

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 257/2014

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA FRANCESCA GOGGIAMANI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO INCARICATO: ING. ALESSANDRA COMMISSO

OGGETTO: *CONSUEENZA TECNICA DI UFFICIO*

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]

UBICAZIONE: *Via Cavalcanti n. 94, C.da Ortomatera, Castrolibero (CS)*

IL TECNICO

Ing. Alessandra Commisso


Eco House studio
servizi per l'ingegneria

ING. ALESSANDRA COMMISSO STUDIO
Via Sant'Anna 6 - 89046 Marina di Gioiosa I. (RC)
mail: ing.alessandra_commisso@pec.it
tel: 329 7021926

Indice

| | |
|------------------------------------------------|----|
| 1. Incarico..... | 2 |
| 2. Parti in causa..... | 3 |
| 3. Espletamento delle operazioni peritali..... | 4 |
| 4. Descrizione dei luoghi..... | 8 |
| 5. Analisi dell'immobile..... | 12 |
| 6. Stima dell'immobile..... | 17 |
| 7. Risposte al questionario..... | 20 |
| 8. Elenco degli allegati..... | 32 |

1. Incarico

La sottoscritta Ing. Alessandra Commisso, con studio in Marina di Gioiosa Jonica (RC) alla Via Sant'Anna n. 6 e sede operativa in Rende (CS) alla Via G. Verdi n. 120/L, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, al numero 5339 dal 03/09/2010, in qualità di tecnico incaricato dal Giudice per l'esecuzione immobiliare Dott.ssa Francesca Goggiamani, giusta nomina del 08.03.2017, redige la presente RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ai fini della la procedura N.R.G. 257/2014 tra la [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], avente ad oggetto il pignoramento di un immobile per uso civile abitazione sito nel Comune di Castrolibero, alla Via Cavalcanti n. 94, figurante al N.C.E.U. al Foglio di Mappa 3, Particella 324, Subalterno 1.

2. Parti in causa

Le parti in causa nel pignoramento di cui alla procedura N.R.G. 257/2014 sono:

- Creditore Procedente: [redacted] – con sede legale in Cosenza, Viale crati sne, capitale sociale di Euro 1.468.208.505,92, iscritta al Registro delle Imprese di Cosenza numero di iscrizione e codice fiscale n. 13336590156, soggetta all'Attività di Direzione e Coordinamento di [redacted] – [redacted] in persona del procuratore [redacted] (C.F.: [redacted]), a ciò abilitato giusta procura del Vice Presidente e legale rappresentante pro – tempore di [redacted] [redacted] rilasciata in data 05.11.2012 a ministero del Notar [redacted] Rep. 39.492 racc. n. 17.777, elettivamente domiciliata in Cosenza, P.zza Carlo F. Bilotti, presso lo studio dell'Avv. [redacted] (C.F.: [redacted]) dal quale è pure rappresentata e difesa in virtù di procura posta a margine dell'atto di precetto notificato in data 04.07.2014. Pec: [redacted]
- Debitori: [redacted] (C.F.: [redacted]) e [redacted] (C.F.: [redacted]), entrambi residenti in [redacted]

3. Espletamento delle operazioni peritali

In data 04.04.2017 si è prestato giuramento presso il Tribunale di Cosenza alla presenza del Giudice per le esecuzioni, Dott.ssa Francesca Goggiamani, la quale mi ha posto 15 quesiti, riportati integralmente insieme al verbale di giuramento in Allegato 1, e dato 8 disposizioni sulla modalità di espletamento dell'incarico.

Inizialmente si è proceduto ad effettuare un'attenta analisi e studio della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, del quale si è estratta una copia.

Si è quindi proceduto, in più fasi a reperire la documentazione riguardante l'immobile e necessaria per potere svolgere le operazioni peritali; nello specifico si è acquisita:

1) **Documentazione Agenzia del Territorio** riportata in Allegato 2 e consistente in:

- visura per immobile;
- visura storica per immobile;
- estratto di mappa;
- planimetria;
- elenco immobili;
- elaborato planimetrico;

2) **Documentazione Agenzia delle Entrate**, riportata in Allegato 2 e consistente in:

- Ispezione ipotecaria su Immobile di cui al Foglio 3 – Part. 324 – Sub. 1, del Comune di Castrolibero;
- Attestazione dell'Ufficio Territoriale di Cosenza sull'eventuale presenza di contratti di locazione o simili attualmente in essere sull'immobile.

3) **Documentazione relativa alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dall'Ufficio del Comune di Castrolibero e riportato in Allegato 3:

- Richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, Prot. N. 14083 del 20.09.2017;
- Certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno riportato al foglio di mappa n. 3, particella n. 324 del Comune di Castrolibero.

4) **Documentazione relativa all'accesso agli Atti Amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero**, riportata in Allegato 4 e consistente in:

- Istanza accesso agli atti del 20.09.2017, Prot. 14080;
- Elaborati tecnici relativi al progetto di un *"Fabbricato di civile abitazione da erigere in contrada "Orto Matera" del Comune di Castrolibero"*, vistato dal Genio Civile in data 11 luglio 1969;
 - Relazione tecnica;
 - Disegni – Rapp. 1:50;
- Autorizzazione del Genio Civile relativa alla costruzione di un fabbricato ad un piano in muratura di mattoni pieni e malta cementizia, prot. 10319 del 11 luglio 1969;
- Licenza di costruzione edilizia per la costruzione di un fabbricato ad un piano in muratura di mattoni pieni e malta cementizia, rilasciata dal sindaco del Comune di Castrolibero il 25 luglio 1969;
- Documento dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero del 18.05.1974 con dati relativi al Programma di Fabbricazione;
- Elaborati tecnici relativi al *"Progetto per la sopraelevazione ad un fabbricato per civili abitazioni sito nella frazione "Orto Matera" del Comune di Castrolibero"*, vistato dalla commissione Edilizia Comunale in data 30 maggio 1974;
 - Relazione tecnica;
 - Disegni, 1:50;
- Autorizzazione del Genio Civile a sopraelevare un piano a un preesistente fabbricato ad un piano, prot. n. 15014 del 7 novembre 1974;
- Licenza di costruzione per i lavori di sopraelevazione ad un fabbricato per civile abitazione in muratura di mattoni pieni, rilasciato dal sindaco del Comune di Castrolibero in data 14.11.1974;
- Computo delle superfici e planimetria piano terra allegato alla richiesta di concessione in sanatoria;
- Certificato di idoneità statica, allegato alla richiesta di concessione in sanatoria, depositato presso il Genio Civile, in data 12 settembre 1990, prot. n. 9020;
- Concessione in sanatoria per lieve traslazione planimetrica del fabbricato nell'area di pertinenza, aumento di superficie e realizzazione di un locale deposito, rilasciata dal sindaco del Comune di Castrolibero in data 17.01.1991;
- Elaborati tecnici relativi al *"Progetto di ampliamento per civile abitazione"*, vistato dalla commissione Edilizia Comunale in data 28 luglio 1992;
 - Relazione tecnico-illustrativa;
 - Indici urbanistici e dati planovolumetrici;
 - Corografie, piante, sezioni e prospetti – Stato attuale;
 - Corografie, piante, sezioni e prospetti – Stato futuro;
- Autorizzazione del Genio Civile per l'inizio dei lavori relativi all'ampliamento di un corpo di fabbrica a n°2 piani, in ampliamento a un preesistente fabbricato, prot. n. 15986 del 22 febbraio 1993;

- Comunicazione di inizio lavori inerente la concessione edilizia n° 495 del 07.06.1993, prot. n. 4785 del 25.06.93;
- Concessione di edificare per l'ampliamento di un fabbricato per civile abitazione, rilasciato dal sindaco del Comune di Castrolibero in data 07.06.1993;
- Parere favorevole della Commissione Edilizia sull'istanza datata 22/12/95, prot. 12090, inviata dal Comune di Castrolibero in data 6 giugno 1996, prot. n. 6292;
- Elaborati tecnici relativi al "Progetto di variante in corso d'opera ai lavori di ampliamento di un fabbricato per civile abitazione in località Ortomatera", vistato dalla commissione Edilizia Comunale in data 15 giugno 1996:
 - Relazione tecnico-illustrativa;
 - Piante, sezioni, prospetti;
- Autorizzazione del Genio Civile per l'inizio dei lavori relativi alla costruzione di una tettoia adiacente a due preesistenti fabbricati, prot. n. 9938 del 01.10.96;
- Concessione di edificare relativa ai lavori di variante di un ampliamento di un fabbricato per civili abitazioni, rilasciato dal sindaco del Comune di Castrolibero in data 07.11.1996.

