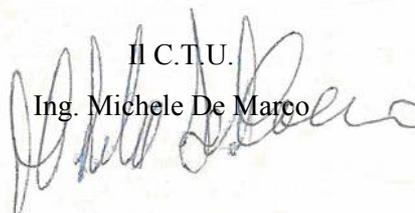


TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 285/2013 REI

PERIZIA DI STIMA

Il C.T.U.
Ing. Michele De Marco



San Pietro in Guarano, 08/10/2015

TRIBUNALE DI COSENZA

Ill.mo G.E. Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI

Tribunale di Cosenza

Il sottoscritto Ing. Michele De Marco, con studio in San Pietro in Guarano (CS) alla via Provinciale 115, 19, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con n° 2266, è stato nominato dalla Dott.ssa Manuela Morrone C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in oggetto in data 25/02/2015 e, previa accettazione dell'incarico e giuramento con formula di rito nell'udienza del 07/07/2015, dalla S.V. Presieduta, ha ricevuto il seguente mandato:

*1. verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto 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 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'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;

4. descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne,

superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai. Infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio). Alla distanza dal centro città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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

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

7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il

valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. Dall'art. 846 c.c. E dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

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

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

13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento.

In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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(pari questo abbattimento forfettario del 15% del valore), 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 (v. dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nello specifico l'esperto considererà come opponibili alla procedure 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);

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

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

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

PREMESSA

Al fine della redazione della presente perizia il sottoscritto ha proceduto in prima istanza alla verifica della documentazione contenuta all'interno del fascicolo e della sua congruità attraverso anche l'acquisizione di informazioni e documentazione presso gli uffici competenti. L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 13/07/2015.

Nei giorni 22 e 24 luglio 2015 ho provveduto ad acquisire la documentazione catastale (visure storiche degli immobili e planimetria catastale).

In data 23 luglio, previo colloquio telefonico, ho inoltrato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, richiesta per l'acquisizione della documentazione relativa agli immobili oggetto di stima. Detta documentazione è stata acquisita in data 30 luglio, in particolare è stata acquisita, in copia conforme all'originale, la seguente documentazione: Concessione edilizia n. 21 del 01/04/1999 con annesse le tavole 1-2 e 3 (Relazione tecnica ed elaborati grafici); Certificato di Destinazione Urbanistica.

Nel frattempo ho inoltrato, tramite Raccomandata a mano, comunicazione di accesso ai luoghi al proprietario degli immobili. Detto accesso è avvenuto nei giorni 18 e 26 agosto come da verbale allegato alla presente relazione.

Al fine di completare l'acquisizione documentale in data 18 settembre è stata acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare l'Ispezione Ipotecaria per

nominativo e richiesto alla stessa Agenzia delle Entrate – Team Gestione e Controllo Dichiarazioni 2 la presenza di eventuali contratti di fitto relativi agli immobili a nome del proprietario, l'attestazione citata è stata rilasciata in data 02/10/2015 e acquisita dal sottoscritto in data 05/10/2015.

Contemporaneamente l'indagine è stata estesa all'acquisizione delle notizie concernenti il mercato immobiliare in generale e quello dei beni analoghi a quelli in oggetto in particolare.

La stima interesserà l'intera quota dei seguenti beni:

- 1) unità immobiliare distinta in Catasto al foglio 3 particella 342 sub 1;**
- 2) unità immobiliare distinta in Catasto al foglio 3 particella 288 sub 2;**
- 3) unità immobiliare distinta in Catasto al foglio 3 particella 288 sub 4;**
- 4) terreno distinto in Catasto al foglio 3 particella 340.**

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, dichiarate chiuse le operazioni preliminari di acquisizione documentale e accesso ai luoghi, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente

RELAZIONE

Questa relazione è divisa in parti corrispondenti ai quesiti sottoposti dal G.E., qui di seguito riportati uno ad uno ed evidenziati con carattere corsivo.

