

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**(Sezione Esecuzioni Immobiliari)**  
**G.E. Dott. G. GRECO**  
**Procedura Esecutiva n.58/2012**

INCARICO TECNICO (art. 569 c.p.c.)

OGGETTO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 N°58/12 R.G.E.

PROMOSSA DA: BANCA 24-7 S.P.A. GRUPPO UBI BANCA CONTRO XXXXXX XXXXXXXX

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Cosenza, 09/06/2014

Il CTU  
Ing. Donato BASTA

**INDICE ANALITICO**

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| <i>ELENCO ALLEGATI</i>             | <i>Pag. 3</i>  |
| <i>CRONOLOGIA DEGLI EVENTI</i>     | <i>Pag. 5</i>  |
| <i>OPERAZIONI PERITALI</i>         | <i>Pag. 6</i>  |
| <i>Premessa</i>                    | <i>Pag. 6</i>  |
| <i>Indagini peritali espletate</i> | <i>Pag. 6</i>  |
| <i>Primo sopralluogo</i>           | <i>Pag. 13</i> |
| <i>Secondo sopralluogo</i>         | <i>Pag. 14</i> |
| <i>RISPOSTA AI QUESITI</i>         | <i>Pag. 16</i> |
| <i>CONCLUSIONI</i>                 | <i>Pag. 28</i> |

Fanno parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

**PROVENIENZA CTU (vedi Allegati da 1 a 11)**

1. convocazione esecutato inizio operazioni tecniche e ricevuta A/R
2. copia 1a richiesta proroga perizia
3. copia 2a richiesta proroga perizia
4. copia 3a richiesta proroga perizia
5. verbale inizio operazioni peritali (1°- 31/01/2014)
6. \_A verbale di sopralluogo (2°- 01/03/2014) e  
\_B documentazione fotografica sopralluogo
7. Richiesta Comune di S. Pietro in Guarano
8. Nuova richiesta Comune di S. Pietro in Guarano
9. Richiesta tecnico per accatastamento fabbricato e ricevuta A/R
10. Atto di donazione, redatto dal Notaio Luigi De Santis, al sig. XXXXXX XXXXXXXX delle particelle al foglio n.13 n.927 e n.926
11. Planimetria relativa al piano primo derivante dal rilievo eseguito

**PROVENIENZA COMUNE DI S.PIETRO IN GUARANO (vedi Allegati da A1 a A6)**

► **Documentazione generale di carattere urbanistico - normativo** ◀

1. Stralcio planimetria catastale del Piano di Lottizzazione "Serra Linari" approvato dal Consiglio Comunale con provvedimento n. 233 del 27.12.1990 e relativa relazione sugli standard urbanistici e Normativa Tecnica
2. Certificato di destinazione urbanistica n. 1854 del 08.03.2006 delle particelle nn.926-927 foglio di mappa n.13

► **Atti relativi al fabbricato per civile abitazione ed annessa corte sito in località Serra Linari** ◀

3. Concessione Edilizia n.22 rilasciata al Sig. XXXXXX XXXX dal Sindaco di S.Pietro in Guarano il 21.04.2001 e riguardante la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in c.a. a due piani oltre seminterrato
4. Progetto per la costruzione del fabbricato sito in Contrada Serra Linari licenziato con Concessione Edilizia n.22 del 21.04.2001 - Elaborati costituiti da una serie di tavole (1-2-3) contenenti relazione tecnica, planimetria generale e catastale, estratto P.L., piante dei singoli livelli di piano, sezioni e prospetti
5. Attestazione di deposito progetto al Genio Civile (prot. 7694 pratica 20004283 classe A)

6. Denuncia di inizio attività n.23 rilasciata al Sig. XXXXXX XXXXXXXX dal Funzionario Tecnico Comunale di S.Pietro in Guarano il 09.05.2006 e relazione tecnica e di asseverazione del tecnico riguardante lavori di ristrutturazione interna del piano secondo di un fabbricato per civile abitazione di proprietà dell'esecutato, sito in via Serra Linari, alle p.lle. nn. 926 e 927

**PROVENIENZA UFFICIO TECNICO ERARIALE (vedi Allegati B1-B2)**

1. Estratto del foglio di mappa degli immobili
2. Visura catastale per soggetto individuato al Foglio n.13, particella n. 927, sub 1 e n.926 e particella n.966, sub 1 (rendita presunta attribuita ai sensi dell.art.19 del 78/2010)

**PROVENIENZA TECNICO D.FERRARO E MERCATO IMMOBILIARE(vedi Allegati C1-C2)**

1. Le dichiarazioni di rispondenza e conformità (o asseverazioni) degli impianti (ai sensi L10/1991; L46/1990; L13/1989) del progetto originario.
2. Copia della banca dati contenente le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza

## 1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI

Il sottoscritto ing. BASTA DONATO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza, al n°2578, con studio tecnico in Rende (CS) al Viale dei Giardini, 1H, per incarico del Tribunale di Cosenza - Sezione Esecuzioni Immobiliari (N°58/12 R.G.E., promossa da B@NCA 24-7 S.P.A. GRUPPO UBI BANCA contro XXXXXX XXXXXXXXX), descrive quanto segue.

Quanto oggetto della presente è relazionato su incarico del G.E. Dott. GRECO GIUSEPPE all'udienza del 14.01.14, come riportato nel verbale di prima comparizione delle parti e conferimento dell'incarico all'esperto stimatore (vedi Atti), con lo scopo di assolvere le richieste e/o i quesiti posti e quantificare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento.

Nel corso di tale udienza di conferimento dell'incarico e di giuramento di rito, alla presenza dei rappresentanti per il creditore procedente e di un creditore intervenuto (Fondital) venivano confermati giorni 60 per il deposito della relazione peritale e veniva fissato dal Sottoscritto l'inizio delle operazioni tecniche sul posto dove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento per il giorno 31/01/2014 (vedi Atti).

Tale data veniva comunicata al debitore esecutato mediante raccomandata (A/R, vedi **Allegato\_1**); successivamente veniva eseguito un altro sopralluogo (1'01/03/14).

Inoltre il termine di ultimazione dell'incarico veniva fatto oggetto di N.3 successive richieste di proroga da parte del Sottoscritto: la prima al 24/04/2014, richiesta depositata in cancelleria in data 28/02/2014 (vedi **Allegato\_2**), la seconda al 25/05/2014, richiesta depositata in cancelleria in data 18/04/2014 (vedi **Allegato\_3**) e la terza al 08/06/2014, richiesta depositata in cancelleria in data 14/05/2014 (vedi **Allegato\_4**).

Al termine di tutte le operazioni, più compiutamente descritte di seguito, dichiarate chiuse le operazioni peritali, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

### a. Premessa

Preso atto dei quesiti posti dal Giudice Delegato, nei giorni immediatamente successivi all'udienza di giuramento, il sottoscritto C.T.U. visionava attentamente i fascicoli estratti dalla Cancelleria e si recava all'Agencia del Territorio di Cosenza richiedendo ispezioni ipotecarie e visure e mappe catastali comprendenti i beni oggetto di pignoramento.

### b. Indagini peritali espletate

All'Agencia del Territorio risultano di piena proprietà dell'esecutato le seguenti particelle pignorate(vedi area del foglio di mappa **Allegato\_B1**)nel Comune di S. Pietro in Guarano:

Catasto dei fabbricati:

| N. | Foglio | Partic. | Sub | Zona cens. | Categ.    | Classe | Consistenza | Altro   |
|----|--------|---------|-----|------------|-----------|--------|-------------|---------|
| 1  | 13     | 927     | 1   |            | Area urb. |        | 223mq       | Piano T |

Catasto dei terreni:

| N. | Foglio | Particella | Qualità    | Classe | Superficie |          | Reddito (euro) |         |
|----|--------|------------|------------|--------|------------|----------|----------------|---------|
|    |        |            |            |        | Are        | centiare | Dominicale     | Agrario |
| 2  | 13     | 926        | FUD ACCERT |        | 2          | 65       |                |         |

Invero al catasto dei fabbricati figura sempre di piena proprietà dell'esecutato anche l'immobile censito al foglio 13 p.lla 966 sub 1, via S.Lucia piano 1-2, cat. A/2, vani 12.5, rendita presunta 936.08€ giusta costituzione del 26/11/2011 (prot. CS0405263): trattasi di attribuzione di rendita presunta da parte dell'Agencia del Territorio di CS ai sensi dell'art.19 comma 10 del D.L.n.78/2010 (**Allegato\_B2**) .

| N. | Foglio | Partic. | Sub | Zona cens. | Categ. | Classe | Consistenza | Altro     |
|----|--------|---------|-----|------------|--------|--------|-------------|-----------|
| 2  | 13     | 966     | 1   |            | A/2    | U      | 12.5 vani   | Piani 1-2 |

Si premette che tali particelle si trovano in località Serra Linari, all'incrocio tra la strada provinciale per Redipiano-Sila(via Panoramica) con una stradina comunale di collegamento per la località Cervali nei pressi della via S.Lucia e non anche in via Vigni (altra

zona di S. Pietro in Guarano vicina al campo sportivo), come indicato nell'atto di mutuo, nell'atto di pignoramento e successivi (vedi Atti).

Le particelle suddette sono entrate in possesso di XXXXXX XXXXXXXX con atto di donazione (atto rep.n 24246 del 22.03.2006 per notaio L. De Santis):

1. la particella 927, confinante con strada comunale, con residua proprietà del donante Sig. XXXXXX XXXX e con part. 926, con atto trascritto a CS il 10.04.2006 (RG n.11762, RP n.7763);
2. la particella 926, confinante con strada comunale, con residua proprietà dei donanti Sig. XXXXXX XXXX e XXXXXX XXXXXXXXXX e con part. 927, con atto trascritto a CS il 10.04.2006 (RG n.11763, RP n.7764).

Gli immobili oggetto delle donazioni sono stati trasferiti a corpo, nello stato di fatto in cui si trovavano con ogni accessorio, accessione, pertinenza e servitù; sui terreni donati non gravano garanzie reali, oneri o vincoli pregiudizievoli (vedi **Allegato\_10**).