L'inizio delle operazioni peritali era previsto per il giorno 28.09.2017, ma a seguito di sopraggiunti motivi di salute, la scrivente ha comunicato, tramite pec, il rinvio al 04.10.2017. In tale data la scrivente, insieme al suo collaboratore ing. [REDACTED] si è presentata, all'orario stabilito, davanti all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, constatando l'assenza sia dei proprietari dell'immobile che degli avvocati delle parti. Dopo un'attesa di circa 15 minuti, si è provveduto a telefonare agli avvocati [REDACTED], legali [REDACTED], i quali hanno riferito che i loro assistiti si trovavano fuori sede per gravi motivi di famiglia. La scrivente pertanto ha verbalizzato quanto accaduto e si è riservata di rinviare le operazioni di sopralluogo a data da destinarsi.

Il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 11.11.2017. La scrivente ed il suo collaboratore, ing. [REDACTED] si sono recati davanti all'immobile oggetto di pignoramento, dove erano presenti [REDACTED]. Si è presa visione dell'immobile e si è effettuato un rilievo geometrico e fotografico dell'abitazione. Il sopralluogo si è concluso alle ore 18.00 e si è redatto il verbale di sopralluogo riportato in Allegato 5.

Per svolgere le operazioni peritali ci si è recati presso gli uffici competenti e presso l'esecutato nelle seguenti date:

21.04.2017 – Visure Agenzia del Territorio;

26.04.2017 – Visure Agenzia del Territorio;

20.09.2017 – Istanza accesso agli atti e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Castrolibero;

27.09.2017 – Consultazione della documentazione per la quale si era richiesto l'accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero;

05.10.2017 – Visure Agenzia delle Entrate e verifica dell'esistenza di contratti di locazione per l'immobile oggetto di pignoramento;

09.10.2017 – Ritiro copia della documentazione richiesta in duplicato durante l'accesso agli atti e ritiro del certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero;

11.11.2017 – Sopralluogo e rilievo dell'immobile.

4. Descrizione dei luoghi

4.1 Descrizione del fabbricato

L'immobile oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio è sito nel Comune di Castrolibero, in contrada Ortomatera, alla Via Cavalcanti n. 94, è posto al piano terra dello stabile.

Il fabbricato di cui il bene immobile fa parte, è un edificio a pianta pressoché quadrata rettangolare, risalente all'inizio degli '70. Esso si trova lungo la Via Cavalcanti, una delle strade principali della località Ortomatera, e dista circa 4 km dal Comune di Castrolibero ed altrettanti chilometri dalla città di Rende, dove si trovano le attività commerciali di maggiore interesse. La costruzione è distante circa 6 km dall'uscita autostradale di Rende e circa 9 km da quella di Cosenza.



Fig. 1 – Ortofoto dell'area con individuazione dell'immobile

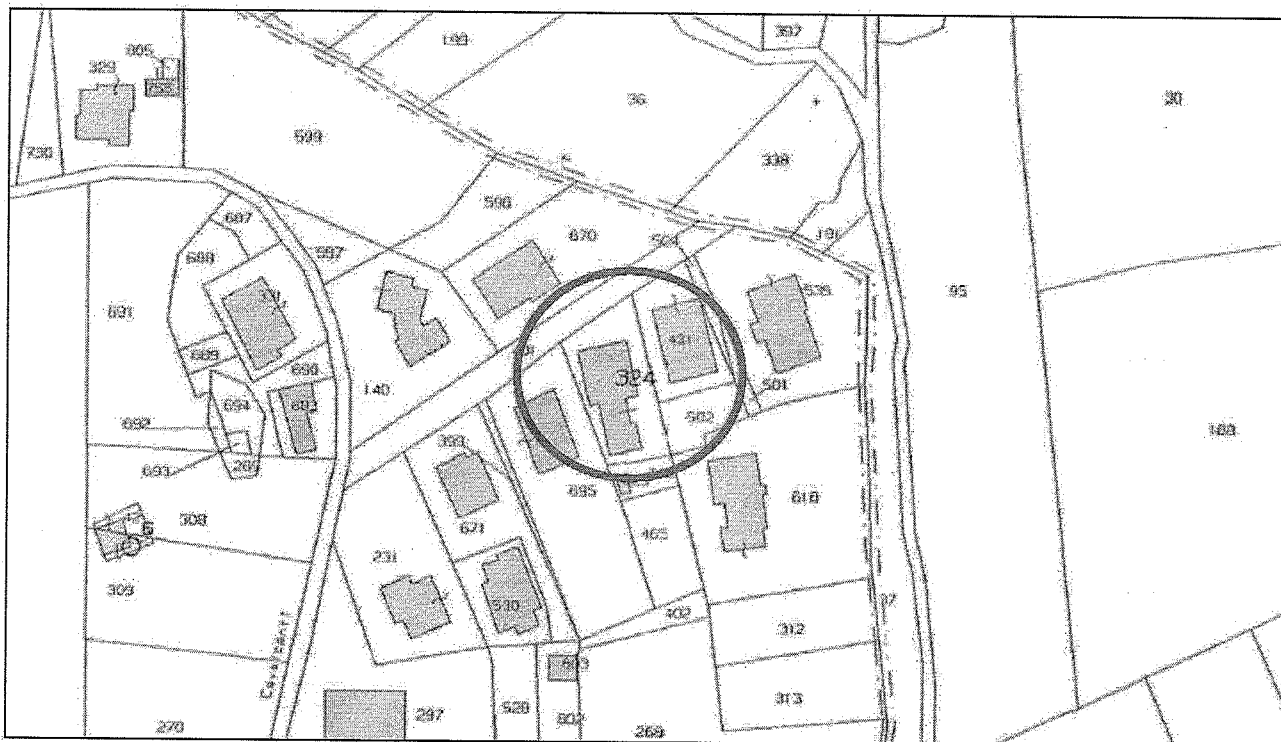


Fig. 2 – Estratto del Foglio di Mappa n.3 del Comune di Castrolibero

Il fabbricato, la cui struttura portante è in muratura, appare essere in discrete condizioni. Esso si trova all'interno di un piccolo cortile, delimitato da una recinzione costituita da un muretto basso con una ringhiera metallica, al quale si accede tramite un cancello carrabile radiocomandato.