1. *verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardano **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 redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa:*

Dall'analisi della documentazione agli atti si evince che detta documentazione è completa avendo riscontrato Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storica – ipotecaria – catastale ventennale ai sensi ex art. 567 secondo comma c.p.c. a firma del Notaio Matteo Mazzotta in data 21/11/2013, gli stessi dati sono comunque stati verificati dal sottoscritto mediante l'acquisizione delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie. (Si rimanda all'allegato 1 per la documentazione catastale e allegato 9 per la documentazione ipotecaria)

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):*

Dalle risultanze documentali emerge che oltre al pignoramento trascritto in favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A in data 31/10/2013 al Registro Particolare 21328 – Registro Generale 28893 gravante su tutti gli immobili oggetto della presente relazione, esiste solo una Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo sottoscritta dal Notaio Carlo Viggiani con atto repertorio n. 52685 del 22/03/2000 registrato a Cosenza il 23/03/2000 Registro Particolare 805 – Registro Generale 5844 a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa. (si rimanda all'allegato 9)

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;*

In data 22/07/2015 sono state acquisite le visure storiche relative alle tre unità immobiliari e al terreno, nonché l'estratto di mappa catastale (allegato 1). In data 31/07/2015 è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (allegato 3).

4. *descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,*

caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai. Infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio). Alla distanza dal centro città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Come già indicato in premessa l'accesso agli immobili è avvenuto nei giorni 18 e 26/08/2015 come da verbale sottoscritto (si rimanda all'allegato 4) nel corso del quale si è provveduto ad effettuare compiuta ricognizione visiva e fotografica (vedi allegato 5) oltre a effettuare accurato rilievo metrico per accertare la rispondenza della situazione attuale con il titolo autorizzativo (si rimanda agli allegati 6, 7 e 8).

I beni in oggetto ricadono tutti nel Comune di Montalto Uffugo e sono situati in zona rurale denominata Manca Lauro, più precisamente alla Via Tommarinaro.

Si passa ora a descrivere dettagliatamente gli immobili.

1) Unità immobiliare distinta in Catasto al foglio 3 particella 342 sub 1: si tratta di un fabbricato isolato di tipo economico ad un piano fuori terra realizzato prima del 1967, esternamente intonacato a rustico, l'interno presenta pareti intonacate e pitturate, nella cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare è composta da un ingresso con superficie utile pari a mq 6,26, n. 2 stanze con superfici utili pari rispettivamente a mq 18,64 e mq 19,32, una cucina con superficie utile pari a mq 12,91 e un servizio igienico con antistante un piccolo vano, adibito a ripostiglio, di superficie utile complessiva pari a mq 8,13; la superficie utile calpestabile complessiva risulta essere pari a mq 65,26 mentre la superficie lorda complessiva è pari a mq 95,11. Il fabbricato è costeggiato da un piccolo marciapiede in cemento ed è circondato da area di corte di superficie pari a mq 212. La particella su cui è posto l'immobile confina su 3 lati con stessa proprietà e su un lato con la particella 182 dello stesso foglio 3.

Catastalmente l'immobile è classificato come:

Sub 1 → Categoria A3 Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita € 206,58.

La struttura portante è in blocchi di laterizio, il solaio è del tipo in latero cemento, la copertura, a due falde è costituita da coppi in laterizio.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni in alluminio.

La pavimentazione interna è con mattonelle in ceramica in tutti i vani.

E' presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e nella cucina è posto un camino. E' presente, altresì, l'impianto elettrico.

Nelle due stanze risultano evidenti ammaloramenti degli intonaci nella parte inferiore delle pareti dovuta quasi sicuramente a fenomeni di risalita capillare, le stesse due stanze sono state dotate di contropareti in cartongesso.

