sanatoria.

Nel caso di specie la condizione della doppia conformità viene a mancare.

Pertanto, non esendovi la conformità delle opere da regolarizzare alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, subentra l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi.

Anche in questo caso occorre un aggiornamento delle difformità catastali, prevedendo la redazione della pratica edilizia che ha un costo sommario pari a 1'000,00 euro .

In ultimo , per l'intero fabbricato non risulta rilasciato il certificato di agibilità, non risulta rinvenibile il collaudo statico del fabbricato, quest'ultimo unitamente alla certificazione di regolare esecuzione degli impianti (elettrico, igienico/sanitario e di riscaldamento) redatta dalle ditte installatrici, regolarmente iscritte all'Albo, ai sensi della L. n. 46/1990, devono essere allegati ai fini del rilascio della certificazione di agibilità.

Il costo sommario del certificato di agibilità comprensivo di diritti di segreteria, spese tecniche della SCA, collaudo e verifica conformità impianti è pari a 6'000,00 euro.

Inoltre, ai fini del trasferimento del bene dovrà essere redatto l'attestato di prestazione energetica da parte di un tecnico abilitato, il cui costo è mediamente pari a 500,00 euro.



Risposta al quesito n. 7)Unità immobiliare A)

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Montalto Uffugo è il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del D.G. del Dipartimento Urbanistica e Governo del Territorio della Regione Calabria n. 15261 del 28/10/2003, con riferimento inoltre, alla variante alle NTA ed al Regolamento Edilizio del suddetto strumento urbanistico, nonché alla L.R. 19/2002 e ss.mm.ii.

L'area, in cui ricade l'unità immobiliare in questione, è classificata dal suddetto strumento urbanistico in zona B2 (zona di completamento).