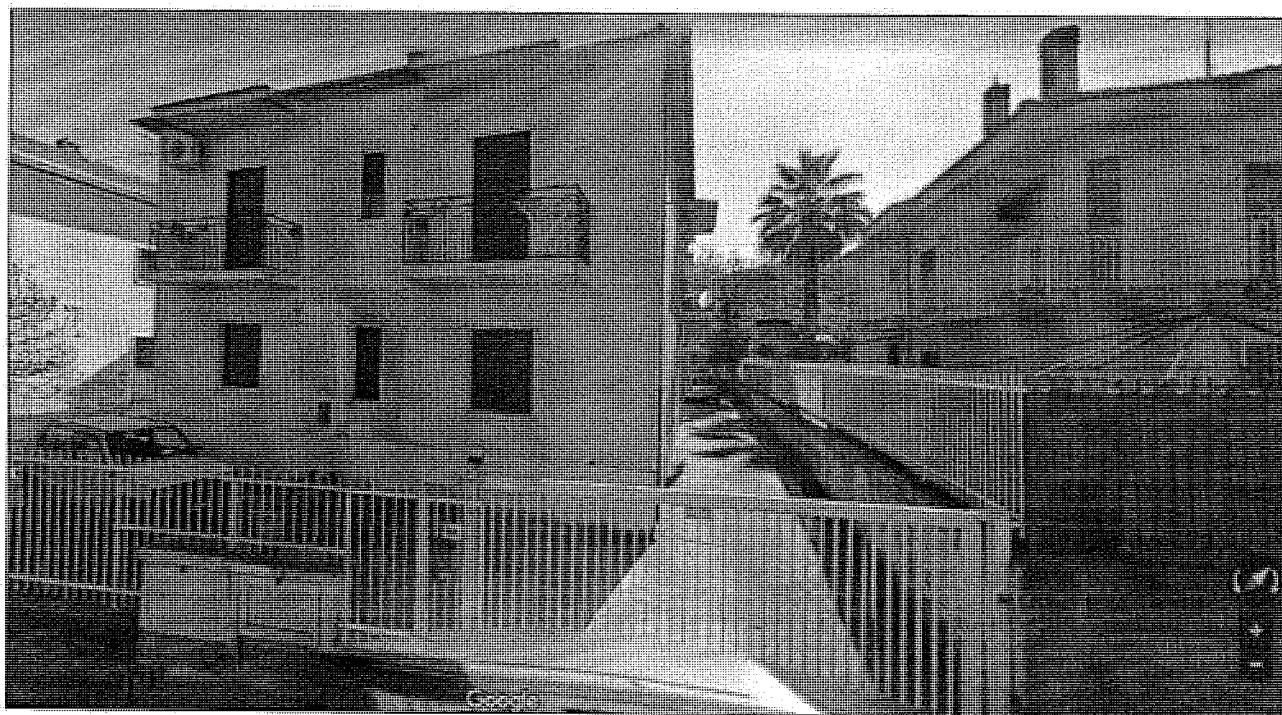


Fig. 3 – Vista del fabbricato dalla Via Cavalcanti (fonte: google maps)

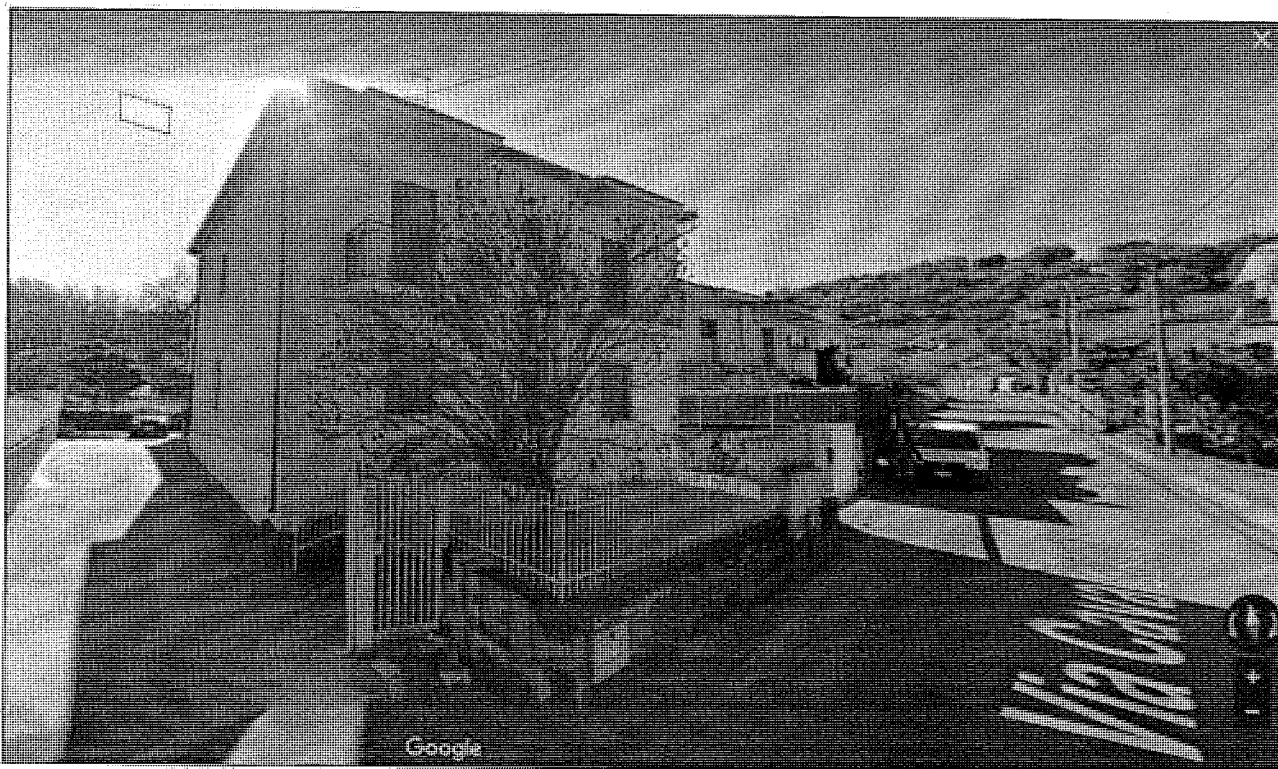


Fig. 4 – Vista del fabbricato dalla Via Cavalcanti (fonte: google maps)

4.2 Descrizione dell'appartamento oggetto di pignoramento

L'appartamento oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio è posto al piano terra del fabbricato. Esso figura in Catasto Urbano al Foglio di Mappa 3, Particella 324, Subalterno 1 – Categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, con una superficie catastale di 114 mq, con una rendita catastale di Euro 340,86.

In fase di sopralluogo si è effettuato il rilievo dell'immobile, riportato in Allegato 6.

L'appartamento [redacted] si presenta all'interno come una residenza con finiture di tipo ordinario. Nella distribuzione interna si distinguono una cucina, un soggiorno/pranzo, tre camere da letto ed un bagno. Dalla cucina si accede ad una piccola zona, di circa 9 mq, coperta da una tettoia e delimitata da una ringhiera.

Le finiture interne dell'abitazione risultano essere di buona qualità: in tutto l'appartamento è presente una pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti di cucina e bagni sono di ceramica; le porte interne sono in legno e gli infissi, dotati di vetrocamera, appaiono essere di ottima qualità.

Lo stato manutentivo della casa è buono, l'intera abitazione è stata ristrutturata nel 2008.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia con termosifoni e termocamino, gli altri impianti sono tutti stati realizzati in fase di ristrutturazione.

Si rimanda all' Allegato 7 per la documentazione fotografica.