2) e 3) Unità immobiliari distinte in Catasto al foglio 3 particella 288 sub 2 e sub 4: si tratta di un fabbricato isolato a due piani fuori terra e uno parzialmente interrato esternamente intonacato e complessivamente in buone condizioni, i due piani superiori (sub 2) sono rifiniti, le pareti sono intonacate e pitturate e in corrispondenza dell'angolo cottura e dei servizi igienici è presente un rivestimento in piastrelle; il piano seminterrato (sub 4) si presenta ancora rustico.

Il piano interrato presenta 3 ambienti di superficie netta, rispettivamente, pari a mq 80,66 – mq 40,79 – mq 5,89, oltre un piccolo disimpegno di superficie netta pari a mq 4,12. Come già detto i locali presenti a questo livello non sono rifiniti: manca l'intonaco sia alle pareti che ai soffitti e la pavimentazione è costituita da un battuto di cemento tranne che nel disimpegno che risulta essere pavimentato con piastrelle. L'ambiente di estensione maggiore è adibito a garage ed è dotato di saracinesca metallica di apertura verso l'esterno e di una finestra; gli altri due ambienti hanno destinazione a locale magazzino/cantina anche se al momento non risultano utilizzati; gli ambienti sono dotati di porte in legno tamburato. La superficie netta complessiva del livello è pari a mq 131,46 e superficie lorda complessiva pari a mq 157,36. Tutti i locali presentano una altezza pari a ml 2,80. Attraverso due rampe di una scala interna, rifinita, si accede al piano superiore dove si trovano un ampio ingresso soggiorno con annesso angolo cottura di superficie netta pari a mq 72,57; due camere di superficie netta rispettivamente pari a mq 15,95 e mq 12,95 e un servizio igienico di superficie netta pari a mq 6,86; la superficie complessiva netta del livello è pari a mq 107,97 mentre quella lorda è pari a mq 133,56, l'altezza è pari a ml 2,80, su questo livello è presente una veranda coperta di superficie pari a mq 30,46 dalla quale si accede all'interno. Attraverso due ulteriori rampe di scala interna si arriva al piano sovrastante dove si trovano una soffitta di superficie netta pari a mq 79,14 e altezza media pari a ml 1,40, tre locali di superficie netta rispettivamente pari a mq 5,89 – mq 19,30 – mq 12,65, un servizio igienico di superficie netta pari a mq 5,62 e un disimpegno

di superficie netta pari a mq 7,65; in questi locali si registra una altezza massima pari a ml 3,10 e un'altezza minima pari a ml 1,40.

Il terreno su cui sono poste le due unità immobiliari, di estensione complessiva pari a mq 770, confina su due lati con la stessa proprietà, su un lato con la strada podereale e sul quarto lato con le particelle 182 e 194 del medesimo foglio 3.

Catastalmente le unità immobiliari sono classificate rispettivamente come:

sub 2 → Categoria A7 Classe 1 Consistenza 8 vani Rendita € 640,41
sub 4 → Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 109 mq Rendita € 287,10.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, i solai sono del tipo latero-cementizio, la copertura a tetto a due falde; gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni in alluminio; il portone di ingresso è in metallo.

E' presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria mentre per il riscaldamento viene utilizzato un termocamino; sono, altresì, presenti dei condizionatori. L'immobile è dotato di impianto elettrico.

4) Terreno distinto in Catasto al foglio 3 particella 340: Si tratta di una striscia di terreno contiguo ai 2 fabbricati in parte pianeggiante. Al momento degli accessi è stato riscontrato piantumato con alberi di ulivo; si presenta abbastanza pianeggiante e ben esposto. Una parte del terreno viene utilizzato come strada di accesso agli immobili oggetto della presente stima oltre a servire anche alcuni fabbricati, di altra proprietà, ubicati su terreni che non hanno accesso diretto alla strada interpodereale e per i quali si è costituita una servitù di passaggio bonaria.

Catastalmente il terreno è Classificato come Uliveto di Classe 2 con estensione pari a 1.855 mq, Reddito Dominicale € 5,27, Reddito Agrario € 4,79.