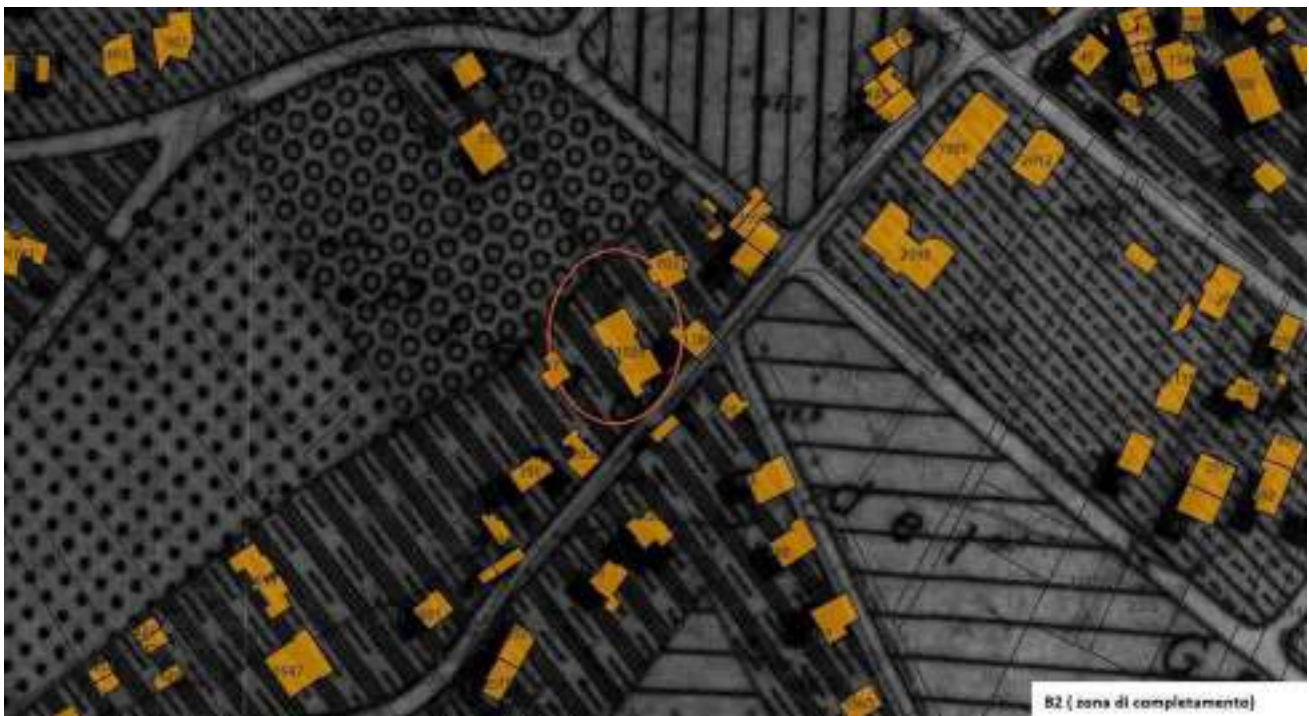


Fig. 75) Stralcio del PRG del Comune di Montalto Uffugo

Unità immobiliare B)

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Guardia Piemontese è il Piano Strutturale Comunale (PSC) l'area in cui ricade in fabbricato rientra in ambiti urbanizzati (ex zone B).



Fig. 76) Stralcio del PSC del Comune di Guardia Piemontese

Unità immobiliare C)

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Lattarico è il Programma di Fabbricazione, variante approvata in data 19.11.2001.

Dall'analisi delle zone territoriali omogenee l'area in cui ricade il fabbricato ubicato nel territorio del comune di Lattarico è individuata in **zona E** ovvero in "zona Agricola".



Fig. 77) Stralcio del Programma di Fabbricazione del Comune di Lattarico

Studio di ingegneria e architettura

Arch. Adele C. Iazzolino _ Via Donato Bendicente 32/b _ 87059 Casali del Manco (CS)

cell. 320/3274102

pec: adelecaddia.iazzolino@archiworldpec.it

Risposta al quesito n. 8)**Unità immobiliare A)**

Per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato, la scrivente ha effettuato regolare richiesta di accesso/rilascio atti amministrativi presso l'UTC del Comune di Montalto Uffugo, richiesta protocollata al n. 0012234 del 13.07.2021.

A seguito di solleciti, la sottoscritta si è recata presso gli uffici comunali per visionare la documentazione relativa al bene interessato dal procedimento in oggetto in data 02.09.2021, dove, alla presenza dell'ingegnere Fabio Previte, ha selezionato gli atti per i quali ottenere copia cartacea, ovvero:

- Concessione edilizia n. 55 del 08.07.1994, rilasciata dal sindaco del Comune di Montalto Uffugo, per "la costruzione di due fabbricati per civile abitazione";
- Concessione edilizia n.67 del 08.11.1996, rilasciata dal sindaco del Comune di Montalto Uffugo, intesa ad ottenere il rilascio di una Concessione Edilizia di Variante;
- Certificato di abitabilità relativamente a due fabbricati di civile abitazione, entrambi con strutture portanti in conglomerato cementizio armato, rilasciato in data 01.09.1997.

Tutti i titoli edilizi sopra richiamati, fanno parte integrante della presente perizia e sono, ad ogni buon fine, allegati alla presente relazione.

Dal raffronto fra gli elaborati facenti parte dei titoli edilizi sopraccitati, acquisiti ed allegati alla presente e lo stato di fatto del bene pignorato, non si rileva alcuna variazione e/o difformità.

Unità immobiliare B)

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del seguente bene pignorato, la scrivente ha effettuato regolare richiesta di accesso/rilascio atti amministrativi presso gli uffici comunali del comune di Guardia Piemontese in data 22/06/2021 protocollo n. 3519 mediante il rilascio di copia della seguente documentazione:

- Elaborati grafici di progetto (piante, sezioni e prospetti);
- Relazione tecnico-ambientale;
- Richiesta di condono edilizio relativamente a lavori di sottotetto con annessi terrazzi del 20.06.2013;
- Deposito presso Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 15.02.1973 per la costruzione di un fabbricato a tre piani in muratura di mattoni pieni e malta cementizia;



- Licenza di costruzione a firma del sindaco di Guardia Piemontese in data 02.03.1973;
- Autorizzazione di abitabilità del 22.06.1973.