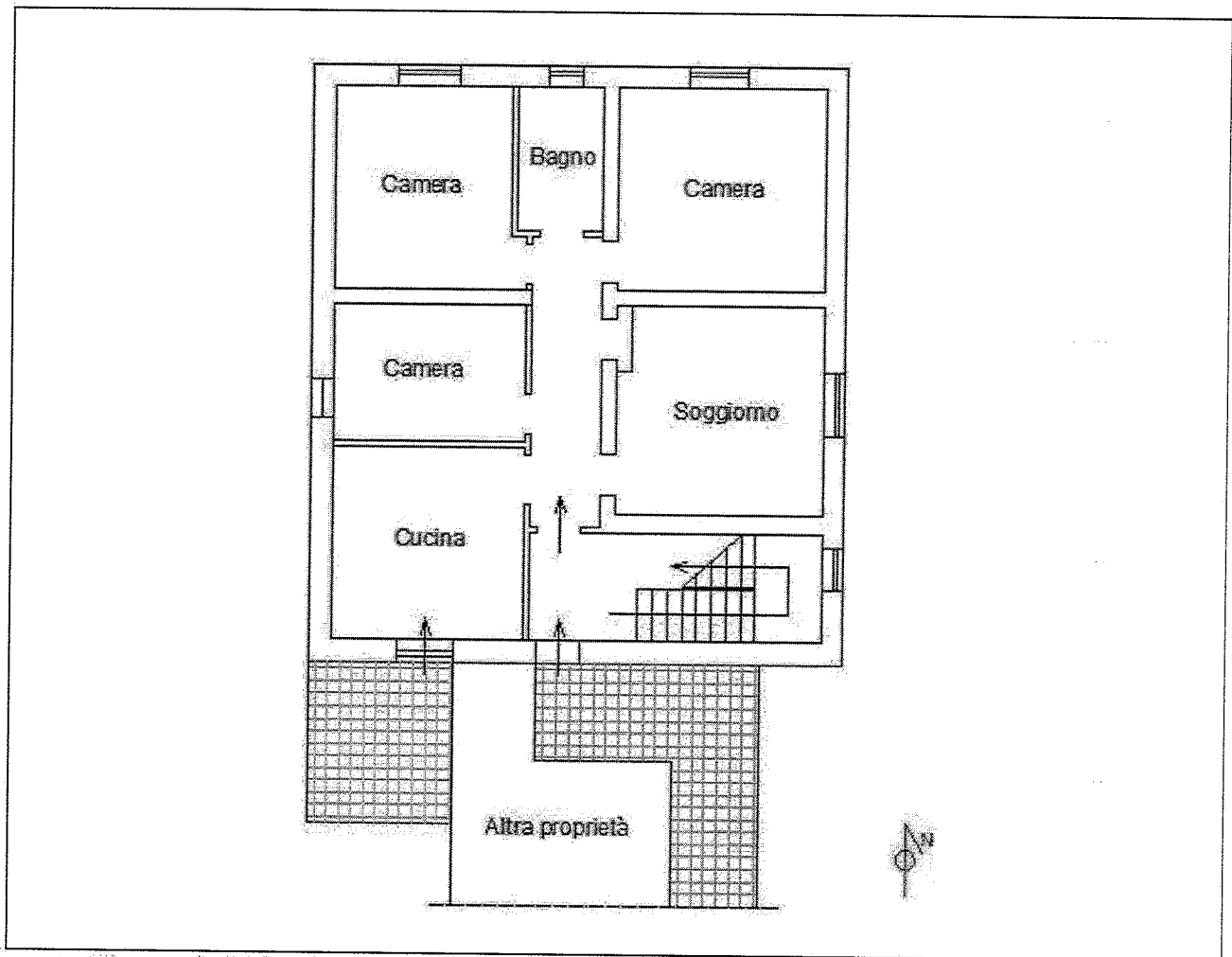


Fig. 5 – Planimetria dell'immobile

5. Analisi dell'immobile

5.1 Documentazione fascicolo

Dallo studio del fascicolo d'ufficio risulta che la documentazione presente è completa, soprattutto in riferimento a quanto previsto dall'art. 567, comma 2 del C.d.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari). È presente infatti:

il certificato notarile emesso in data 04.08.2014 dal Notaio XXXXXXXXXX

Si è provveduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile, effettuando le dovute visure presso gli uffici competenti dell'Agenzi del Territorio di Cosenza.

5.2 Documentazione censuaria – Agenzia del Territorio

Si è provveduto ad acquisire presso la sede di Cosenza dell'Agenzia del Territorio tutta la documentazione relativa all'immobile in oggetto, tale documentazione è riportata in Allegato 2.

| | |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Comune di Castrolibero</i> | <ul style="list-style-type: none">• <i>visura per immobile;</i> |
| <i>Foglio 3 – Particella 324 – sub 1:</i> | <ul style="list-style-type: none">• <i>visura storica per immobile;</i>• <i>estratto di mappa;</i>• <i>elenco immobili;</i>• <i>elaborato planimetrico;</i>• <i>planimetria.</i> |

Nel confronto tra il rilievo dell'immobile e la planimetria catastale si è rilevato un "errore di rappresentazione sulla planimetria", individuato nella Fig. 6 con il riquadro rosso, che tuttavia non modificano i dati di classamento dell'unità immobiliare. La correzione dell'errore può essere effettuata presentando presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza una istanza di Errata Rappresentazione, il cui costo, sulla base della tipologia di immobile e del mercato delle prestazioni dei tecnici operanti nel Comune di Cosenza, si stima in 300 Euro oltre IVA e Cassa.