La descrizione dell'urbanizzazione e dei collegamenti viene effettuata in maniera unica per tutti i beni essendo gli stessi contigui.

La zona come già detto è rurale e nelle sue immediate vicinanze non è presente alcuna attività commerciale o di servizi, in particolare attraverso una stradella interpodereale si può raggiungere il centro storico del Comune di Montalto Uffugo posto a una distanza di circa 5,2 Km; sempre dalla stessa strada interpodereale si raggiunge, percorrendo circa 2 Km, la frazione di Pianette dove si trova qualche attività commerciale ed ancora una volta imboccata la via Pianette, percorrendo

circa 3,2 Km si giunge al centro della Frazione Taverna e quindi sulla SS 19 che consente di raggiungere, percorrendo circa 1,1 Km, l'autostrada SA-RC. La stazione ferroviaria di Quattromiglia si raggiunge percorrendo circa 17,3 Km ed infine con una percorrenza complessiva di circa 24 Km si raggiunge il centro di Cosenza.

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 nel 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 descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento sono conformi e consentono di individuarli in maniera univoca, va precisato però che per ciò che concerne l'unità immobiliare distinta in Catasto al Foglio 3 particella 342 sub 1 nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione viene indicato come A/2 mentre la categoria riportata in Catasto è A/3. Tale discordanza è stata riportata in nota conclusiva nella Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria – catastale ventennale agli atti.

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;*

Non sono state rilevate difformità o mancanze nella documentazione catastale.

7. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Montalto Uffugo è la Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistico della Regione Calabria n. 15261 del 28/10/2003 con annesse le Norme Tecniche di Attuazione e il Regolamento Edilizio approvati con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistico della Regione Calabria n. 5099 del 08/05/2006. Ai sensi di tale strumento e sulla scorta del

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo in data 30/07/2015 (Allegato 3) risulta che tutti gli immobili in oggetto ricadono in zona agricola E/2. Per le prescrizioni urbanistiche riguardanti le zone agricole E/2 si rimanda all'allegato 1 dello stesso certificato.

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

Gli immobili identificati catastalmente come Foglio 3 particella 288 sub 2 e 4 sono stati realizzati a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 21 del 01/04/1999. Nel corso degli accessi ai luoghi si è proceduto ad effettuare un rilievo metrico di dettaglio con la conseguente restituzione delle planimetrie (Allegati 6, 7 e 8). Le planimetrie realizzate sono state confrontate con gli elaborati progettuali e si è riscontrato l'immobile è stato realizzato esternamente in maniera conforme al progetto approvato ma sono state effettuate alcune piccole modifiche interne che non alterano la sagoma o i prospetti e non aumentano la superficie calpestabile e la volumetria assentita. Tali modifiche, che si configurano come opere minori e soggette alla sola presentazione di una comunicazione di inizio lavori, possono essere sanate in base al 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;

Per l'immobile identificato al Foglio 3 particella 342 sub 1 non sono stati rinvenuti provvedimenti autorizzativi ma per come si evince anche dal Certificato di Destinazione Urbanistico acquisito non risultano emessi provvedimenti sanzionatori per violazioni edilizie.

Per nessun immobile risulta mai essere stato richiesto il certificato di agibilità/abitabilità.

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;

I beni pignorati possono essere venduti in due lotti senza dover procedere a nessun adempimento catastale. Più precisamente il primo lotto include gli immobili identificati come Foglio 3 particella 288 sub 2 e 4 che costituiscono nell'insieme un intero fabbricato unitamente alla corte di pertinenza, mentre il secondo lotto include l'immobile identificato come Foglio 3 particella 342 sub 1, comprensivo della corte di pertinenza, e il terreno identificato come Foglio 3 particella 340.

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

I beni non sono stati pignorati pro quota ma nella loro interezza e nella piena disponibilità del debitore.