La p.lla 927 deriva dall'edificazione di area censita al foglio n.13 p.lla 639, già 74; la particella n.74 è pervenuta al solo XXXXXX XXXX in virtù di atto di compravendita a rogito notaio O.Zupi del 29.12.1973 (rep.n.64937) trascritto a CS il 23.01.1974 (RG n.2169 RP n.67014), vedi Atti.

La p.lla 926 è stata generata per frazionamento dalla p.lla 505; la stessa è pervenuta a XXXXXX XXXX e XXXXXX XXXXXXXXXX in virtù di atto di compravendita a rogito notaio L.Gissonna del 07.04.1983 (rep.n.35353) trascritto a CS il 28.04.1983 (RG n.10122 RP n.56570), vedi Atti.

Si segnala che sul terreno distinto in catasto al foglio n.13 p.lla 74 per una superficie di 30mq si rileva la trascrizione di decreto di occupazione permanente n.1993/2.131.21 emesso dalla Prefettura di CS il 14.04.1984, trascritto il 22.05.1984 in favore della Cassa per il Mezzogiorno contro il sig. XXXXXX XXXX (RG n.12719, RP n.84537), vedi Atti.

Contemporaneamente l'indagine veniva estesa ad una verifica di aggiornamento (Ag. Territorio CS) delle trascrizioni a favore e delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'esecutato per i beni in oggetto (a tal riguardo si segnala la presenza negli Atti di un creditore intervenuto la Fondital S.p.A nella procedura esecutiva), che risultano le seguenti:

**TRASCRIZIONI A FAVORE**

- Nota di trascrizione redatta dal Notaio L. De Santis, depositata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10.04.2006 (RP 7763, RG 11762), riguardante la donazione al sig. XXXXXX XXXXXXXX del terreno sito nel Comune di S. Pietro in località Serra Linari, ricadente in zona "C2" di estensione pari a 223 mq, identificato catastalmente nel catasto terreni al foglio n.13, particella n.927.
- Nota di trascrizione redatta dal Notaio L. De Santis, depositata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10.04.2006 (RP 7764, RG 11763), riguardante la donazione al sig. XXXXXX XXXXXXXX del terreno sito nel Comune di S. Pietro in località Serra Linari, ricadente in zona "C2" di estensione pari a 265 mq, identificato catastalmente nel catasto terreni al foglio n.13, particella n.926.

**ISCRIZIONI CONTRO**

- Atto per Notaio M.Gissonna (Rep. 320 dell'09.11.2006), trascritto al n.8552 (RP)- 40542 (RG), ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario di € 50.000,00 concesso da B@NCA 24-7 S.P.A. GRUPPO UBI BANCA contro XXXXXX XXXXXXXX per la piena proprietà del fabbricato distinto in catasto al Foglio n.13 p.lla 927 sub 1 e del terreno distinto in catasto al Foglio n.13 p.lla 926

**TRASCRIZIONI CONTRO**

- Atto giudiziario (Tribunale CS Rep. 133 del 27.01.2012), trascritto in data 08.03.2012 al n°5611 (RP)- 6619 (RG), a favore della B@NCA 24-7 S.P.A. GRUPPO UBI BANCA e contro il sig. XXXXXX XXXXXXXX, riguardante il pignoramento di due particelle site in S.Pietro in Guarano (CS) identificate al foglio n.13, p.lla n.927, sub n.1 (catasto fabbricati) e p.lla n.926(catasto terreno).

Al Comune di S. Pietro in Guarano (CS) nel frattempo venivano richiesti, in due successive date, una serie di documentazioni di tipo amministrativo inerenti il fabbricato in oggetto:

- ✓ con la prima mediante fax il 06.02.2014 (vedi **Allegato\_7**), si chiedeva il progetto approvato e relativa concessione edilizia per l'immobile intestato a XXXXXX XXXXXXXX ed entrando in possesso successivamente del titolo abilitativo DIA n.23/2006 per lavori di

ristrutturazione interna del piano secondo di un fabbricato per civile abitazione (su domanda da parte del Sig. XXXXXX XXXXXXXX prot. n.3531 del 09.05.2006), corredata da relazione del tecnico incaricato (geom. XXXXXX XXXX) sui lavori da eseguirsi (trattasi del completamento interno del piano secondo di un fabbricato per civile abitazione in c.a. a tre piani oltre un piano seminterrato con la posa di intonaci interni, realizzazione di massetti e posa di pavimentazione, posa di rivestimenti e messa in opera di infissi interni, realizzazione di impianti elettrici, idrici e collegamento alla rete fognaria, posa di apparecchiature igienico-sanitarie) e relazione di asseverazione dello stesso(vedi **Allegato\_A6**);

- ✓ con la seconda, protocollata in data 09.05.2014 (vedi **Allegato\_8**), si richiedeva oltre al progetto e la concessione edilizia inerente la costruzione di un fabbricato per civile abitazione sito alla loc. Serra Linari (committente sig. XXXXXX XXXX), anche il Certificato di destinazione urbanistica n. 1854 del 08.03.2006 delle particelle nn.926-927 foglio di mappa n.13, stralci del Piano Regolatore Generale vigente e Piano di Lottizzazione "Serra Linari", nonché l'eventuale attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza del collaudo inerente il fabbricato suddetto e/o certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica e/o eventuali richieste di perizie di variante.

Nei giorni successivi il sottoscritto entrava, pertanto, in possesso dei seguenti documenti:

- Stralcio del Programma di Lottizzazione "Serra Linari" approvato dal Consiglio Comunale con provvedimento n. 233 del 27.12.1990 e relative Norme Tecniche di Attuazione (vedi **Allegato\_A1**);
- Certificato di destinazione urbanistica n. 1854 del 08.03.2006 delle particelle nn.926-927 foglio di mappa n.13 (vedi **Allegato\_A2**);
- concessione edilizia del Comune di San Pietro in Guarano (n.22 del 21.04.2001) per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in c.a. a due piani oltre seminterrato sul lotto n.5 lottizzazione "Serra Linari" individuato al Catasto terreni dello stesso comune al Foglio 13 part.505 e 73 (vedi **Allegato\_A3**);
- progetto approvato inerente la costruzione di un fabbricato per civile abitazione sito alla loc. Serra Linari (committente sig. XXXXXX XXXX) (vedi **Allegato\_A4**);
- Attestazione di deposito progetto al Genio Civile (prot. 7694 pratica 20004283 classe A) (vedi **Allegato\_A5**)

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che le particelle 926 (sup.catastale 265mq) e 927 (sup.catastale 233mq) ricadevano interamente in zona C2 (zona di espansione periferica) e sono state ricomprese nel piano di lottizzazione "Serra Linari".

Dalla concessione edilizia n.22 del 21.04.2001 le caratteristiche dell'intervento autorizzato (in progetto) sono le seguenti:

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Superficie utile abitabile        | mq 247.20 |
| Volume lordo totale               | mc 1348   |
| Volume urbanistico                | mc 955.87 |
| Volume max realizzabile (lotto 5) | mc 957.60 |
| Distanza minima dai confini       | m 5       |
| Distanza minima dalla strada      | m 5       |
| Distanza minima dai fabbricati    | m 10      |

Nel corso delle operazioni peritali il CTU si recava nello studio del tecnico XXXXXX XXXX, su indicazione dello stesso esecutato, per chiedere lumi sulle vicende catastali e burocratiche del fabbricato in oggetto, che allo stato attuale non risulta ancora accatastato.

Lo stesso dichiarava che la pratica di accatastamento era in itinere, dopo l'attribuzione di rendita presunta da parte dell'Agenzia del Territorio di CS e che l'unico piano completato (il primo adibito ad abitazione principale da parte della famiglia dell'esecutato) assumerà la categoria catastale A/3 classe 1, vani 7 rendita 310.94€.

Allo stesso tecnico, che forniva anche le dichiarazioni di rispondenza e conformità (o asseverazioni) degli impianti (ai sensi L10/1991; L46/1990; L13/1989) del progetto originario (vedi **Allegato\_C1**) oltre allo stesso esecutato, pertanto, veniva trasmessa la richiesta di entrare in possesso delle piantine di accatastamento dell'immobile non appena disponibili (vedi **Allegato\_9**).

Successivamente il sottoscritto si recava al Genio Civile di CS dove otteneva conferma, in merito alla pratica in oggetto, dell'assenza sia del collaudo statico (Collaudatore: ing. GRECO Michele) sia della relazione a struttura ultimata da parte del DL (arch. \_\_\_\_\_), con data di inizio costruzione della struttura il 17.01.2002.

In conclusione riassumendo:

in Catasto: manca l'accatastamento del fabbricato in oggetto (pratica in itinere da parte del tecnico incaricato geom. XXXXXX XXXX)

in Comune: manca la richiesta di abitabilità da parte dell'interessato, successiva all'accatastamento e al Collaudo statico della struttura, nonché la regolarità (collaudo) degli impianti; inoltre in funzione di

quanto riscontrato dal Sottoscritto nel corso dei sopralluoghi (presenza di difformità, rispetto agli elaborati di progetto elencate nel seguito vedi 2° sopralluogo con descrizione degli immobili), prima dell'accatastamento, converrebbe richiedere all'Ente una perizia di variante in sanatoria.

Quando gli abusi risultano sanabili in base a quanto disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ma, per gli effetti dell'art. 32 del D.L. 30.09.03 n. 326, per le opere in difformità è richiesto il versamento di una serie di oblazioni che sono funzione della tipologia dell'abuso commesso nonché il pagamento di ulteriori oneri di concessione per i metri quadri interessati dalla violazione.

Ai predetti oneri si devono aggiungere quelli relativi alle competenze tecniche professionali del Professionista incaricato di redigere la pratica in sanatoria.

Pertanto, il CTU si recava nuovamente negli uffici comunali dove otteneva per le vie brevi indicazioni sui costi da sostenere per l'insieme di tali operazioni, propedeutiche all'ottenimento della dichiarazione di abitabilità; essi sono i seguenti:

Prove di resistenza sui materiali (provini cls e ferro) = 500,00€  
Collaudo statico = 1800,00€  
Variante Comune (Oneri + spese tecniche)= 2000,00€  
Accatastamento = 1400,00€

Nel caso si renda necessario, per la mancanza dei provini, l'esecuzione di prove non distruttive, il costo per le prove potrebbe essere più alto di 500,00 circa.