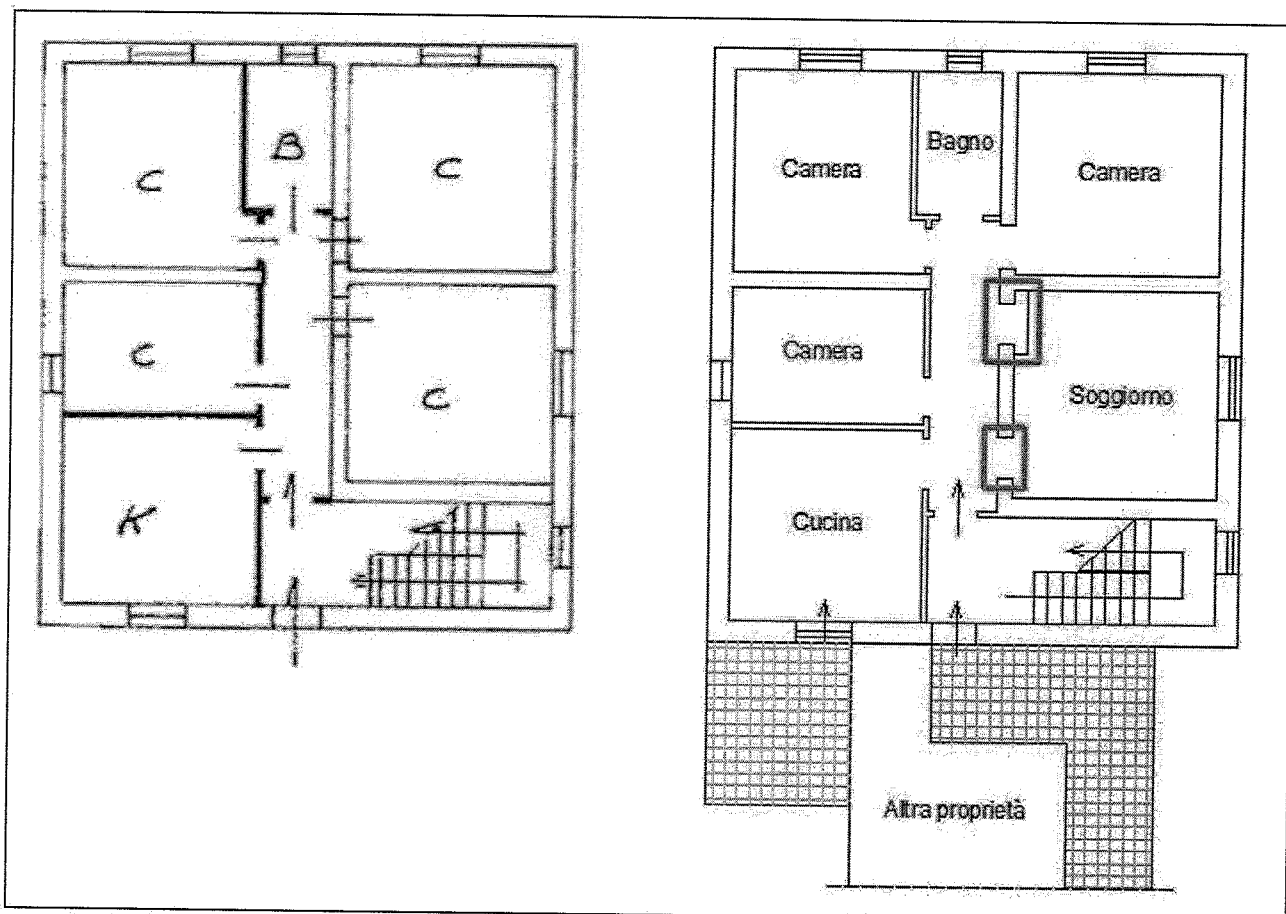


Fig. 6 – Confronto la planimetria catastale (a sinistra) e la planimetria dello stato attuale (a destra) con individuazione degli errori di rappresentazione

5.3 Documentazione Agenzia delle Entrate

Si è proceduto ad effettuare, presso l’Agenzia delle Entrate, le ispezioni ipotecarie sull’immobile, (Allegato 2) constatando la congruità e completezza del certificato notarile presente nel fascicolo.

Inoltre si è proceduto a verificare presso l’ufficio del registro la presenza di contratti di locazione o similari attualmente in essere. Ne è risultata l’inesistenza di alcun tipo di contratto registrato (ALLEGATO 2).

5.4 Documentazione reperita presso il P’Ufficio Territorio del Comune di Castrolibero

Si è proceduto ad effettuare, presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero, l’accesso agli atti per visionare ed estrarre in copia la documentazione presente nel fascicolo del fabbricato in cui l’immobile è inserito. Tale documentazione è presente in Allegato 4.

Si è constatato che per il fabbricato sono state rilasciate le seguenti concessioni:

- Licenza di Costruzione Edilizia del 25.07.1969, per la costruzione di un fabbricato ad un piano in muratura di mattoni pieni e malta cementizia;

- Licenza di costruzione n. 495 del 14.11.1974, per la sopraelevazione ad un fabbricato per civile abitazione in muratura di mattoni pieni;
- Concessione in sanatoria del 17.01.1991, per lieve traslazione del fabbricato nell'area di pertinenza, aumento di superficie e realizzazione di un locale deposito;
- Concessione di edificare del 07.06.1993, per l'ampliamento di un fabbricato per civile abitazione;
- Concessione di edificare 07.11.1996, per la variante di un ampliamento di un fabbricato per civili abitazioni.

Ne risulta che il fabbricato in cui ricade l'immobile ha avuto tutte le autorizzazioni necessarie per la sua edificazione.

L'unica incongruenza emersa nell'analisi dell'immobile è la presenza di una tettoia esterna in profilati di metallo, di circa 9 mq, situata tra la cucina e l'unità immobiliare di altra proprietà, riportata nella figura seguente:

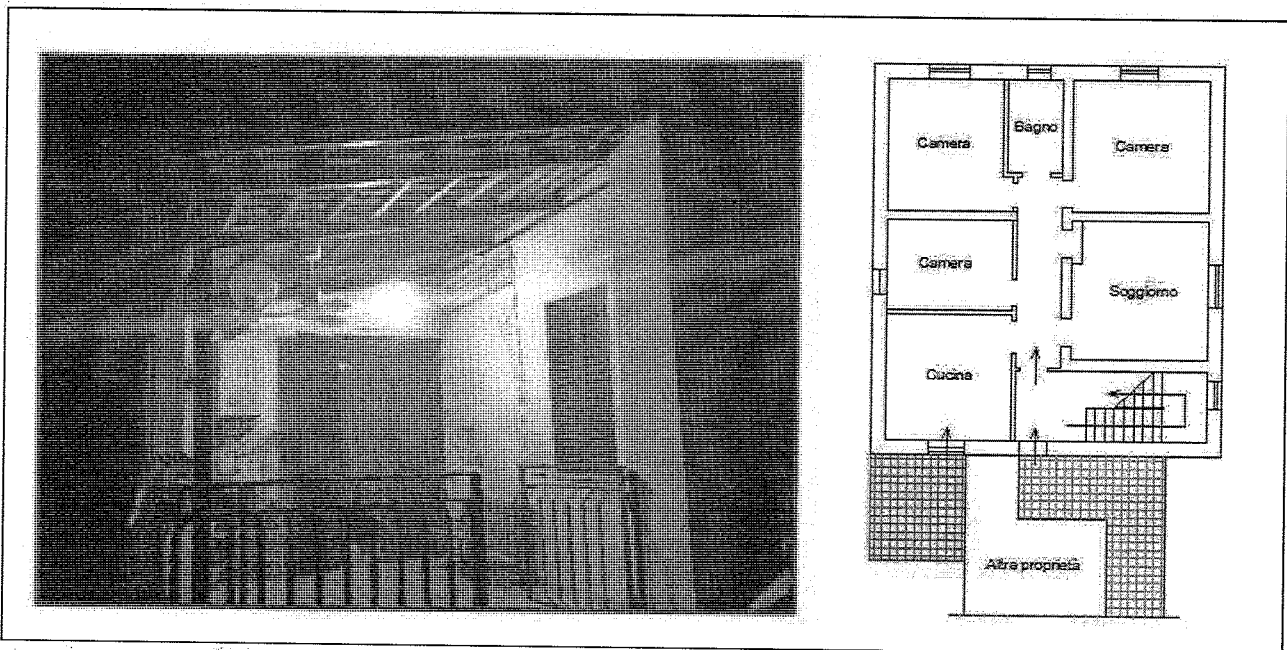


Fig. 7 – Immagine della tettoia esterna ed indicazione della stessa nella planimetria con colore rosso.

Per tale intervento edilizio che, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii., si configura come “intervento di ristrutturazione edilizia”, si sarebbe dovuta presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Lavori (art. 22, comma 1, lettera c) presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mendicino e una pratica di “intervento locale” presso il Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità della Regione Calabria (ex Genio Civile).

L'intervento abusivo può essere sanato dal responsabile dell'abuso o dal proprietario dell'immobile presentando una Segnalazione Certificata di Inizio Lavori in sanatoria e versando presso il Comune di riferimento la somma non superiore a 5.146 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

Infine, si è fatta inoltre richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., relativamente alle aree distinte in catasto al foglio 3, particella 324, nel quale si certifica che:

- Il terreno sito in agro di Castrolibero (CS) distinto in Catasto Terreni come:
Foglio 3 Particella 324
ha la seguente destinazione urbanistica:
Foglio 3 Particella 324 (fabbricato e corte del fabbricato) – superficie censuaria complessiva 537 mq:
 - 533 mq AUB1a 1 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
533 mq – Zona Z4 (Ortomatera)
 - 4 mq Viabilità, di cui:
4 mq – Zona Z4 (Ortomatera).

Nel certificato si precisa, inoltre che sulla corte del fabbricato risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione assentito con Licenza di Costruzione Edilizia n.495 di data 25.07.1969, in ditta [REDACTED] e successive varianti, e che per l'utilizzo del volume derivante dalla zona edificabile AUB1a è da scomputare quello già realizzato sulla stessa particella.