Unità immobiliare C)

Al fine di poter verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene in oggetto, la scrivente ha effettuato regolare richiesta di accesso/rilascio atti amministrativi presso l'UTC del Comune di Lattarico in data 15.07.2021, con ritiro in data 30.07.2021 della seguente documentazione:

- Attestazione di deposito presso il Genio Civile di Cosenza del progetto relativo a: "Costruzione di due corpi di fabbrica da realizzarsi in Lattarico, contrada Contessa". Protocollo n. 4051 del 23.10.1999;
- Elaborati grafici (pante, sezioni e prospetti);
- Rilascio di Concessione edilizia n. 42 de 25.08.1999 per la realizzazione di due fabbricati rurali da destinare ad uso: cantina, autorimessa, abitazione, attività agricola, locale di sgombero;
- Denuncia di inizio lavori n. 10 del 18.03.2009.

Risposta al quesito n. 9)

Vista la situazione degli immobili, le caratteristiche, l'impostazione strutturale e le destioni d'uso, la scrivente, dichiara che non è possibile dividere i beni pignorati oggetto della presente procedura in più lotti. I beni immobili de quo sono vendibili in un unico lotto.

Risposta al quesito n. 10)

Dal Certificato Notarile presente in atti, dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza _Territorio, nonché, dai dati presenti, le unità immobiliari identificate in A e B, oggetto di pignoramento risultano essere di piena proprietà del debitore esecutato, signora [REDACTED] non si evincono altre quote attribuibili a diversi proprietari, pertanto, gli immobile in oggetto non sono divisibile in più lotti.

Anche per l'unità immobiliare identificata con la lettera C), di piena proprietà della signora [REDACTED] non è consigliabile la divisione in più lotti.



Risposta al quesito n. 11)**Unità immobiliare A)**

Nel corso del sopralluogo avvenuto in data 22/05/2021 è stato possibile oppurare che l'immobile oggetto di pignoramento è occupato esclusivamente dal debitore esecutato, signora [REDACTED]. Dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale presente in atti e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio, emerge che il bene di cui sopra risulta acquisito anteriormente alla trascrizione del pignoramento. Nello specifico l'abitazione è stata acquisita dall'esecutato, in regione di separazione dei beni, con atto del 23.04.1996, repertorio n. 38590, a firma del notaio Fabio Posteraro, trascritto il 24.04.1996 ai nn. 9583/8013, da potere della CO.DE.Co srl, atto di compravendita n. 4644.1/1996.

Unità immobiliare B)

Nel corso del sopralluogo è stato possibile constatare che l'unità immobiliare in oggetto, allo stato attuale, è libera. Dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale presente in atti e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio, emerge che il bene di cui sopra, risulta acquisito anteriormente alla trascrizione del pignoramento. L'immobile perviene per acquisto fattone in regime di separazione dei beni, con atto del 17/12/2002, notaio Sergio Cappelli di Bisignano, repertorio 26857, trascritto il 10/01/2003;

Unità immobiliare C)

Durante le fasi di sopralluogo è emerso che allo stato attuale, l'unità immobiliare in oggetto, risulta occupata dalla signora [REDACTED] dal marito [REDACTED] e [REDACTED] nonché dal padre della signora [REDACTED].

Anche in questo caso, dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria ventennale, emerge che il bene in oggetto risulta acquisito anteriormente alla trascrizione del pignoramento.

L'immobile de quo, è per i diritti di 1/1 di piena proprietà della signora [REDACTED] quale parte garante e datrice d'ipoteca e perviene per acquisto fattone con atto del 06/03/2009, notaio Sergio Cappelli, repertorio n. 38180, trascritto il 13/03/2009 ai nn. 6629/4604.



Risposta al quesito n. 12)

L'unità abitativa A) è occupata e fruita unicamente dall'esecutata signora [REDACTED] e dalla figlia che attualmente lavora fuori regione. Pur essendoci condizioni di separazione dal coniuge, l'abitazione è di proprietà esclusiva della signora [REDACTED]

L'unità abitativa B) allo stato attuale non risulta essere occupata ed è di proprietà esclusiva della signora [REDACTED]

L'unità abitativa C) risulta occupata dalla signora [REDACTED] dal marito sig. [REDACTED] e dal [REDACTED] nonché, dal padre della signora [REDACTED]

Risposta al quesito n. 13 e 13 bis)

Dalla consultazione dei dati in possesso sugli immobili pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici.

Non insistono oneri di natura condominiale non pagati negli ultimi due anni.