Si fa presente che nel Comune in oggetto è in corso di approvazione il nuovo regolamento edilizio urbanistico (PSA 2011), mentre l'attuale PRG e Regolamento Edilizio è stato approvato dalla Regione Calabria con Decreto P.G.R. n.616 del 22.04.1986.

A chiusura, poi, di tutte le indagini svolte, il sottoscritto conduceva una ricerca informativa sull'andamento dei prezzi di mercato riguardante la vendita di immobili nel territorio di S.Pietro in Guarano che, nei limiti di quanto disponibile al momento dell'indagine, per tipologia, zona di ubicazione, uso e caratteristiche tecnologico - costruttive, avessero analoghe caratteristiche di quelli del bene da stimare.

Si visionavano, pertanto, su Internet le rare offerte di compravendita immobiliare relative ad Agenzie Immobiliari della Provincia di Cosenza nel Comune di S. Pietro in Guarano, che però si ritenevano non

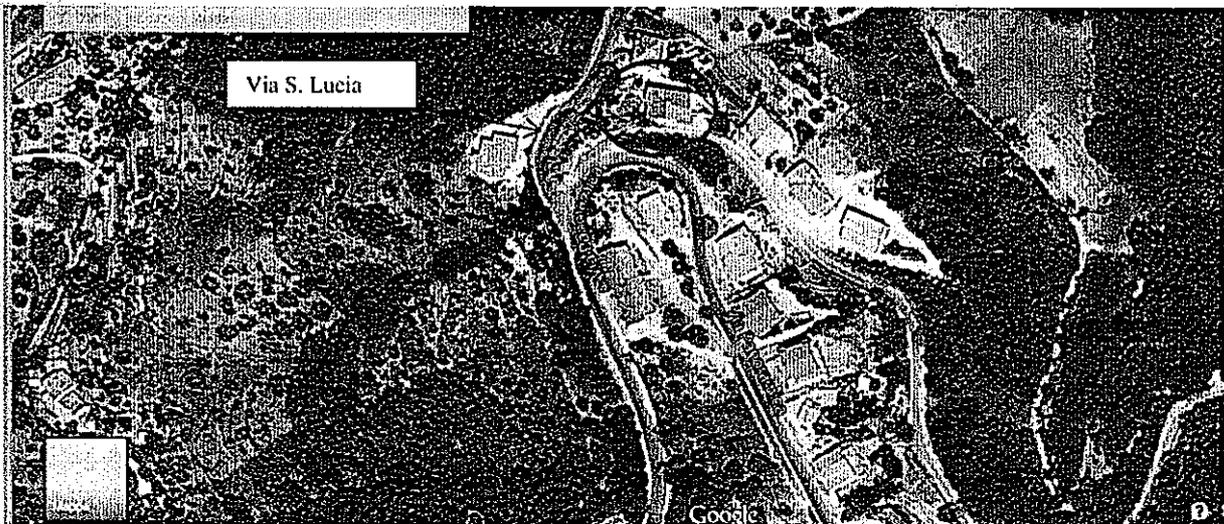
significative per effettuare la valutazione di mercato più coerente possibile per i beni in esame sia per diversa zona di ubicazione che per caratteristiche di edificio; per cui si ricorreva all'esperienza personale e ad informazioni con persone del settore, confrontando, inoltre, la stima operata con le informazioni contenute all'interno della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi **Allegato\_C2**).

A conclusione delle sue indagini preliminari presso i vari Enti interpellati, il C.T.U. allegava agli atti peritali una copia della documentazione tecnica, legale ed amministrativa reperita che è da considerare a tutti gli effetti un elemento integrante e complementare della presente relazione.

c. 1° Sopralluogo

Nel giorno, ora e luogo fissati per l'inizio delle operazioni peritali (31/01/14) non è comparsa alcuna delle parti; invero il sopralluogo ha avuto inizio, con qualche ora di slittamento rispetto a quanto concordato in udienza (ore 10), mediante successivo contatto telefonico con l'esecutato, alle ore 14.30; a tal riguardo veniva redatto apposito verbale (vedi Allegato\_5). In considerazione di ciò il sottoscritto si è limitato ad un sommario sopralluogo dei luoghi interessati dall'atto di pignoramento con rilievo visivo e all'acquisizione di elaborati inerenti il progetto del fabbricato e di atti relativi alla donazione con cui l'esecutato è entrato in possesso dei beni oggetto di perizia (vedi Allegato\_11).

Il fabbricato si trova in zona non centrale del comune di San Pietro in Guarano (CS), da dove dista circa 2km, ma adiacente alla strada provinciale per Redipiano-Sila. La zona è servita dalla strada provinciale (via Panoramica), da una strada comunale per località Cervali e dalla strada comunale via S.Lucia. Ed è in adiacenza alla part.639, di proprietà XXXXXX XXXX. Inoltre dista circa 6km dal Comune di Castiglione Cosentino e circa 15km da Rende (località Quattromiglia).



Vista della zona in oggetto, dove è ubicato l'immobile pignorato (cerchiato)

La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; inoltre è presente nelle immediate vicinanze una fermata per i pulman dotata di pensilina.

La corte, intorno al fabbricato in oggetto, è adibita in parte a verde e coltivazione ed in parte è impiegata per il parcheggio delle auto nonché per l'accesso ai livelli seminterrato e piano terra. Non è provvista di recinzione ed ha l'accesso garantito da almeno due lati tramite le stradine esistenti.

d. 2° Sopralluogo

In data successiva (01/03/2014) il Sottoscritto CTU ha proseguito le operazioni peritali, presso la località Serra Linari (dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento) nel Comune di S. Pietro in Guarano (CS); il sopralluogo ha avuto inizio alle ore 14.30, come fissato in precedenza; a tal riguardo veniva redatto apposito verbale (vedi **Allegato\_6A**) ed è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico dell'immobile ubicato al piano primo e delle aree interessate (sia all'interno che all'esterno, vedi **Allegato\_6B**).

Il fabbricato in oggetto è costituito da un piano seminterrato e da un piano terra (entrambi allo stato rustico), da un primo piano adibito ad abitazione principale dalla famiglia del proprietario e da una sottotetto non abitabile.

Sotto l'aspetto della realizzazione, dall'analisi degli elaborati progettuali (**Allegato A4**), si evince che il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato con fondazioni costituite da travi rovesce e solai del tipo misto latero cementizio. La compagnatura è eseguita con doppio corso di mattoni forati formanti camera d'aria.

L'accesso al piano seminterrato avviene lato valle (orientato a Nord) dalla corte mediante spiazzo cementato adiacente il fabbricato raggiungibile con la macchina anche da via S. Lucia o lato monte con una scalinata esterna in cemento laterale al fabbricato.

L'accesso al piano terra avviene, lato monte, dallo spiazzo ricavato a quota primo solaio dalla stradina comunale di collegamento con loc. Cervali e dallo spazio esistente con il muro di sostegno della stradina stessa; dallo stesso spiazzo si diparte una scala esterna, pavimentata in monocottura e dotata di ringhiera in ferro, con tre rampe a raggiungere il pianerottolo di accesso al primo piano.

Sia il piano seminterrato, dotato di infissi esterni in alluminio, che il piano terra sono allo stato rustico senza illuminazione artificiale, intonaco e pavimento.

L'appartamento posto al piano primo (l'unico completato internamente mediante DIA richiamata), risulta costituito da ingresso salone (con portoncino di accesso blindato), cucina, ripostiglio e bagno, nella zona giorno, mentre la zona notte, separata da un disimpegno, è costituita da tre camere, bagno, guardaroba e altro disimpegno.

I bagni entrambi ottimamente rifiniti presentano il rivestimento in piastrelle di ceramica a tutt'altezza. Su quello della zona giorno sono visibili nella porzione superiore tracce di umidità e qualche screpolatura dell'intonaco liscio.

Gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di vetrocamera, mentre quelli interni sono in legno.

I pavimenti dell'appartamento sono in gres porcellanato liscio in tutte le stanze, ad eccezione dei due bagni (ceramica). Le pareti sono tinteggiate con pittura civile.

L'impianto elettrico e telefonico sono completamente realizzati sottotraccia, quello di riscaldamento è autonomo con alimentazione da una stufa a pellet presente nell'angolo del salone ed elementi radianti in alluminio (la zona non è servita da metano).

Si segnala la presenza di impianto di condizionamento a servizio dell'ingresso salone e di una camera da letto.

Riguardo l'appartamento si segnalano lievi differenze nella disposizione della tramezzatura interna e dei relativi ambienti.

Le difformità, invece, che sono maggiormente evidenti riguardano il perimetro dell'edificio, che risulta diverso da quello riportato nelle planimetrie di progetto; infatti la forma dell'edificio è rettangolare, con i muri perimetrali che anziché rientrare o fuoriuscire sui due lati lunghi seguono lo stesso allineamento, realizzando con ciò una maggiore superficie abitabile quantificabile in 8.85mq circa (vedi rilievo **Allegato 11**).

Inoltre si segnalano con riferimento al medesimo piano lo spostamento di un infisso, mentre dalla planimetria del piano seminterrato si segnala la presenza di un infisso esterno laddove non previsto e la presenza di infissi di natura diversa rispetto a quelli indicati in planimetria.

Per quanto riguarda il sottotetto, il cui accesso avviene internamente mediante scala rimovibile dal guardaroba del primo piano, internamente allo stato rustico senza illuminazione artificiale, intonaco e pavimento, ma esternamente rifinita e con infissi esterni in alluminio, si segnala una variazione inerente la presenza di una porta anziché una finestra di accesso ad un balcone, laddove nei disegni indicati vi era una porzione di tetto. Il sottotetto ha copertura a tripla falda, con un tetto a doppia falda per circa 6m dei 10.20m del lato corto del fabbricato e altezza variabile da 0 agli spigoli fino a 3.55m, come da progetto, in corrispondenza della trave di colmo. Una terza falda del tetto completa la copertura innestata alla precedente e inclinata sul lato lungo orientato verso Nord (sul lato opposto alla via Panoramica).

Le altezze di piano si attestano sui 3.00m ad eccezione del piano seminterrato alto una decina di centimetri in più.

Complessivamente, lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi buono.