11. accerti se gli immobili sono liberi o occupati; 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;

Gli immobili identificati come Foglio 3 particella 288 sub 2 e 4 sono occupati dal debitore e dalla propria famiglia. L'immobile identificato come Foglio 3 particella 342 sub 1 all'atto del sopralluogo non risultava abitato da nessuno, ad ogni modo è

stata effettuata la richiesta all'Agenzia delle Entrate circa la presenza di eventuali contratti di fitto o similari a nome del debitore con esito negativo.

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

Non risulta che il debitore sia separato dal coniuge.

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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Secondo quanto accertato personalmente e, altresì, certificato anche dal Comune di Montalto Uffugo nel Certificato di Destinazione Urbanistico acquisito sui beni pignorati non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, non esistono diritti demaniali o usi civici.

14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento. In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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 (pari questo abbattimento forfettario del 15% del valore), 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 (v. dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nello specifico l'esperto considererà come opponibili alla procedure 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà); Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

Al fine della determinazione del valore commerciale degli immobili oggetto della presente relazione si è proceduto alla stima dei beni con il metodo della stima sintetico - comparativa, la quale meglio si adatta alla tipologia di immobili in oggetto e alla loro localizzazione.

Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente su queste fasi:

- **rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;**
- **individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;**
- **rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;**
- **stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;**
- **determinazione del valore di stima.**

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima quindi che presentano caratteristiche simili e dei quali si conosca il valore di mercato; intendendo per "bene con caratteristiche simili" un bene appartenente allo stesso segmento di mercato.

Necessita identificare le caratteristiche che individuano quel determinato segmento di mercato.

Il mercato immobiliare si presenta come un mercato stratificato in base a diverse variabili, tra cui le più importanti risultano per il mercato dei fabbricati: la destinazione d'uso; la localizzazione; la tipologia. Mentre per il mercato fondiario: altimetria (pianura, collina, montagna); ampiezza; indirizzo produttivo; variabili sociali.

Le variabili possono essere di tipo fisico od economico, qualitative o quantitative, continue o discrete: superficie, piano, tessitura del terreno, ubicazione, vincoli contrattuali, ecc.

I valori di mercato possono essere rilevati da transazioni di compravendita o da altre quantificazioni aventi carattere di oggettività, come valori base d'asta, valori cauzionali, valori accertati a fini fiscali, indennità espropriative, ecc

A tal fine si è fatto riferimento ai dati relativi a compravendite di terreni aventi caratteristiche simili utilizzando come fonte le quotazioni immobiliari tratte dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e riferite al 2 semestre del 2014, il borsino immobiliare e attingendo informazioni direttamente presso primarie agenzie immobiliari operanti nel territorio di riferimento. Si è altresì verificato il valore agricolo medio per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nella Regione Agraria n. 14 della Provincia di Cosenza (all'interno della quale è collocato il Comune di Montalto Uffugo) redatte a cura della Commissione Provinciale Espropri di Cosenza per l'anno 2013 (ultimo anno per cui è possibile avere a disposizione i dati).

Per tenere conto delle variabili che contraddistinguono il mercato immobiliare si è fatto riferimento alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 che consente di ottenere il coefficiente di merito per le singole unità abitative.

In definitiva alla luce delle considerazioni precedenti si perviene alle seguenti determinazioni:

1. LOTTO 1: Unità immobiliari individuate al Foglio 3 Particella 288 sub 2 e 4

Superficie calpestabile complessiva	mq 389,48
Superficie commerciale complessiva	mq 448,28
Superficie Veranda coperta	mq 30,46
Superficie lotto di terreno libero	mq 770,00
Coefficiente di riduzione per cantine e garage	0,50
Coefficiente di riduzione per soffitta non praticabile	0,35
Coefficiente di riduzione per la veranda	0,60
Coefficiente di riduzione per il terreno (fino a 25 mq)	0,10
Coefficiente di riduzione per il terreno (oltre a 25 mq)	0,02

Valore immobiliare da Banca Dati Agenzia delle Entrate	min €/mq 500,00
	med €/mq 575,00
	max €/mq 650,00