Risposta al quesito n. 14)

Al fine di esprimere il più attendibile giudizio di valore dei beni economici oggetto di stima, presupposto necessario è stabilire lo scopo della stima, atteso che lo stesso bene economico, in dipendenza di esso è suscettibile di assumere una pluralità di valori.

Conseguentemente allo scopo della stima si assume un aspetto economico da analizzare, in altre parole, si assume un criterio di stima con una connessa modalità procedurale.

Dei criteri di stima, cioè, dei differenti valori o aspetti economici dei beni che la prassi estimativa mette a disposizione, qui vi rileva assumere il "valore di mercato", in dipendenza dello scopo della stima che è quello del recupero di un credito vantato dalla banca, e che corrisponde alla capacità dei beni di essere scambiati con moneta nel libero mercato, al probabile prezzo di vendita che coincide con il valore di mercato.

Quando alla metodologia estimativa, essa, come è noto, è unica, poiché la stima può effettuarsi solo mediante una comparazione con beni ordinari nell'ipotesi della permanenza delle condizioni e con l'esclusione di particolari situazioni e/o considerazioni soggettive.

Il metodo, tuttavia, ancorché unico, può essere di tipo diretto o di tipo indiretto.

Il metodo comparativo diretto consente una comparazione diretta ed immediata, previa formazione di



una classe di beni analoghi a quello da stimare, noto il loro prezzo o costo medio.

Quando invece non sia possibile formare una scala dei prezzi per assenza di mercato o per ridotta trasparenza dello stesso, si ricorre alla stima formulata mediante il metodo comparativo indiretto.

In considerazione delle suesposte argomentazioni in ordine all'insormontabile difficoltà di formare una classe di beni analoghi di prezzo si deve escludere l'applicazione del metodo comparativo diretto, e si assume, per converso, quello indiretto, noto nella letteratura estimativa come metodo analitico, mediante il quale il valore cercato si può ottenere da un insieme di parametri i cui valori unitari siano stati ottenuti per comparazione diretta, cioè, disaggregando in più parametri il bene oggetto di stima, stimando il valore di ciascuno di essi e quindi riaggregando i risultati ottenuti per formulare la stima finale.

A questo punto è di fondamentale importanza rilevare che l'adozione del procedimento di stima avviene in funzione della maggiore o minore affidabilità dei parametri che definiscono il meccanismo procedurale di calcolo del criterio scelto, essendo essi, quegli elementi oggettivi certi, ovvero sufficientemente attendibili, mediante i quali si può operare quel processo logico che permette di giungere alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene.

In ragione di quanto sopra ed al fine di ottenere il massimo possibile grado di attendibilità dei risultati, si assumono quei criteri ragionevolmente applicabili e mediano poi i diversi risultati dei valori di stima.

Del valore medio dei valori ottenuti discende così non il valore assoluto dell'immobile, cioè, il suo prezzo, ma un valore da ritenersi alla stregua di un giudizio di stima che rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene può essere scambiato e quindi il suo più probabile valore di mercato.

Questo algoritmo, come è noto, è universalmente adottato in tutti i casi in cui si ricerca il più probabile valore di una grandezza che contiene elementi di indeterminazione, come è, appunto, il caso della stima di un immobile che è sempre frutto di un processo complesso.

Nella presente stima si adott, pertanto, come criterio quello del "Valore di Mercato" che si avvale sia del procedimento per punti (o coefficienti) di merito (nota come procedura sintetico-analitica) e sia del procedimento per capitalizzazione dei redditi (nota come procedura analitica o indiretta).

La stima per punti di merito è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni.

Tale metodologia si utilizza quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è



possibile esprimere attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Tali coefficienti possono servire a dare “punti di merito” ovvero riconoscere le caratteristiche positive che lo rendono appetibile, oppure nel caso di coefficienti di deprezzamento questi vanno a diminuire il valore dell’immobile, nel caso in cui questo abbia delle caratteristiche che possono influire negativamente sul prezzo di mercato.

Il procedimento per capitalizzazione dei redditi, è un procedimento che viene definito dalla letteratura estimativa “procedimento analitico” per la determinazione del valore di mercato di un immobile, e si esprime mediante la risoluzione di un algoritmo, anziché mediante la comparazione diretta immediata, e rappresenta la capitalizzazione del reddito netto (ma spesso anche lordo) annuo attendibile dalla sua locazione .