## RISPOSTA AI QUESITI

I quesiti posti al CTU sono di seguito riassunti ed affrontati per punti:

A. Descrizione dei beni oggetto di pignoramento (corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici), accertamento della consistenza degli stessi e corrispondenza con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento (in particolare per ogni bene pignorato: ubicazione, caratteri generali e tipologici, estensione, identificazione catastale, confini, natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile, vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi, situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione).

I beni del sig. XXXXXX XXXXXXXX, residente in S.Pietro in Guarano (CS) alla via \_\_\_\_\_ oggetto della procedura esecutiva n.58/12, sui quali risulta trascritto il pignoramento immobiliare a favore della B@NCA 24-7 S.P.A. GRUPPO UBI BANCA, sono i seguenti:

Catasto dei fabbricati:

| N. | Foglio | Partic. | Sub | Zona cens. | Categ.    | Classe | Consistenza | Altro   |
|----|--------|---------|-----|------------|-----------|--------|-------------|---------|
| 1  | 13     | 927     | 1   |            | Area urb. |        | 223mq       | Piano T |

Catasto dei terreni:

| N. | Foglio | Particella | Qualità    | Classe | Superficie |          | Reddito (euro) |         |
|----|--------|------------|------------|--------|------------|----------|----------------|---------|
|    |        |            |            |        | Are        | centiare | Dominicale     | Agrario |
| 2  | 13     | 926        | FUD ACCERT |        | 2          | 65       |                |         |

Le due particelle, una costituente un fabbricato e l'altra la sua naturale corte di mq 265mq, si trovano in località Serra Linari, all'incrocio tra la strada provinciale per Redipiano-Sila(via Panoramica) con una stradina comunale di collegamento per la località Cervali e nei pressi della via S.Lucia.

Invero al catasto dei fabbricati figura sempre di piena proprietà dell'esecutato anche l'immobile censito d'ufficio, come riportato nella tabella seguente, da parte dell'Agenzia del Territorio di CS ai sensi dell'art.19 comma 10 del D.L.n.78/2010 (Allegato B2), con rendita presunta 936.08€, giusta costituzione del 26.11.2011 (prot. CS0405263)

| N. | Foglio | Partic. | Sub | Zona cens. | Categ. | Classe | Consistenza | Altro     |
|----|--------|---------|-----|------------|--------|--------|-------------|-----------|
| 2  | 13     | 966     | 1   |            | A/2    | U      | 12.5 vani   | Piani 1-2 |

Attualmente manca la pratica di accastamento del fabbricato (con relative piantine) costituito da 4 piani (seminterrato, terra, primo e sottotetto di cui solo il primo piano completato anche internamente ed adibito ad abitazione da parte della famiglia dell'esecutato): tale pratica è in via di presentazione da parte di un tecnico di fiducia.

Dall'esame delle visure ed ispezioni ipotecarie (agli Atti), detto immobile è pervenuto all'esecutato per la piena proprietà (1/1) con atto di donazione (atto rep.n 24246 del 22.03.2006 per notaio L. De Santis):

1. la particella 927, confinante con strada comunale, con residua proprietà del donante Sig. XXXXXX XXXX e con part. 926, con atto trascritto a CS il 10.04.2006 (RG n.11762, RP n.7763);
2. la particella 926, confinante con strada comunale, con residua proprietà dei donanti Sig. XXXXXX XXXX e XXXXXX XXXXXXXXXXXX e con part. 927, con atto trascritto a CS il 10.04.2006 (RG n.11763, RP n.7764).

Gli immobili oggetto delle donazioni sono stati trasferiti a corpo, nello stato di fatto in cui si trovavano con ogni accessorio, accessione, pertinenza e servitù; sui terreni donati non gravano garanzie reali, oneri o vincoli pregiudizievoli (vedi **Allegato\_10**).

Si fa presente che nel Comune in oggetto è in corso di approvazione il nuovo regolamento edilizio urbanistico (PSA 2011), mentre l'attuale PRG e Regolamento Edilizio è stato approvato dalla Regione Calabria con Decreto P.G.R. n.616 del 22.04.1986.

**B. Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).**

Il titolo in base al quale è stato realizzato il fabbricato in oggetto è la concessione edilizia del Comune di San Pietro in Guarano (n.22 del 21.04.2001) a XXXXXX XXXX per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in c.a. a due piani oltre seminterrato sul lotto n.5 lottizzazione "Serra Linari" individuato al Catasto terreni dello stesso comune al Foglio 13 part.505 e 73 (vedi **Allegato\_A3**).

Il fabbricato non risulta allo stato attuale conforme alle prescrizioni edilizie.

Le difformità, in particolare, riguardano il perimetro dell'edificio (e quindi i prospetti), che non risulta quello riportato nelle planimetrie di progetto; infatti la forma dell'edificio è rettangolare, con i muri perimetrali che anziché rientrare o fuoriuscire sui due lati lunghi seguono lo stesso allineamento, realizzando con ciò una maggiore superficie abitabile quantificabile in 8.85mq circa (vedi rilievo **Allegato 11**); ciò comporta anche un aumento del Volume lordo interessato che era già vicino al massimo (per 2 piani pari a 53.1 mc); sono inoltre presenti altre difformità rispetto agli elaborati di progetto, ma di minore importanza come sopra.

Sarebbe auspicabile prima di eseguire l'accatastamento richiedere all'Ente una perizia di variante in sanatoria che consente di sanare l'abuso.

Inoltre alla struttura manca il collaudo statico e la relazione ultimata di fine lavori, necessari al fine di poter richiedere l'abitabilità.

Da indicazioni fornite per le vie brevi i costi da sostenere per l'insieme di tali operazioni, propedeutiche all'ottenimento della dichiarazione di abitabilità, sono i seguenti:

Prove di resistenza sui materiali (provini cls e ferro) = 500,00€

Collaudo statico = 1800,00€

Variante Comune (Oneri + spese tecniche) = 2000,00€

Accatastamento = 1400,00€

Nel caso si renda necessario, per la mancanza dei provini, l'esecuzione di prove non distruttive, il costo per le prove potrebbe essere più alto di 500,00 circa.

**C. Stabilire, sulla scorta degli elementi prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art.567, comma 2, cpc eventualmente completandola (ricostruendo i passaggi di proprietà relativi al bene per almeno un ventennio).**

Sulla scorta di tali elementi prodotti e in base a quanto sopra dichiarato non risultano limitazioni etc.

L'ipoteca è quella relativa all'atto che ha portato al successivo pignoramento e cioè:

Atto per Notaio M.Gissonna (Rep. 320 dell'09.11.2006), trascritto al n.8552 (RP)- 40542 (RG), ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario di € 50.000,00 concesso da BANCA 24-7 S.P.A. GRUPPO UBI BANCA contro XXXXXX XXXXXXXXXX per la piena proprietà

del fabbricato distinto in catasto al Foglio n.13 p.lia 927 sub 1 e del terreno distinto in catasto al Foglio n.13 p.lia 926.

**D. Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.**

Premessa

La valutazione di un immobile oggetto di stima sta alla base della formulazione del prezzo in un'azione di compravendita e, nel caso in esame, il criterio di stima applicato costituisce il più probabile valore di mercato.

Quest'ultimo, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni, di finanziamento e di pagamento per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Quadro metodologico

La stima del fabbricato in esame viene condotta con il procedimento della stima monoparametrica, il quale opera in presenza di un parametro di stima (m2, m3, vano, ecc.) comune agli immobili di confronto e all'immobile oggetto di stima.

Si giunge alla stima puntuale del prezzo unitario effettuando una media ponderata (valore atteso) dei prezzi degli immobili simili per il parametro considerato; dal prodotto tra il prezzo unitario e l'ammontare del parametro di stima relativo all'immobile oggetto di valutazione si determina, infine, il valore di stima dell'immobile.

Segmento di mercato

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di S. Pietro in Guarano.

Con riferimento ai fabbricati, si sottolinea che la tipologia immobiliare esistente è costituita da edifici di dimensione media a carattere residenziale in cui, solitamente, i pochi contratti di compravendita sono stipulati tra soggetti privati.

La tipologia edilizia è assimilabile al segmento di mercato dell'usato e la destinazione delle unità immobiliari nella zona è per civile abitazione.

La forma di mercato è riconducibile alla concorrenza monopolistica ed il numero degli scambi è quasi inesistente, dimostrando così una certa staticità del mercato immobiliare.

Stima del valore dei fabbricati

Preso atto di quanto sopra, si passa alla determinazione del valore dell'immobile attraverso l'esperienza e ad informazioni con persone del settore, confrontando, inoltre, la stima operata con le informazioni contenute all'interno della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi **Allegato\_C2**).

Il prezzo per l'immobile usato) in oggetto sarà, pertanto pari a:

- 700€/mq per le parti finite e
- 300€/mq per le parti rustiche.

Riguardo alla determinazione della superficie dell'immobile da stimare, nella prassi di mercato si fa esplicito riferimento alla superficie commerciale, ovvero quella superficie che si ottiene dall'applicazione di alcuni specifici coefficienti alla superficie di origine.

Per la determinazione di tali coefficienti, si può fare ricorso a quelli proposti dall'Agenzia per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma, i quali sono stati approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750, ovvero:

#### SUPERFICIE COPERTA

- 1,00 per la superficie calpestabile dell'immobile;
- 1,00 per la superficie dei divisori interni non portanti;
- 0,50 per la superficie delle pareti portanti e perimetrali nel caso di appartamento;
- 1,00 per la superficie delle pareti portanti e perimetrali nel caso di immobile autonomo;
- 0,50 per la superficie dei box auto.

Si prescrive, poi, che la somma delle superfici dei divisori non portanti e delle pareti portanti e perimetrali non può superare il 10% della superficie calpestabile.

#### SUPERFICIE SCOPERTA

- 0,25 per la superficie di balconi e terrazzi scoperti;

- 0,35 per la superficie di balconi e terrazzi coperti (cioè chiusi su 3 lati);
- 0,35 per la superficie di patii e porticati;
- 0,60 per la superficie delle verande;
- 0,15 per la superficie dei giardini di appartamento;
- 0,10 per la superficie dei giardini di ville e villini;
- 0,25 - 0,50 per la superficie delle cantine e soffitte abitabili.

Infine, per i vani con altezza utile inferiore a 1.70 m, si detrae il 30% della superficie misurata.