Valore immobiliare da Borsino Immobiliare	min €/mq 319,00
	med €/mq 389,00
	max €/mq 459,00

Coefficiente di merito	1,027
-------------------------------	--------------

Sulla scorta anche delle informazioni desunte presso le primarie agenzie immobiliari si assume plausibilmente la media dei valori immobiliari massimi sopra riportati, al valore così determinato viene applicata la decurtazione in via forfettaria del 15% per assenza della garanzia per vizi e l'ulteriore decurtazione di € 3.500,00 per le spese di sanatoria (comprehensive delle spese di tecnico abilitato per la redazione della pratica). Per cui il più probabile valore di mercato delle 2 unità immobiliari comprehensive del lotto di terreno libero, applicando la formula

$$V = (Sc \times Vi \times Cm) - 15\% - € 3.500,00$$

risulta essere pari a € 158.308,49
(euro centocinquantottomilatrecentootto/49).

VALORE LOTTO 1: € 158.308,49
(euro centocinquantottomilatrecentootto/49)

2. LOTTO 2: Unità immobiliare individuata al Foglio 3 Particella 342 sub 1 e lotto di terreno individuato al Foglio 3 particella 340

Superficie calpestabile complessiva	mq 65,26
Superficie commerciale complessiva	mq 95,11
Superficie lotto di terreno libero	mq 220,00
Coefficiente di riduzione per il terreno (fino a 25 mq)	0,10
Coefficiente di riduzione per il terreno (oltre a 25 mq)	0,02

Valore immobiliare da Banca Dati Agenzia delle Entrate	min €/mq 250,00
	med €/mq 325,00
	max €/mq 400,00

Valore immobiliare da Borsino Immobiliare	min €/mq 319,00
--	------------------------

med €/mq 389,00

max €/mq 459,00

Coefficiente di merito

0,662

Sulla scorta anche delle informazioni desunte presso le primarie agenzie immobiliari si assume plausibilmente la media dei valori immobiliari massimi sopra riportati, al valore così determinato viene applicata la decurtazione in via forfettaria del 15% per assenza della garanzia per vizi. Per cui il più probabile valore di mercato della unità immobiliare comprensiva del lotto di terreno libero, applicando la formula

$$V = (Sc \times Vi \times Cm) - 15\%$$

risulta essere pari a € 24.494,23

(euro ventiquattromilaquattrocentonovantaquattro/23).

A tale valore per pervenire al Valore complessivo del Lotto 2 occorre aggiungere il Valore del terreno identificato al Foglio 3 particella 340.

L'estensione della particella è pari a mq 1.855,00

Il Valore Agricolo medio per terreni classificati come Uliveto, come quello in oggetto, ricadenti all'interno della Regione Agraria n. 14 è pari a €/ha 19.375,54 così come desunto dalle corrispondenti tabelle elaborate dalla Commissione Provinciale Espropri della provincia di Cosenza per l'anno 2013. Di conseguenza il valore risulta essere di €/mq 1,93.

Sulla scorta delle informazioni attinte presso le agenzie immobiliari si è riscontrato un valore di vendita oscillante tra i 3 e i 5 €/mq, in considerazione delle buone caratteristiche riscontrate mediate con il parametro della estensione ridotta si assume come plausibile valore la cifra di 3 €/mq, di conseguenza il più probabile valore di mercato del terreno, applicando la formula $V_{mt} = S \times V_u$ risulta essere pari a € 5.565,00 (euro cinquemilacinquecentosessantacinque,00)

Il valore complessivo del Lotto 2 sarà quindi pari alla somma dei valori del fabbricato e del terreno.

VALORE LOTTO 2: € 30.059,23

(euro trentamilacinquantanove/23)

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.

Su apposito foglio a parte sono state riportate le informazioni necessarie da riportare nell'ordinanza di vendita.