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni hanno un elevato grado di dispersione , di frammentazione e di disomogeneità.

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile degli immobili in esame, è stata compiuta un’approfondita indagine di mercato presso le agenzie del luogo, tenendo conto altresì, dei valori medi di mercato riportati nell’Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze), aggiornato semestralmente, e attraverso la Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati che permette di conoscere il valore degli immobili venduti.

I prezzi desunti sono stati ulteriormente aggiornati tramite dei coefficienti correttivi o di merito, moltiplicando questi ultimi tra loro è stato determinato il coefficiente di ragguaglio complessivo che è servito per determinare il prezzo unitario corretto.

Unità immobiliare A)

Nel caso di specie sono stati utilizzati i seguenti coefficienti correttivi e/o di merito:

TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8
FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9



MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Autonomo totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	1
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto per UI	1,04
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9

Il cui coefficiente di ragguaglio complessivo è pari a: **0,90**



Il valore di mercato sarà dato da:

SUPERFICIE COMMERCIALE x QUOTAZIONE AL MQ x COEFFICIENTI DI MERITO

La Superficie Commerciale è pari alla somma :

- 1) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri per intero e di quelli perimetrali esterni, sempre per intero, ma sino ad uno spessore massimo di 50 cm, per i muri in comunione nella misura del 50% fino allo spessore massimo di 25 cm;
- 2) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 25% sino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente (per i Balconi) del 35% (per i terrazzi) sino a 25mq e del 10% per la quota eccedente.
 - La superficie si misura sino al contorno esterno.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40



Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a 147,60 mq .

	superficie lorda (Mq)	Rapporto mercantile %	Superficie ridotta (mq)
Appartamento	129,62	100	129,62
Balconi	23,85	25	5,96
Terrazzo	6,80	35	2,38
Soffitta	48,16	20	9,63
TOTALE	208,43		147,59

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, relativa all'anno 2020, secondo semestre (ultimo aggiornamento disponibile) è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, risulta con riferimento ad immobili di tipo civile ad uso

residenziale, in stato di conservazione normale, un valore di vendita compreso tra un valore massimo pari ad euro 910,00 e un valore minimo pari ad euro 1'250,00 al mq di superficie lorda.

Nella suddetta stima si assume, viste le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato di conservazione, un valore di Zona "V_m" pari ad € 1'100,00 (*media aritmetica del valore minimo e massimo di zona*).

Quindi, la stima del più probabile valore di mercato sarà data da:

$$V_m = 147,60 \text{ mq} \times 0,90 \times 900 \text{ €/mq} = 119.556,00$$

Procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi

Il più probabile valore di mercato del bene si determina con l'algoritmo

$$V = R/r$$

dove:

R = rata annua di locazione dell'immobile

r = saggio di capitalizzazione

Con il procedimento in esame, si afferma che il più probabile valore di mercato di un bene immobile è pari all'accumulo, a valuta odierna, del flusso dei redditi che è in grado di garantire per almeno cento anni.

Il canone di locazione deve essere riferito al reale mercato delle locazioni ed al reale apprezzamento degli immobili da parte degli individui in relazione alla collocazione ed ai servizi offerti.

Il saggio di capitalizzazione *r*, che evidenzia il rendimento annuo dell'investimento immobiliare, varia normalmente dal 2% al 6%. Più precisamente, si attribuisce il minimo valore ad immobili ubicati in quartieri signorili, in ottima posizione, nuovi, ben conservati e senza alea di sfritto e di inesigibilità; si attribuisce il massimo valore ad immobili angusti, con strutture vecchie, con alea di sfritto e di inesigibilità.

Nel caso in esame, considerate le sopra elencate variabili, è ragionevole assumere il valore *r* = 4% mentre il canone annuo, per l'unità abitativa in oggetto e le relative pertinenze, secondo indagini effettuate presso le agenzie immobiliari locali, è pari ad euro 5'400,00 euro.