In particolare, i coefficienti che consentono il calcolo della superficie commerciale per il fabbricato in esame sono i seguenti:

- 1,00 per la superficie calpestabile dell'immobile;
- 1,00 per la superficie dei divisori interni non portanti;
- 1,00 per la superficie delle pareti portanti e perimetrali;
- 0,10 per la superficie della corte esterna annessa al fabbricato;
- 0,35 per la superficie di balconi e terrazzi coperti (cioè chiusi su 3 lati).

Una volta calcolata la superficie commerciale per ciascun livello di piano, con riguardo alle superfici dei piani seminterrato e mansarda, si applica una riduzione del 25%, mentre per il piano terra del 10%, per tener conto di una serie di fattori tra cui il livello di piano occupato, la sua destinazione, l'altezza, etc., in accordo con quanto previsto dalla comune prassi immobiliare e dalle pubblicazioni in materia di estimo.

Piano Seminterrato (rustico):

|                                   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |        |
|-----------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------|
| Superficie Lorda (seminterrato) = |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 162.18 |
|-----------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------|

$$S_{Comm} SEM = 0.75 \times 162.18 \text{ m}^2 \quad \Rightarrow S_{Comm} SEM = 121.64 \text{ m}^2$$

Piano Terra (rustico):

|                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |       |
|------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------|
| Superficie Lorda (piano terra) =   |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 152.6 |
| Superficie balconi (piano terra) = |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 42.98 |

In definitiva:

$$S_{Comm} T = [0.9 \times (152.60 + 0.35 \times 42.98)] \text{ m}^2 \quad \Rightarrow S_{Comm} T = 150.88 \text{ m}^2$$

Piano Primo (completo e rifinito):

|  |        |
|--|--------|
| Superficie Calpestabile =                  | 132.75 |
| Superficie Divisori Interni non Portanti = | 4.19   |
| Superficie Pareti Portanti e Perimetrali = | 15.66  |
| Superficie Balconi =                       | 49.73  |

In definitiva:

$$S_{Comm} I = [132.75 + 4.19 + 15.66 + 0.35 \times 49.73] m^2 \quad \Rightarrow \quad S_{Comm} I = 170.01 m^2$$

Piano sottotetto (rustico):

Per il calcolo di tale superficie, in considerazione della particolare geometria con altezze che vanno a zero sulla linea di gronda e dello stato rustico si porta in conto solo quella che presenta un'altezza pari ad almeno 1.70m e fino all'altezza massima (attorno alla zona centrale quasi simmetricamente rispetto alla trave di colmo) pari a 67.5mq.

In definitiva:

$$S_{Comm} SOTT = 0.75 \times 67.5 m^2 \quad \Rightarrow \quad S_{Comm} SOTT = 50.62 m^2$$

Corte Annessa al Fabbricato: Superficie Area Esterna = 265.00 m<sup>2</sup>

$$S_{Comm} COR = 0.10 \times 265.00 m^2 \quad \Rightarrow \quad S_{Comm} COR = 26.5 m^2$$

Da un'analisi effettuata presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi **Allegato C2**), benché i valori in essa contenuti non costituiscano assolutamente un'alternativa alla stima ma semplicemente un ausilio, ovvero un riferimento di larga massima, relativamente al territorio comunale di S. Pietro in Guarano, per il secondo semestre 2013, si riscontrano le seguenti quotazioni per abitazioni civili: 670/950 €/m<sup>2</sup> per il codice di zona D1, relativo ad una zona periferica (loc. Redipiano-Terratelle).

Pertanto, tenuto conto delle considerazioni suddette, si possono ragionevolmente stimare i seguenti prezzi di mercato, individuati dal valore unitario a metro quadrato, per ogni tipologia di bene in esame:

| Valore dei beni stimati |                       |                               |                                      |                         |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Descrizione<br>(piano)  | Superfici (S)<br>(m2) | Stato<br>(Rustico-<br>Finito) | Valore<br>Unitario<br>(Vu)<br>(€/mq) | Valore<br>Totale<br>(€) |
| Seminterrato            | 121.64                | R                             | 300                                  | € 36,492.00             |
| Terra                   | 150.88                | R                             | 300                                  | € 45,264.00             |
| Primo                   | 170.01                | F                             | 700                                  | € 119,007.00            |
| Sottotetto              | 50.62                 | R                             | 300                                  | € 15,186.00             |
| Corte                   | 26.50                 |                               | 700                                  | € 18,550.00             |
| <i>S<sub>Comm</sub></i> | 519.65                |                               |                                      |                         |
| <b>VALORE DI STIMA</b>  |                       |                               |                                      | <b>€ 234,499.00</b>     |

Si conclude, pertanto, che complessivamente il più probabile valore di mercato dei beni pignorati oggetto di stima è pari a ≈

**€ 234,499.00**

, duecentotrentaquattromilaquattrocentonovantanove/00 euro.

*In ultimo si apporta la decurtazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi.*

In conclusione, pertanto, il più probabile valore di mercato dei beni pignorati oggetto di stima è pari a ≈

**€ 199,324.00**

, centonovantanovemilatrecentoventiquattro/00 euro

**E. Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati, indicandone i motivi.**

Con riguardo al bene pignorato e alle sue naturali pertinenze, pur esistendo la possibilità di considerare 2 diversi lotti (piano primo, ancora da ultimare, e piano secondo più sottotetto) che si prendano rispettivamente una parte del seminterrato (anche solo come box) non è consigliabile quanto sopra, sia per la zona interessata non oggetto di grande interesse (periferica) e d'inverni comunque rigidi, sia perché l'intenzione originaria del proprietario probabilmente era quella di prevedere una divisione tra i membri della famiglia. Il numero di lotti da predisporre per la vendita è, pertanto, pari a 1, ed è composto come di seguito schematizzato in tabella:

| N. | Foglio | Partic | Sub | Zona cens. | Categ.    | Classe | Consistenza | Altro     |
|----|--------|--------|-----|------------|-----------|--------|-------------|-----------|
| 1  | 13     | 927    | 1   |            | Area urb. |        | 223mq       | Piano T   |
| 3  | 13     | 966    | 1   |            | A/2       | U      | 12.5 vani   | Piani 1-2 |

| N. | Foglio | Particella | Qualità    | Classe | Superficie |          | Reddito (euro) |         |
|----|--------|------------|------------|--------|------------|----------|----------------|---------|
|    |        |            |            |        | Are        | centiare | Domin          | Agrario |
| 2  | 13     | 926        | FUD ACCERT |        | 2          | 65       |                |         |

**F. indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento del beni oggetto di stima (imposta di registro o iva) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.**

Le variabili rilevanti per determinare il regime di tassazione delle unità immobiliari relative a fabbricati sono:

la natura dell'immobile (se strumentale o meno),

la natura del soggetto cedente (esecutato),

la natura del soggetto cessionario (aggiudicatario),

momento della cessione (data del decreto di trasferimento) rispetto alla data di ultimazione del fabbricato.

Nel caso in esame si è in presenza di una vendita forzata di fabbricato con esecutato soggetto privato.

Tassazione ordinaria.

Si applica l'art. 1 co. 2 della Tariffa Parte I annessa al D.P.R. n. 131/1986 con applicazione dell'imposta di registro proporzionale al 7% (oltre alle imposte ipotecaria al 2% e catastale all'1%).

Tassazione agevolata applicabile anche alla vendita forzata.

A) "Prima casa": se trattasi di fabbricato ad uso abitativo (categoria catastale "A" - ad eccezione dell'A/10 che indica la destinazione di "ufficio"), al ricorso in capo all'aggiudicatario dei requisiti previsti dalla Nota II bis all'art. 1 della Tariffa Parte I annessa al D.P.R. n. 131/1986, si applica l'imposta di registro al 3%, imposte ipotecaria e catastale fisse (nella misura di 168 €). Le agevolazioni "prima casa" si applicano anche nel caso di acquisto (contemporaneo o con atto separato) delle pertinenze dell'immobile; a tal fine sono espressamente ricomprese tra le pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (cantina o soffitta), C/6 (rimessa o box auto) e C/7 (tettoia o posto auto).

In base alla nuova normativa vigente dal 01/01/2014 (vedi circolare N. 2/E dell'Agenzia delle Entrate, Modifiche alla tassazione applicabile, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, agli atti di trasferimento o di costituzione a titolo oneroso di diritti reali immobiliari - Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23).

|                     |  |
|---------------------|--|
| Imposta di registro | 9%, 2% (agevolazioni prima casa) o 12% (se terreni agricoli) (Imposta minima 1.000 euro) |
| Imposta ipotecaria  | euro 50  |
| Imposta catastale   | euro 50  |

G. redigere un prospetto riassuntivo, con la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento e le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati

| DESCRIZIONE SINTETICA  |  |            |            |            |            |            |                |           |             |       |   |    |     |   |  |          |  |       |         |   |    |     |   |  |     |   |           |           |  |  |  |  |  |            |  |                |  |    |        |            |         |        |     |          |       |         |   |    |     |            |  |   |    |  |  |
|--|--|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|-----------|-------------|-------|---|----|-----|---|--|----------|--|-------|---------|---|----|-----|---|--|-----|---|-----------|-----------|--|--|--|--|--|------------|--|----------------|--|----|--------|------------|---------|--------|-----|----------|-------|---------|---|----|-----|------------|--|---|----|--|--|
| <b>Descrizione e composizione beni pignorati</b><br><br><b>Confini</b> | Le due particelle pignorate, una costituente un fabbricato e l'altra la sua naturale corte di mq 265mq, si trovano in località Serra Linari, all'incrocio tra la strada provinciale per Redipiano-Sila (via Panoramica) con una stradina comunale di collegamento per la località Cervali e nei pressi della via S.Lucia. Il fabbricato in oggetto è costituito da un piano seminterrato e da un piano terra (entrambi allo stato rustico), da un primo piano adibito ad abitazione principale dalla famiglia del proprietario e da una sottotetto non abitabile. L'appartamento posto al piano primo (l'unico completato internamente), risulta costituito da ingresso salone (con portoncino di accesso blindato), cucina, ripostiglio e bagno, nella zona giorno, mentre la zona notte, separata da un disimpegno, è costituita da tre camere, bagno, guardaroba e altro disimpegno.  |            |            |            |            |            |                |           |             |       |   |    |     |   |  |          |  |       |         |   |    |     |   |  |     |   |           |           |  |  |  |  |  |            |  |                |  |    |        |            |         |        |     |          |       |         |   |    |     |            |  |   |    |  |  |
| <b>Ubicazione</b>  | località Serra Linari - Comune di S.Pietro in Guarano (CS)   |            |            |            |            |            |                |           |             |       |   |    |     |   |  |          |  |       |         |   |    |     |   |  |     |   |           |           |  |  |  |  |  |            |  |                |  |    |        |            |         |        |     |          |       |         |   |    |     |            |  |   |    |  |  |
| <b>Limitazioni legali, enfiteusi, ipoteche, servitù, etc</b>           | Dai documenti prodotti non risultano limitazioni legali.<br>L'ipoteca è relativa all'atto che ha portato al successivo pignoramento: Atto per Notaio M.Gisonna (Rep. 320 dell'09.11.2006), trascritto al n.8552 (RP)- 40542 (RG), ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario di € 50.000,00 concesso da B@NCA 24-7 S.P.A. GRUPPO UBI BANCA contro XXXXX XXXXXX per la piena proprietà del fabbricato distinto in catasto al Foglio n.13 p.lla 927 sub 1 e del terreno distinto in catasto al Foglio n.13 p.lla 926.<br>Si segnala la presenza negli Atti di un creditore intervenuto (la Fondital S.p.A) nella procedura esecutiva.  |            |            |            |            |            |                |           |             |       |   |    |     |   |  |          |  |       |         |   |    |     |   |  |     |   |           |           |  |  |  |  |  |            |  |                |  |    |        |            |         |        |     |          |       |         |   |    |     |            |  |   |    |  |  |
| <b>Dati Catastali</b>  | Le particelle pignorate sono riportate nel catasto fabbricati e terreni nel comune di S.Pietro in Guarano, con i seguenti dati censuari: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>N.</th> <th>Foglio</th> <th>Partic.</th> <th>Sub</th> <th>Zona cens.</th> <th>Categ.</th> <th>Classe</th> <th>Consistenza</th> <th>Altro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>13</td> <td>927</td> <td>1</td> <td></td> <td>Areaurb.</td> <td></td> <td>223mq</td> <td>Piano T</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>13</td> <td>966</td> <td>1</td> <td></td> <td>A/2</td> <td>U</td> <td>12.5 vani</td> <td>Piani 1-2</td> </tr> </tbody> </table><br><table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="5"></th> <th colspan="2">Superficie</th> <th colspan="2">Reddito (euro)</th> </tr> <tr> <th>N.</th> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Qualità</th> <th>Classe</th> <th>Are</th> <th>centiare</th> <th>Domin</th> <th>Agrario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>13</td> <td>926</td> <td>FUD ACCERT</td> <td></td> <td>2</td> <td>65</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">Manca allo stato attuale l'accatastamento del fabbricato e della relativa corte (con la redazione delle relative piantine). Per la particella 966 trattasi di attribuzione di rendita presunta da parte dell'Agenzia del Territorio di CS ai sensi dell'art.19 comma 10 del D.L.n.78/2010.</p> | N.         | Foglio     | Partic.    | Sub        | Zona cens. | Categ.         | Classe    | Consistenza | Altro | 1 | 13 | 927 | 1 |  | Areaurb. |  | 223mq | Piano T | 3 | 13 | 966 | 1 |  | A/2 | U | 12.5 vani | Piani 1-2 |  |  |  |  |  | Superficie |  | Reddito (euro) |  | N. | Foglio | Particella | Qualità | Classe | Are | centiare | Domin | Agrario | 2 | 13 | 926 | FUD ACCERT |  | 2 | 65 |  |  |
| N.   | Foglio   | Partic.    | Sub        | Zona cens. | Categ.     | Classe     | Consistenza    | Altro     |             |       |   |    |     |   |  |          |  |       |         |   |    |     |   |  |     |   |           |           |  |  |  |  |  |            |  |                |  |    |        |            |         |        |     |          |       |         |   |    |     |            |  |   |    |  |  |
| 1  | 13   | 927        | 1          |            | Areaurb.   |            | 223mq          | Piano T   |             |       |   |    |     |   |  |          |  |       |         |   |    |     |   |  |     |   |           |           |  |  |  |  |  |            |  |                |  |    |        |            |         |        |     |          |       |         |   |    |     |            |  |   |    |  |  |
| 3  | 13   | 966        | 1          |            | A/2        | U          | 12.5 vani      | Piani 1-2 |             |       |   |    |     |   |  |          |  |       |         |   |    |     |   |  |     |   |           |           |  |  |  |  |  |            |  |                |  |    |        |            |         |        |     |          |       |         |   |    |     |            |  |   |    |  |  |
|  |  |            |            |            | Superficie |            | Reddito (euro) |           |             |       |   |    |     |   |  |          |  |       |         |   |    |     |   |  |     |   |           |           |  |  |  |  |  |            |  |                |  |    |        |            |         |        |     |          |       |         |   |    |     |            |  |   |    |  |  |
| N.   | Foglio   | Particella | Qualità    | Classe     | Are        | centiare   | Domin          | Agrario   |             |       |   |    |     |   |  |          |  |       |         |   |    |     |   |  |     |   |           |           |  |  |  |  |  |            |  |                |  |    |        |            |         |        |     |          |       |         |   |    |     |            |  |   |    |  |  |
| 2  | 13   | 926        | FUD ACCERT |            | 2          | 65         |                |           |             |       |   |    |     |   |  |          |  |       |         |   |    |     |   |  |     |   |           |           |  |  |  |  |  |            |  |                |  |    |        |            |         |        |     |          |       |         |   |    |     |            |  |   |    |  |  |
| <b>Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Pignoramento</b>        | piena ed esclusiva proprietà sig. XXXXXX XXXXXXXX,<br>con atto con atto di donazione (atto rep.r. 24246 del 22.03.2006 per notaio L. De Santis):<br>1. la particella 927, confinante con strada comunale, con residua proprietà del donante Sig. XXXXXX XXXX e con part. 926, con atto trascritto a CS il 10.04.2006 (RG n.11762, RP n.7763);<br>2. la particella 926, confinante con strada comunale, con residua proprietà dei donanti Sig. XXXXXX XXXX e XXXXXX XXXXXXXXXX e con part. 927, con atto trascritto a CS il 10.04.2006 (RG n.11763, RP n.7764).   |            |            |            |            |            |                |           |             |       |   |    |     |   |  |          |  |       |         |   |    |     |   |  |     |   |           |           |  |  |  |  |  |            |  |                |  |    |        |            |         |        |     |          |       |         |   |    |     |            |  |   |    |  |  |

| Valore dei beni stimati |                       |                        |                                |                     |
|-------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Descrizione (piano)     | Superfici (S)<br>(m2) | Stato (Rustico-Finito) | Valore Unitario (Vu)<br>(€/mq) | Valore Totale (€)   |
| Seminterrato            | 121.64                | R                      | 300                            | € 36,492.00         |
| Terra                   | 150.88                | R                      | 300                            | € 45,264.00         |
| Primo                   | 170.01                | F                      | 700                            | € 119,007.00        |
| Sottotetto              | 50.62                 | R                      | 300                            | € 15,186.00         |
| Corte                   | 26.50                 |                        | 700                            | € 18,550.00         |
| <i>S<sub>Comm</sub></i> | 519.65                |                        |                                |                     |
| <b>VALORE DI STIMA</b>  |                       |                        |                                | <b>€ 234,499.00</b> |

Il valore totale dei beni pignorati comprensivo di pertinenze, ridotto anche del 15%, per tener conto che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi, è pari a € 199,324.00.

Inoltre si segnala quanto segue:

in Catasto: manca l'accatastamento del fabbricato in oggetto (pratica in itinere da parte del tecnico incaricato geom. XXXXXX XXXX)

in Comune: mancano la richiesta di abitabilità da parte dell'interessato, successiva all'accatastamento, e al Collaudo statico della struttura, nonché la regolarità (collaudo) degli impianti, che non sono stati eseguiti; inoltre in funzione di quanto riscontrato dal Sottoscritto nel corso dei sopralluoghi (presenza di difformità, rispetto agli elaborati di progetto elencate nel seguito vedi 2° sopralluogo con descrizione degli immobili), prima dell'accatastamento, converrebbe richiedere all'Ente una perizia di variante in sanatoria (ai sensi degli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ma, per gli effetti dell'art. 32 del D.L. 30.09.03 n. 326).

Alle opere in difformità è richiesto il versamento di una serie di oblazioni che sono funzione della tipologia dell'abuso commesso nonché il pagamento di ulteriori oneri di concessione per i metri quadri interessati dalla violazione.

Ai predetti oneri si devono aggiungere quelli relativi alle competenze tecniche professionali del Professionista incaricato di redigere la pratica in sanatoria.

La stima sommaria sui costi da sostenere per l'insieme di tali operazioni, propedeutiche all'ottenimento della dichiarazione di abitabilità sono:

Prove di resistenza sui materiali (provini cls e ferro) = 500,00€

Collaudo statico = 1800,00€

Variante Comune (Oneri + spese tecniche) = 2000,00€

Accatastamento = 1400,00€

Nel caso si renda necessario, per la mancanza dei provini, l'esecuzione di prove non distruttive, il costo per le prove potrebbe essere più alto di 500,00 circa.

Valore della stima

#### 4. CONCLUSIONI

Il valore stimato è da ritenersi equo per i criteri di prudenza estimativa ai quali il Sottoscritto si è ispirato.

Il Sottoscritto, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare, dichiara di aver svolto l'incarico in piena libertà e libero da ogni e qualsiasi vincolo.

Alla presente relazione si includono n.21 allegati, e un cd-rom contenente la relazione e gli allegati in formato elettronico.