Inoltre si certifica che, relativamente al detto bene, alla data di rilascio del certificato non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

5.5 Stima dei costi per regolarizzare l'immobile

In conclusione, alla luce delle operazioni di sopralluogo e dell'analisi della documentazione acquisita, la scrivente evidenzia nell'immobile oggetto di pignoramento la presenza di una tettoia esterna abusiva e un "errore di rappresentazione" sulla planimetria catastale. Per la regolarizzazione dell'immobile è indispensabile sostenere dei costi che consistono nella presentazione di una pratica edilizia presso il Comune e presso l'ex Genio Civile, nel versamento di oneri al Comune e in spese tecniche.

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <i>Presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria</i> | € 1.000,00 |
| <i>Sanzione da versare al Comune per l'abuso</i> | € 516,00 |
| <i>Presentazione di una pratica di intervento locale presso l'ex Genio Civile</i> | € 1.200,00 |
| <i>Presentazione di una pratica per errata rappresentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio</i> | € 300,00 |

Richiesta del certificato di agibilità € 800,00

Diritti di segreteria e marche da bollo stimati € 150,00

TOTALE **€ 3.966,00**

Si precisa che gli importi riportati nel prospetto sono comprensivi delle spese tecniche, sulla base dei prezzi di mercato della zona per professionisti, la sanzione per l'abuso viene stabilita dal Comune e le spese per diritti di segreteria e marche da bollo sono forfettarie.

6. Stima dell' immobile

6.1 Metodo e criteri di stima

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è quello *“sintetico comparativo”*. Tale metodo meglio si adatta a riassumere le considerazioni dettate dall'esperienza personale, le condizioni e i valori medi di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In definitiva, si procede all'individuazione della *quotazione normalizzata del mq di superficie* nella zona in cui sono ubicati gli immobili; tale quotazione riguardante un immobile *“medio”* sarà utilizzata come riferimento per la successiva determinazione del *valore al mq* degli immobili oggetto di stima; scostamenti da tale valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.

Il valore di mercato del bene si ottiene pertanto moltiplicando il prezzo normale unitario opportunamente calcolato per la superficie commerciale.

6.2 Determinazione della consistenza delle unità immobiliari

Il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari è stato fatto secondo l'Allegato C - *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”* del D.P.R. 138/98. Dalle risultanze delle misurazioni dei vani principali e delle superfici terrazzate si è ottenuta una superficie commerciale di 118 mq.

6.3 Dati di mercato per l'individuazione del valore medio della zona

Per l'individuazione dei prezzi di mercato nel Comune di Castrolibero si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI.

6.4 Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile

Il più probabile valore di mercato della singola unità immobiliare è stato così ricavato:

- 1) Si è ricercato dal sito dell'Agenzia delle Entrate il valore del Borsino Immobiliare OMI relativamente alla *“Zona suburbana: Barbaro Crocevia Ortomatera Feudo Pirelle”* del Comune di Castrolibero.

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 580 | 830 | L | 2,7 | 3,8 | L |
| Box | NORMALE | 290 | 390 | L | 1,8 | 2,3 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 680 | 880 | L | 3,8 | 5,4 | L |

Fig. 8: Borsino Immobiliare OMI – Comune di Castrolibero, Fascia/zona: Suburbana: Barbaro Crocevia Ortomatera Feudo Pirelle

- 2) I valori di riferimento presi in considerazione sono quelli relativi alle “abitazioni civili”. A partire dall’intervallo relativo alle abitazioni civili si è individuato il valore unitario di riferimento per l’immobile in oggetto secondo quanto disposto dall’ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE: “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).”

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall’applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

Dove:

Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l’immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell’atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Dove:

| | | |
|--------------------------|----------------------------|-----|
| K1 (Taglio superficie) = | fino a 45 mq | 1 |
| | oltre 45 mq fino a 70 mq | 0,8 |
| | oltre 70 mq fino a 120 mq | 0,5 |
| | oltre 120 mq fino a 150 mq | 0,3 |
| | oltre 150 mq | 0 |

| | | |
|----------------------------|--------------------|-----|
| K_2 (Livello di piano) = | piano seminterrato | 0 |
| | piano terreno | 0,2 |
| | piano primo | 0,4 |
| | piano intermedio | 0,5 |
| | piano ultimo | 0,8 |
| | piano attico | 1 |

Considerando che l'immobile in oggetto si trova al piano terra e che ha una superficie commerciale di circa 118 mq si è determinato un valore del coefficiente K pari a 0,275, pertanto il valore normale unitario vale:

$$\text{Valore normale unitario} = 580 \text{ €/mq} + (830 \text{ €/mq} - 580 \text{ €/mq}) \times 0,275 = 648,75 \text{ €/mq}$$

3) Il *valore normale unitario* dell'immobile tipo viene, poi, ulteriormente corretto in relazione alle peculiari caratteristiche del manufatto reale che possono portare ad un valore unitario superiore o inferiore a quello di partenza. Tale correzione avviene attraverso l'utilizzo dei "coefficienti di differenziazione" che esprime lo scostamento del prezzo in termini di valore economico dell'edificio reale da quello "medio" indicato dai borsini. Nel caso in esame il Coefficiente di differenziazione totale è stato valutato pari a 0,873784. Il valore unitario dell'immobile, si calcola attraverso la relazione:

$$\text{Val. unit.} = \text{Val. norm. unit.} \times \text{Coeff. di diff.} = 648,75 \text{ €/mq} \times 0,873784 = 566,87 \text{ €/mq}$$

Il valore commerciale dell'immobile, allora si calcola attraverso la relazione:

$$\text{Val. commerciale} = \text{Val. Unitario} \times \text{Sup. Comm.} = 566,87 \text{ €/mq} \times 118 \text{ mq} = 66.890,66 \text{ €}$$

Il valore commerciale dell'immobile, arrotondato per eccesso è pari allora a **67.000,00 €**.

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo dei parametri di stima.

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Valore normale unitario | 648,75 €/mq |
| Coefficiente Correttivo | 0,873784 |
| Valore unitario | 566,87 €/mq |
| Valore commerciale | 67.000,00 € |

In Allegato 8 si riportano le schede del software ACTASTIME con il quale si è effettuato il calcolo.

7. Risposte al questionario

La sottoscritta Ing. Alessandra Commisso, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, al numero 5339 dal 03/09/2010, con studio in Marina di Gioiosa Jonica (RC) alla Via Sant'Anna n. 6 e sede operativa in Rende (CS) alla Via G. Verdi n. 120/L, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento 257/2014, giusta nomina del 08.03.2017 a firma del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa F. Goggiamani, per gli accertamenti e la stima dell'immobile di proprietà [redacted] ubicato nel Comune di Castrolibero, alla Via Cavalcanti n. 94 e figurante al N.C.E.U. al Foglio di Mappa 3, Particella 324, Subalterno 1, fornisce risposta compiuta e dettagliata ai 15 QUESITI formulati nel verbale d'udienza del 04.04.2017.

1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del Cod. Pro. Civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultante 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 riguardino 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 riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla relazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i beni residui per cui la documentazione sia valida e completa.

Il Codice di Procedura Civile, all'art. 567 comma II, riporta: *"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."*

Nel caso in esame l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 22.10.2014, Registro Particolare 19406 – Registro Generale 24051.

Il creditore ha depositato, presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliare del Tribunale Ordinario di Cosenza, l'istanza di vendita relativa alla procedura 257/2014 N.R.G. il 10.12.2014 e il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567, 2° comma c.p.c.).

La documentazione risulta pertanto completa in ogni sua parte.

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).