Si ottiene:

$$V = 5'400,00 \text{ €} / 4\% = \text{€ } 135'000,00$$

Dalla media si ottiene:

$$V = (119.556,00 + 135'000,00) \text{ €} / 2 = \text{€ } 127'278,00$$

Infine, in ragione del fatto che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo, si effettua una sottrazione del 15% sul valore di stima e si ottiene il prezzo base del bene pignorato pari a:

$$V = 127'278,00 \text{ €} - 15\% = \text{€ } 108'186,30$$

$$\mathbf{V = \text{€ } 108'186,00}$$

Decurtazioni:

L'unità immobiliare ad uso abitativo non risulta provvista di APE (*Attestato di prestazione Energetica*) ai fini dell'attribuzione delle relative classi energetiche e, documento obbligatorio in caso di compravendita immobiliare e di nuovo contratto di locazione, pertanto occorre provvedere alla redazione di tale certificazione da parte di un tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia, la cui redazione si aggira intorno ad un costo pari ad euro 200,00.

Inoltre, per i lavori interni di manutenzione ordinaria, si prevede un costo pari ad euro 2'000,00.

$$V_m = (108'186,00 - 2'200,00) \text{ €} = \text{€ } 105'986,00$$

Valore di mercato Unità Immobiliare A) = € 105'900,00 euro



Unità immobiliare B)

TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8
FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Autonomo totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	1
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto per UI	1,04



ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9

Il conseguente coefficiente di ragguaglio complessivo è pari a: 0,57.

	superficie lorda (Mq)	Rapporto mercantile %	Superficie ridotta (mq)
Appartamento	85,44	100	85,44
Balconi	90,72	25% fino a 25mq eccedenza al 10%	12,82
totale	176,16		98,26

La superficie commerciale è pari a 98,26 mq .

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, pubblicata dall’Agenzia delle Entrate, relativa all’anno 2021, primo semestre (ultimo aggiornamento disponibile) è emerso che per la zona in cui si trova l’immobile da stimare, *zona marina e fasce limitrofe*, risulta con riferimento ad immobili di tipo economico, ad uso residenziale, in stato di conservazione normale, un valore di vendita compreso tra un valore massimo pari ad euro 560,00 e un valore minimo pari ad euro 685,00 al mq di superficie lorda.

Nella suddetta stima si assume, viste le caratteristiche dell’immobile ed il suo stato di conservazione, un valore di Zona V_m pari ad € 685,00 (media aritmetica del valore minimo e massimo di zona).

La stima del più probabile valore di mercato sarà data da:

$$V_m = 98,26 \text{ mq} \times 0,57 \times 685,00 \text{ €/mq} = 38'365,62 \text{ €}$$



Procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi

Il più probabile valore di mercato sarà dato dal seguente algoritmo

$$V = R/r$$

Assumendo:

$$r = 4\%$$

$$R = \text{€ } 3'600,00 \text{ annui}$$

Si ottiene:

$$V = 3'600,00\text{€} / 4\% = \text{€ } 90'000,00$$

Dalla media si ottiene:

$$V = (38'365,62 + 90'000,00) \text{€} / 2 = \text{€ } 64'182,81$$

Infine in ragione del fatto che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo, si effettua una sottrazione del 15% sul valore di stima e si ottiene il prezzo base del bene pignorato pari a:

$$V = 64'182,81 \text{€} - 15\% = \text{€ } 54'555,39$$

Decurtazioni:

Anche la suddetta unità abitativa risulta sprovvista di APE (Attestato di prestazione Energetica) documento obbligatorio in caso di compravendita immobiliare e di nuovo contratto di locazione, la cui redazione ha un costo pari ad euro 200,00 mentre per i lavori interni di manutenzione ordinaria, si prevede un costo pari ad euro 2'000,00.

Inoltre, per la regolarizzazione di abusi minori dovuti a difformità urbanistiche, occorre presentare una Cila in Sanatoria, il cui costo complessivo (spese tecniche ed oblazione) si aggira intorno agli 1'800,00 euro.

Per sanare le difformità catastale bisogna prevedere una spesa complessiva di 600,00 euro, mentre per le opere di demolizione e ripristino, si ipotizza un costo pari a 1'000,00 euro.