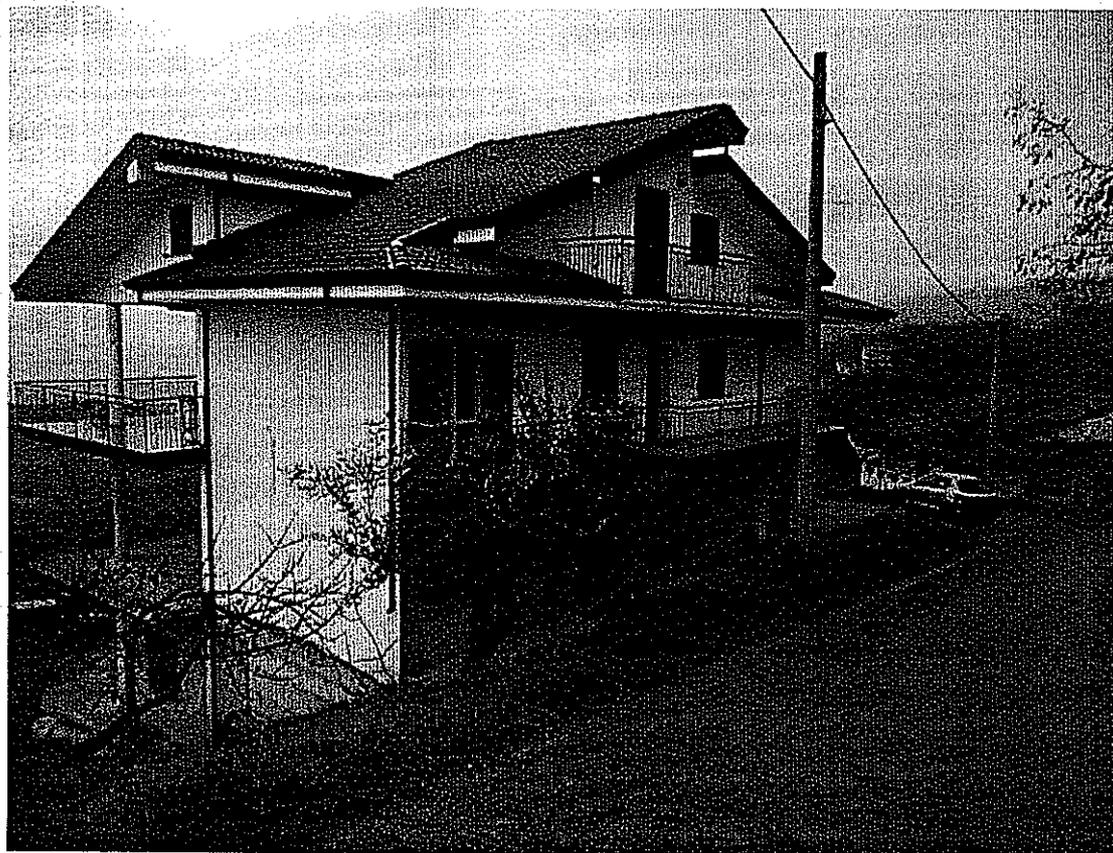
Cosenza, 09/06/2014

Il CTU  
Ing. Donato BASTA

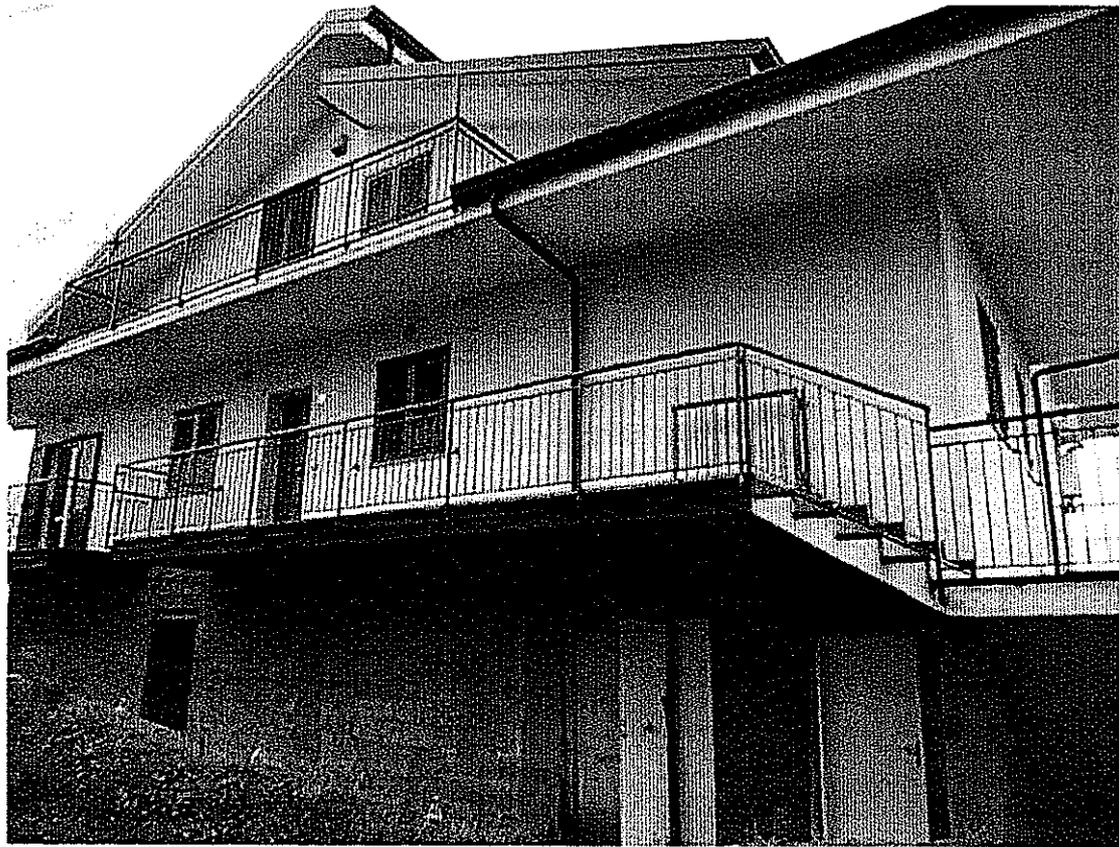
---



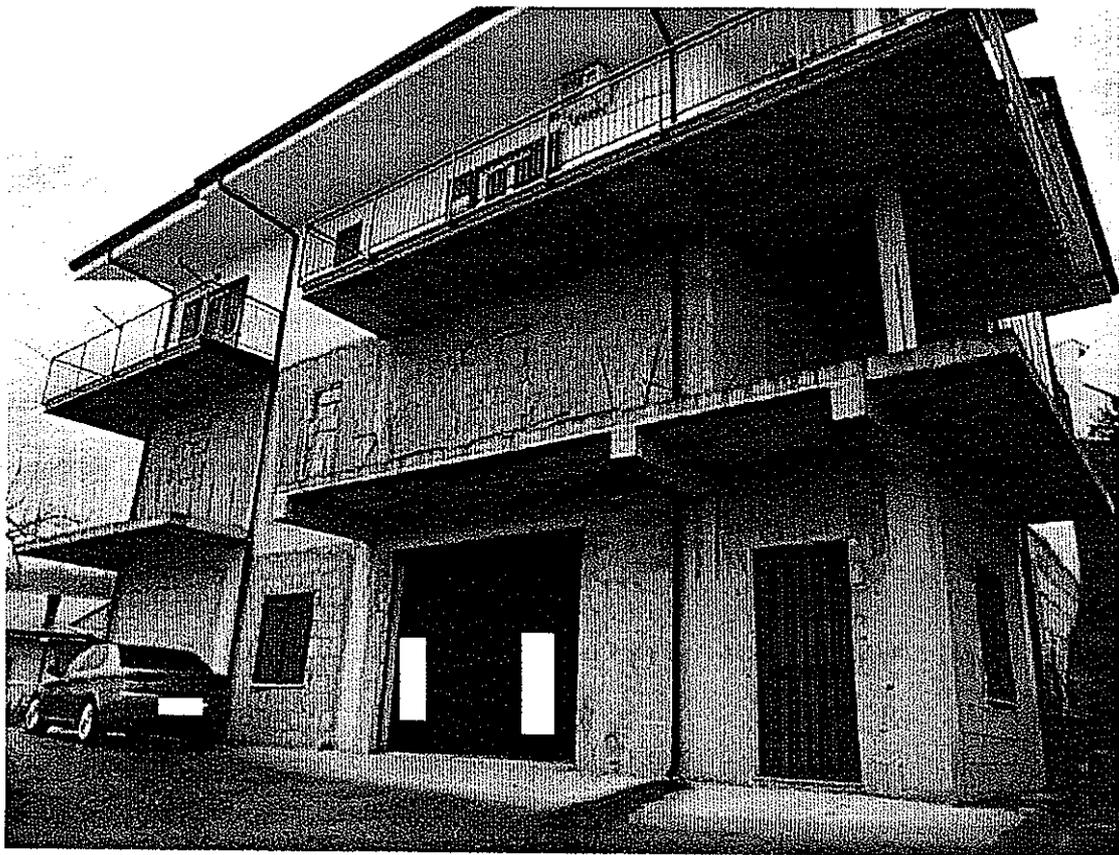
Strada provinciale per Redipiano-Sila e stradina comunale di accesso al fabbricato