In base a quanto riportato nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567, 2° comma c.p.c.), redatto dal Notaio, [REDACTED], risultano nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento di data 22 ottobre 2014, le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) ISCRIZIONE del 18.07.1998 – Registro particolare 1829, Registro Generale 14516
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 43364 del 16.07.1998 –
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- 2) ISCRIZIONE del 25.01.2008 – Registro particolare 394, Registro Generale 3094
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 66532/24792 del 21.01.2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO.
- 3) TRASCRIZIONE del 30.12.2010 – Registro particolare 29386, Registro Generale 42060
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4789/3206 del
29.12.2010 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE.
- 4) TRASCRIZIONE del 22.10.2014 – Registro particolare 19406, Registro Generale 24051
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA Repertorio 1618 del
04.08.2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

La scrivente ha inoltre effettuato un'ispezione ipotecaria sull'immobile in data 05.10.2017, riportata in Allegato 2,

3) Acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Si è provveduto ad acquisire presso la sede di Cosenza dell'Agenzia del Territorio tutta la documentazione relativa all'immobile in oggetto, tale documentazione è riportata in Allegato 2.

Comune di Castrolibero

- visura per immobile;

Foglio 3 – Particella 324 – sub 1:

- visura storica per immobile;
 - estratto di mappa;
 - elenco immobili;
 - elaborato planimetrico;
 - planimetria.
-

Si è inoltre acquisito il “*certificato di destinazione urbanistica*” di cui all’art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, relativo al terreno riportato al foglio di mappa n. 3, particella n. 324, con richiesta di rilascio presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero con Prot. N. 14083 del 20.09.2017.

Infine, si è fatta inoltre richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, di cui all’art. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., relativamente alle aree distinte in catasto al foglio 3, particella 324, nel quale si certifica che:

- Il terreno sito in agro di Castrolibero (CS) distinto in Catasto Terreni come:

Foglio 3 Particella 324

ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 3 Particella 324 (fabbricato e corte del fabbricato) – superficie censuaria compressiva 557 mq.

- 533 mq AUB1a 1 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
533 mq – Zona Z4 (Ortomatera)
- 4 mq Viabilità, di cui:
4 mq – Zona Z4 (Ortomatera).

Nel certificato si precisa, inoltre che sulla corte del fabbricato risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione assentito con Licenza di Costruzione Edilizia n.495 di data 25.07.1969, in ditta [REDACTED] e successive varianti, e che per l’utilizzo del volume derivante dalla zona edificabile AUB1a è da scomputare quello già realizzato sulla stessa particella.

Inoltre si certifica che, relativamente al detto bene, alla data di rilascio del certificato non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

4) Descriva , previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti

Ing. Alessandra Commisso - Studio EcoHouse

Via Sant’Anna 6 - 89046 – Marina di Gioiosa Jonica (RC)

email: ing.alessandracommisso@gmail.com

pec: ing.alessandra_commisso@pec.it

Tel. 329 7021926

elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti aeroporti), nonché ai principali collegamenti verso il centro città.

L'immobile oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio è sito nel Comune di Castrolibero, in contrada Ortomatera, alla Via Cavalcanti n. 94, è posto al piano terra dello stabile.

Il fabbricato di cui il bene immobile fa parte, è un edificio a pianta pressoché quadrata rettangolare, risalente all'inizio degli '70. Esso si trova lungo la Via Cavalcanti, una delle strade principali della località Ortomatera, e dista circa 4 km dal Comune di Castrolibero ed altrettanti chilometri dalla città di Rende, dove si trovano le attività commerciali di maggiore interesse. La costruzione è distante circa 6 km dall'uscita autostradale di Rende e circa 9 km da quella di Cosenza.

Il fabbricato, la cui struttura portante è in muratura, appare essere in discrete condizioni. Esso si trova all'interno di un piccolo cortile, delimitato da una recinzione costituita da un muretto basso con una ringhiera metallica, al quale si accede tramite un cancello carrabile radiocomandato.

L'appartamento oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio è posto al piano terra del fabbricato. Esso figura in Catasto Urbano al Foglio di Mappa 3, Particella 324, Subalterno 1 – Categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, con una superficie catastale di 114 mq, con una rendita catastale di Euro 340,86. L'immobile si presenta all'interno come una residenza con finiture di tipo ordinario. Nella distribuzione interna si distinguono una cucina, un soggiorno/pranzo, tre camere da letto ed un bagno. Dalla cucina si accede ad una piccola zona, di circa 9 mq, coperta da una tettoia e delimitata da una ringhiera.

Le finiture interne dell'abitazione risultano essere di buona qualità: in tutto l'appartamento è presente una pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti di cucina e bagni sono di ceramica; le porte interne sono in legno e gli infissi, dotati di vetrocamera, appaiono essere di ottima qualità.

Lo stato manutentivo della casa è buono, l'intera abitazione è stata ristrutturata nel 2008.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia con termosifoni e termocamino, gli altri impianti sono tutti stati realizzati in fase di ristrutturazione.

5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La sottoscritta CTU ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

6) Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

Si è acquisita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza, tutta la documentazione relativa all'immobile oggetto di perizia, che nello specifico è composta da:

- Visura per immobile;
- Visura storica per immobile;
- Elenco immobili;
- Planimetria dell'immobile;
- Elaborato planimetrico;
- Estratto di Mappa.

Nel confronto tra il rilievo dell'immobile e la planimetria catastale si è rilevato un "errore di rappresentazione sulla planimetria", individuato nella Fig. 6 con il riquadro rosso, che tuttavia non modificano i dati di classamento dell'unità immobiliare. La correzione dell'errore può essere effettuata presentando presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza una istanza di Errata Rappresentazione, il cui costo, sulla base della tipologia di immobile e del mercato delle prestazioni dei tecnici operanti nel Comune di Cosenza, si stima in 300 Euro oltre IVA e Cassa.

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il terreno sito in agro di Castrolibero (CS) distinto in Catasto Terreni come:

Foglio 3 Particella 324

ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 3 Particella 324 (fabbricato e corte del fabbricato) – superficie censuaria complessiva 537 mq:

- 533 mq AUB1a l (Sub-ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
 - 533 mq – Zona Z4 (Ortomatera)
- 4 mq Viabilità, di cui:
 - 4 mq – Zona Z4 (Ortomatera).

Il Sub-ambito AUB1a indica i sub-ambiti Urbanizzati di completamento a densità alta. Il Piano Strutturale Comunale si attua per intervento diretto con l'applicazione delle norme del presente Regolamento Edilizio. In linea generale, i limiti dei lotti e delle aree edificabili sono quelli dei mappali iscritti in Catasto. Le aree libere ma già asservite alla realizzazione di volumi non sono edificabili.

8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicante il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Si è proceduto ad effettuare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero, l'accesso agli atti per visionare ed estrarre in copia la documentazione presente nel fascicolo del fabbricato in cui l'immobile è inserito.

Si è constatato che per il fabbricato sono state rilasciate le seguenti concessioni:

- Licenza di Costruzione Edilizia del 25.07.1969, per la costruzione di un fabbricato ad un piano in muratura di mattoni pieni e malta cementizia;
- Licenza di costruzione n. 495 del 14.11.1974, per la sopraelevazione ad un fabbricato per civile abitazione in muratura di mattoni pieni;
- Concessione in sanatoria del 17.01.1991, per lieve traslazione del fabbricato nell'area di pertinenza, aumento di superficie e realizzazione di un locale deposito;
- Concessione di edificare del 07.06.1993, per l'ampliamento di un fabbricato per civile abitazione;
- Concessione di edificare 07.11.1996, per la variante di un ampliamento di un fabbricato per civili abitazioni.

Ne risulta che il fabbricato in cui ricade l'immobile ha avuto tutte le autorizzazioni necessarie per la sua edificazione. Non è però presente il certificato di agibilità.