Quindi, avremo una decurtazione sul valore di mercato dell'immobile, pari ad euro 5'600,00.



$$V_m = (54'555,39 - 5'600,00) \text{ €} = \text{€ } 48'955,40$$

Valore di mercato Unità Immobiliare B) = € 48'955,00

Unità immobiliare C)

Per l'unità immobiliare ubicata nel comune di Lattarico sono stati utilizzati i seguenti coefficienti correttivi e/o di merito:

TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8
FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Autonomo totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	1



INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto per UI	1,04
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9

Il conseguente coefficiente di ragguaglio complessivo è pari a 1.21, mentre la superficie commerciale è pari a 263,45.

	superficie lorda (Mq)	Rapporto mercantile %	Superficie ridotta (mq)
Piano seminterrato	108,86	60	65,31
Piano terra	95,99	100	95,99
Piano sottotetto	97,91	75	75,43
Portico	Tot. 56,70		
Portico	25,00	35	8,75
	31,70	10	3,17
Area di pertinenza	Tot. 640,00		
	25,00	10	2,5
	615,00	2	12,3
TOTALE	999,46		263,45

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, pubblicata dall’Agenzia delle Entrate, relativa all’anno 2021, primo semestre (ultimo aggiornamento disponibile) è emerso che per la zona in cui si trova l’immobile da stimare, fascia suburbana, risulta con riferimento ad immobili di tipo ville/villini ad uso residenziale, in stato di conservazione normale, un valore di vendita compreso tra un valore massimo pari ad euro 600,00 ed un valore minimo pari ad 800,00 euro al mq di superficie lorda. Nella suddetta stima si assume, viste le caratteristiche dell’immobile ed il suo stato di conservazione, un valore di Zona V_m pari ad € 700,00 (media aritmetica del valore minimo e massimo di zona).



La stima del più probabile valore di mercato sarà data da:

$$V_m = 263,45 \text{ mq} \times 1,21 \times 700 \text{ €/mq} = 223'142,00$$

Procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi

Il più probabile valore di mercato del bene determinato con l'algoritmo

$$V = R/r$$

Assumendo, un canone annuo (R) per l'unità abitativa e relative pertinenze pari a 7'200,00 euro ed un valore $r = 3\%$, avremo:

$$V = 7'200,00 \text{ €/} 3\% = \text{€ } 240'000,00$$

Dalla media si ottiene:

$$V = (223'142,00 + 240'000,00) \text{ €} / 2 = \text{€ } 231'571,00$$

Detraendo il 15% sul valore di stima, otteniamo il prezzo base del bene pignorato:

$$V = 231'571,00 \text{ €} - 15\% = \text{€ } 196'835,35$$

Decurtazioni:

Anche per l'unità abitativa in oggetto bisogna prevedere il costo dell' APE (Attestato di Prestazione Energetica), la cui redazione per l'intero fabbricato ha un costo pari ad euro 500,00 .

Anche in questo caso occorre, riportare lo stato dei luoghi a quello previsto dal progetto originario e, provvedere successivamente all' aggiornamento delle difformità catastali, per la suddetta pratica si prevede un costo sommario pari a 1'000,00 euro .

Inoltre, per l'intero fabbricato non risulta rilasciato il certificato di agibilità, il cui costo sommario del comprensivo di diritti di segreteria, spese tecniche per la redazione della S.C.A.(Segnalazione Certificata di Agibilità) , collaudo e verifica conformità impianti è pari a 6'000,00 euro.

La decurtazione da effettuare sul valore di mercato dell'immobile è pari ad euro 7'500,00.



$$V = (188'335,35 - 7'500,00) \text{ €} = \text{€ } 189'335,35$$

Valore di mercato Unità Immobiliare C)= 189'335,00 euro

In merito al quesito del G.E. circa la possibilità di assoggettare ad IVA la vendita immobiliare dei beni sopra riportati, la sottoscritta asserisce che, per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento degli immobili del debitore esecutato è un'operazione fuori campo IVA pertanto si renderà applicabile l'imposta di registro.

CONCLUSIONI

Alla stregua delle argomentazioni e considerazioni sopra esposte, della documentazione reperita, delle informazioni tecniche ricevute ed accertate, la sottoscritta arch. Adele C. Iazzolino rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica in esecuzione dell'incarico ricevuto consapevolmente assolto con professionalità ed obiettività.

Nel ringraziarla della fiducia accordata, resta a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità.

Casali del Manco: 09/11/2021

IL CTU: arch. Adele C. Iazzolino