CONCLUSIONI

La presente relazione ha per oggetto la determinazione del più probabile valore commerciale di tre unità immobiliari e un appezzamento di terreno siti nel Comune di Montalto Uffugo.

Sono state analizzati e acquisiti tutti gli elementi necessari e nello svolgimento delle operazioni non è stata riscontrata alcuna problematica di rilievo.

Gli identificativi catastali sono:

unità immobiliare distinta in Catasto al foglio 3 particella 288 sub 2 – 4

unità immobiliare distinta in Catasto al foglio 3 particella 342 sub 1

appezzamento di terreno distinto in Catasto al Foglio 3 particella 340

Le unità immobiliari (Foglio 3 particella 288 sub 2 e 4) costituiscono gli elementi di un fabbricato realizzato tra il 1999 e il 2000 con struttura portante in cemento armato a due piani fuori terra oltre un piano interrato. Esternamente si presenta in discrete condizioni, l'interno è rifinito in parte in maniera buona e in alcuni ambienti in maniera discreta, il fabbricato è circondato da è attualmente abitato dalla famiglia del debitore.

L'unità immobiliare (Foglio 3 particella 342 sub1) costituisce l'elemento di un fabbricato realizzato prima del 1967 in muratura portante a un solo piano fuori terra, si tratta di una abitazione di tipo economico e risulta essere disabitato.

Il terreno, di natura pressochè pianeggiante, è coltivato con alberi di ulivo.

I beni sono stati suddivisi in due distinti lotti: il primo lotto costituito dall'intero fabbricato costituito dalle unità immobiliari distinte al Foglio 3 particella 288 sub 2 e 4 comprensivo del terreno circostante e il secondo lotto costituito dall'unità immobiliare distinta al Foglio 3 particella 342 sub 1 con il terreno circostante e l'appezzamento di terreno distinto al Foglio 3 particella 340.

La disponibilità del debitore è pari all'intero del valore complessivamente stimato quindi, sulla scorta delle necessarie analisi e valutazioni, si è pervenuti alla determinazione del più probabile valore di mercato pari a:

VALORE LOTTO 1: € 158.308,49

(euro centocinquantottomilatrecentootto/49)

VALORE LOTTO 2: € 30.059,23

(euro trentamilacinquantanove/23)

Avendo esaurito il mandato affidatomi, inoltro la presente relazione di consulenza alle parti per la presentazione delle loro eventuali deduzioni da farmi pervenire entro 15 giorni dal ricevimento.

San Pietro in Guarano, li 08/10/2015

Il C.T.U.
(Ing. Michele De Marco)



ALLEGATI:

- 1) VISURE CATASTALI
- 2) PLANIMETRIA CATASTALE
- 3) CONCESSIONE EDILIZIA E CERTIFICATO DESTINAZIONE
URBANISTICA
- 4) VERBALE DI ACCESSO
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 6) PLANIMETRIA PARTICELLA 342 SUB 1
- 7) PLANIMETRIA PARTICELLA 288 SUB 2
- 8) PLANIMETRIA PARTICELLA 288 SUB 4
- 9) ISPEZIONE IPOTECARIA
- 10) ATTESTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE
- 11) FOGLIO RIASSUNTIVO

Alla data del 09/11/2015 non sono pervenute al sottoscritto deduzioni e/o osservazioni dalle parti, e per maggiore sicurezza si è proceduto, altresì, ad acquisire notizie telefoniche dalle parti stesse a ulteriore conferma che non era intenzione presentarne.

Di conseguenza il sottoscritto, nel riconfermare quanto esposto nelle conclusioni della Relazione di Consulenza, chiude definitivamente la stessa confidando di essere stato di valido ausilio alla S. V. Illustrissima e rimanendo a disposizione per ogni eventuale dubbio o chiarimento.

San Pietro in Guarano, 09/11/2015

In fede

Il C.T.U.

(Ing. Michele De Marco)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michele De Marco', is written over a faint, rectangular stamp or watermark.