Inoltre è emersa un'incongruenza nell'analisi dell'immobile rappresentata dalla presenza di una tettoia esterna in profilati di metallo, di circa 9 mq, situata tra la cucina e l'unità immobiliare di altra proprietà.

Per tale intervento edilizio che, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii., si configura come "intervento di ristrutturazione edilizia", si sarebbe dovuta presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Lavori (art. 22, comma 1, lettera c) presso l'Ufficio Tecnico

Comunale di Mendicino e una pratica di "intervento locale " presso il Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità della Regione Calabria (ex Genio Civile).

L'intervento abusivo può essere sanato dal responsabile dell'abuso o dal proprietario dell'immobile presentando una Segnalazione Certificata di Inizio Lavori in sanatoria e versando presso il Comune di riferimento la somma non superiore a 5.146 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agazia del Territorio.

Per la regolarizzazione dell'immobile, si sono stimati i seguenti costi:

- *Presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria: € 1.000,00;*
- *Sanzione da versare al Comune per l'abuso: € 516,00;*
- *Presentazione di una pratica di intervento locale presso l'ex Genio Civile: € 1.200,00;*
- *Richiesta del certificato di agibilità: € 800,00;*
- *Diritti di segreteria e marche da bollo stimati: € 150,00;*
- *TOTALE: € 3.666,00*

Si precisa che gli importi riportati nel prospetto sono comprensivi delle spese tecniche, sulla base dei prezzi di mercato della zona per professionisti, la sanzione per l'abuso viene stabilita dal Comune e le spese per diritti di segreteria e marche da bollo sono forfettarie.

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 approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale.

È parere della scrivente che l'immobile non sia comodamente divisibile, pertanto esso è vendibile in un unico lotto.

10) Dica, nel caso l'immobile sia pignorato *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

Immobile oggetto di perizia, interamente pignorato, risulta essere di due proprietari: [REDACTED], risultanti entrambi debitori nell'espropriazione immobiliare, per cui non risulta pertanto necessario procedere alla divisione del bene.

11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.

L'immobile è di proprietà [REDACTED] in regime di comunione legale per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno e solidamente per l'intero.

Il bene immobile è intestato a [REDACTED] in seguito ad atto pubblico del 04.08.1998, trascritto in atti in data 23.10.1999, Repertorio n. 43505, Rogante: [REDACTED], Sede. Cosenza, Registrazione: COMPRAVENDITA n. 14140.1/1998, pertanto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento del 22.10.2014.

Alla data di accesso l'immobile risulta occupato [REDACTED] che vi risiedono insieme ai figli. Su di esso non risultano registrati atti di locazione o similari come da dichiarazione del responsabile dell'ufficio provinciale del registro dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 2).

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

I coniugi non sono separati e, come già illustrato al precedente punto 11 sono residenti insieme nell'immobile.

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 restano a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

In base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 3) l'immobile non è interessato da vincoli artistici, storici.

Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per il fabbricato in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

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.

Come già evidenziato nel precedente punto 13) per il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima non risulta la costituzione di alcun condominio.

14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima scelto e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Come già illustrato al Capito 6 della presente relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio, il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è quello "*sintetico comparativo*". Tale metodo meglio si adatta a riassumere le considerazioni dettate dall'esperienza personale, le condizioni e i valori medi di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In definitiva, si procede all'individuazione della *quotazione media del mq di superficie* nella zona in cui sono ubicati gli immobili; tale quotazione riguardante un immobile "medio" sarà utilizzata come riferimento per la successiva determinazione del *valore normale al mq* degli immobili oggetto di stima; scostamenti da tale valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.

Il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari è stato fatto secondo l'Allegato C - "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" del D.P.R. 138/98.

I valori minimo e massimo per la zona di riferimento sono stati desunti dalla banca dati del Borsino Immobiliare dell'OMI.

| OMI – COMUNE DI CASTROLIBERO | |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|
| Zona suburbana: Barbaro Crocevia Ortomatera Feudo Pirelle | |
| Valore minimo €/mq | Valore massimo €/mq |
| 580 | 830 |

Nell'intervallo di valori proposto dall'OMI si è poi individuato il valore normale attraverso quanto disposto dall' ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (Si veda Paragrafo 7.4).

Dal valore unitario normale si è passato al quello commerciale, applicando al primo i "coefficienti di differenziazione" che servono a tenere conto delle proprietà intrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento. Di seguito si riporta un breve quadro riassuntivo della stima effettuata:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Valore normale unitario | 648,75 €/mq |
| Coefficiente Correttivo | 0,873784 |
| Valore unitario | 566,87 €/mq |
| Valore commerciale: | 67.000,00 € |

Si riporta inoltre il riepilogo dei costi stimati per sanare le difformità catastali ed edilizie (Vedi Paragrafo 5.5):

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <i>Presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria</i> | € 1.000,00 |
| <i>Sanzione da versare al Comune per l'abuso</i> | € 516,00 |
| <i>Presentazione di una pratica di intervento locale presso l'ex Genio Civile</i> | € 1.200,00 |
| <i>Presentazione di una pratica per errata rappresentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio</i> | € 300,00 |
| <i>Richiesta del certificato di agibilità</i> | € 800,00 |

Diritti di segreteria e marche da bollo stimati € 150,00

TOTALE **€ 3.966,00**

In conclusione, il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato abbattendo del 15% il suo prezzo di mercato e sottraendo ancora gli oneri tecnici per sanare le difformità catastali e quelle edilizie:

Valore di Vendita = Valore di Mercato x (1-0,15) - Oneri sull'Immobile

Valore di vendita = 85% Valore di Mercato - Oneri sull'Immobile

Valore di vendita = 85% x 67.000,00 - 3.966,00 = 52.984,00 €.

Il valore di vendita è di 52.984,00 € approssimabile a 53.000,00 €

15) Riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1) a 14).

CONCLUSIONI

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, si sottopone all’Ill.mo Signor Giudice dell’Esecuzione le seguenti precisazioni:

- L’immobile pignorato è vendibile in unico lotto;
- Per la determinazione del prezzo di vendita si vedano il Paragrafo 5.5, il Capitolo 6 e la risposta al quesito 14 nel presente Capitolo 7.
- L’immobile di cui trattasi presenta una difformità costituita dalla presenza di una tettoia esterna non regolare dal punto di vista urbanistico, per la cui regolarizzazione è indispensabile sostenere dei costi che consistono nella presentazione di una pratica edilizia presso il Comune e presso l’ex Genio Civile, nel versamento di oneri al Comune e in spese tecniche.

Si riporta di seguito quadro sinottico riassuntivo.

| | |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE | Appartamento sito nel Comune di Castrolibero, in Contrada Ortomatera, alla Via Cavalcanti n. 94, posto al piano terra, con superficie netta di 93 mq. |
| DESCRIZIONE CATASTALE | Comune di Castrolibero, Foglio di Mappa 3, Particella 324, Subalterno 1. Categoria A/3, classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale Totale 114 mq, Rendita Euro 340,86. |
| NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA | Intestato a [REDACTED], in regime di comunione legale per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno e solidamente per l'intero con [REDACTED] nata a [REDACTED]. |
| PREZZO BASE DI VENDITA | 53.000,00 € |

8. Elenco degli allegati

- 1) Nomina e verbale di giuramento del CTU con quesiti
- 2) Documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate
- 3) Certificato di destinazione urbanistica
- 4) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero
- 5) Verbali di sopralluogo
- 6) Rilievo geometrico della planimetria dell'immobile
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Schede del software ACTASTIME

Rende 19/12/2017

Il Consulente Tecnico Incaricato

Ing. Alessandra Commisso