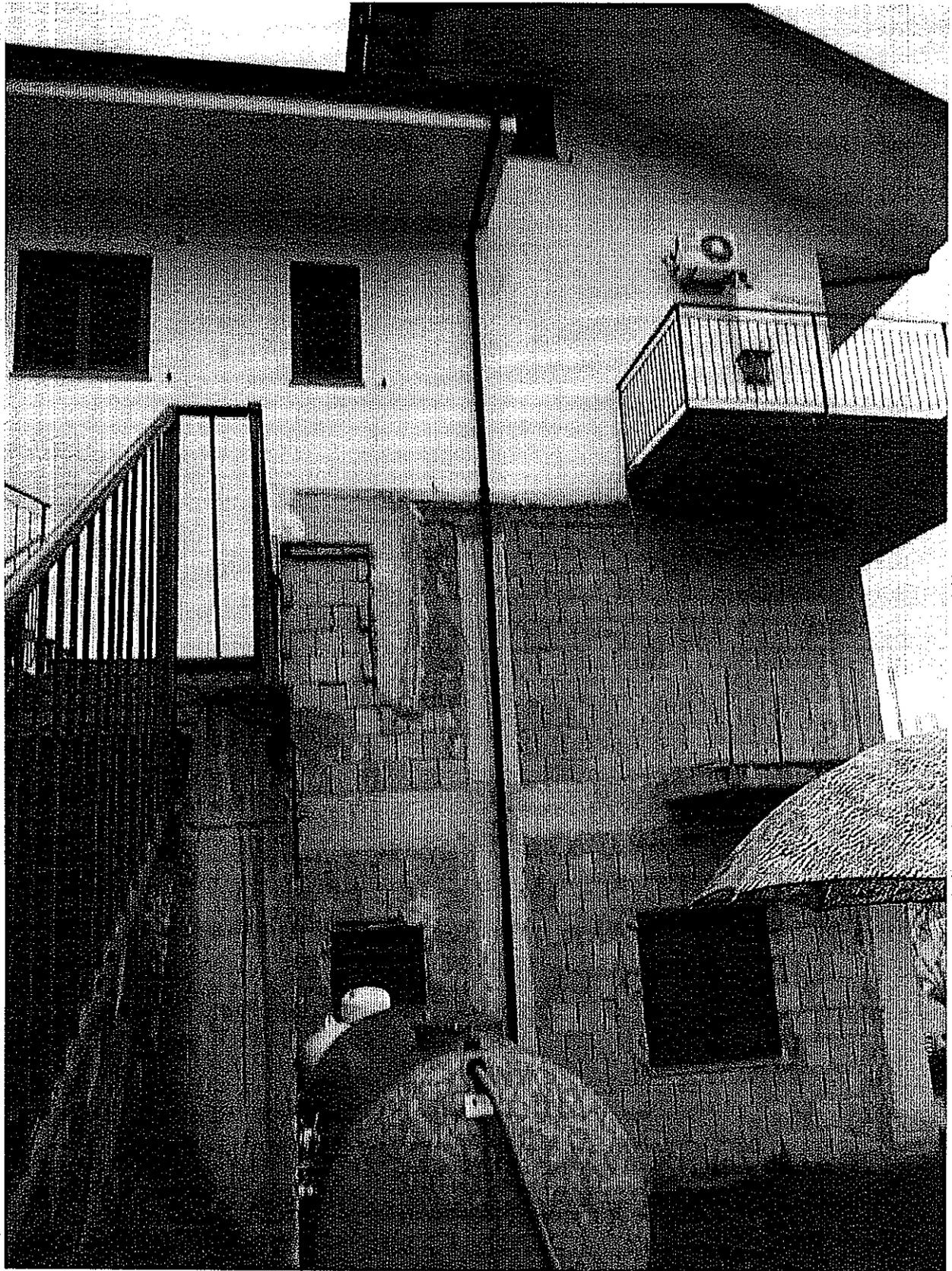
Fabbricato in oggetto e prospetto 1 e 4



Prospetto 1



Prospetto 3



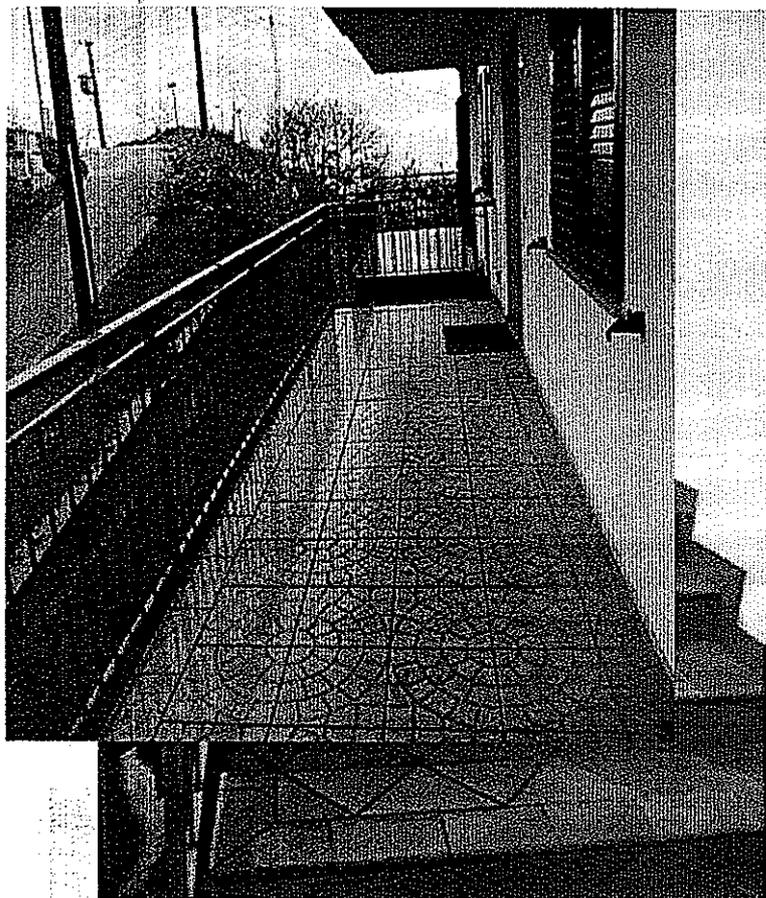
Prospetto 2



Piano seminterrato



Piano terra



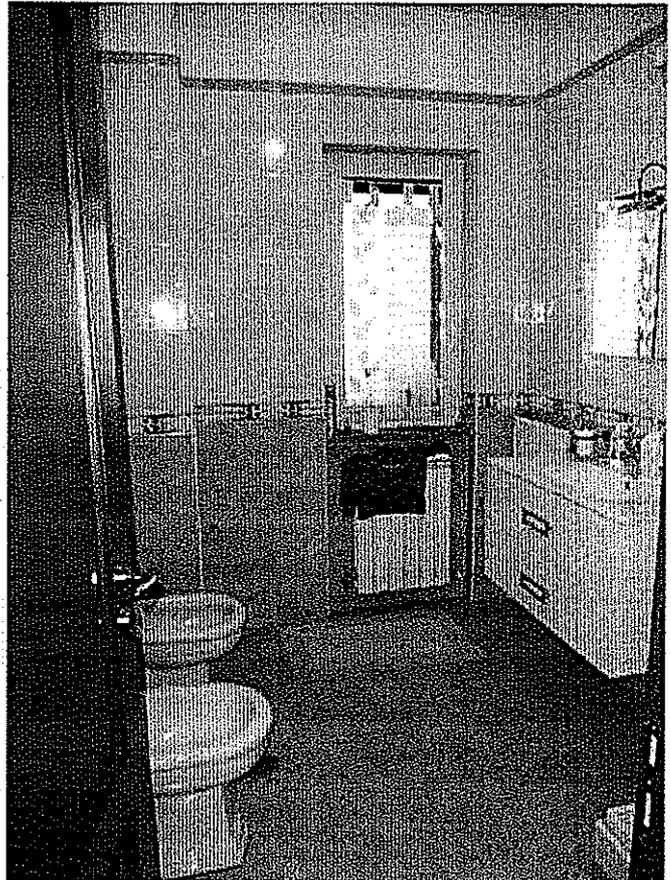
Rampa di scale per accesso al piano primo e pianerottolo d'ingresso all'abitazione



Ingresso salone



Cucina



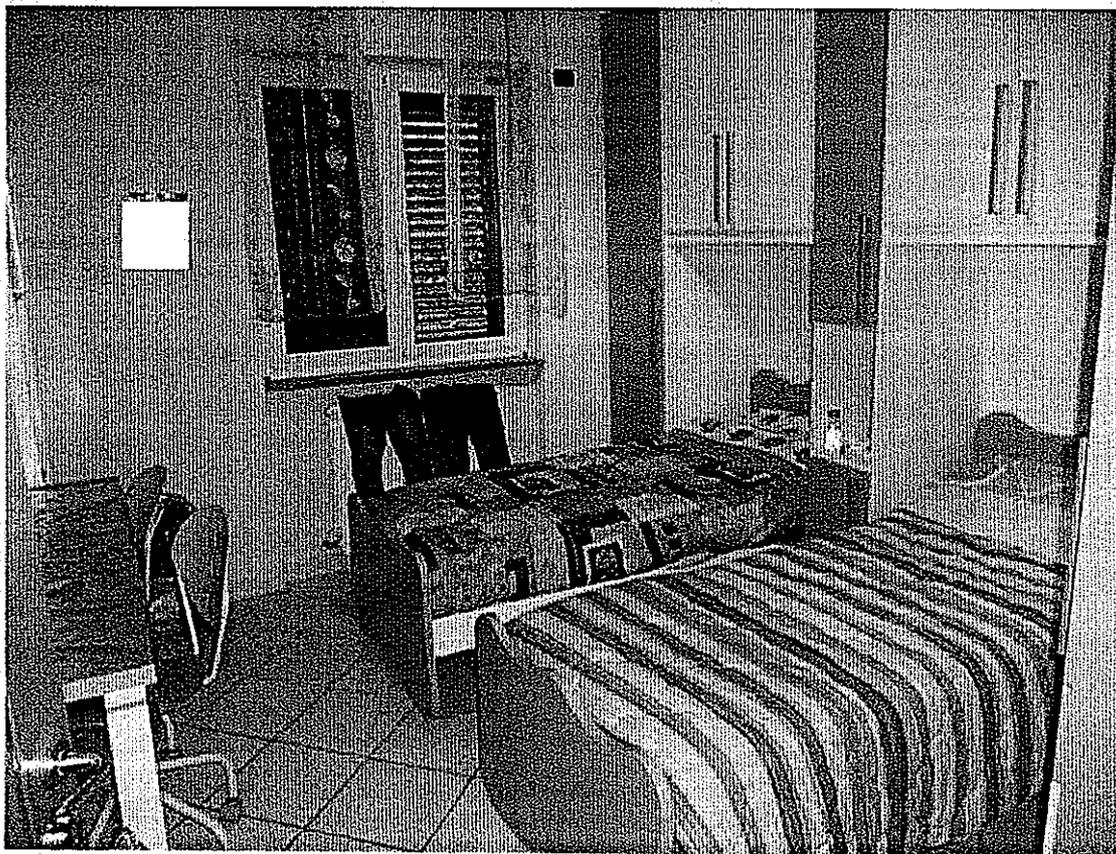
Bagno zona giorno



Disimpegno



camera 1



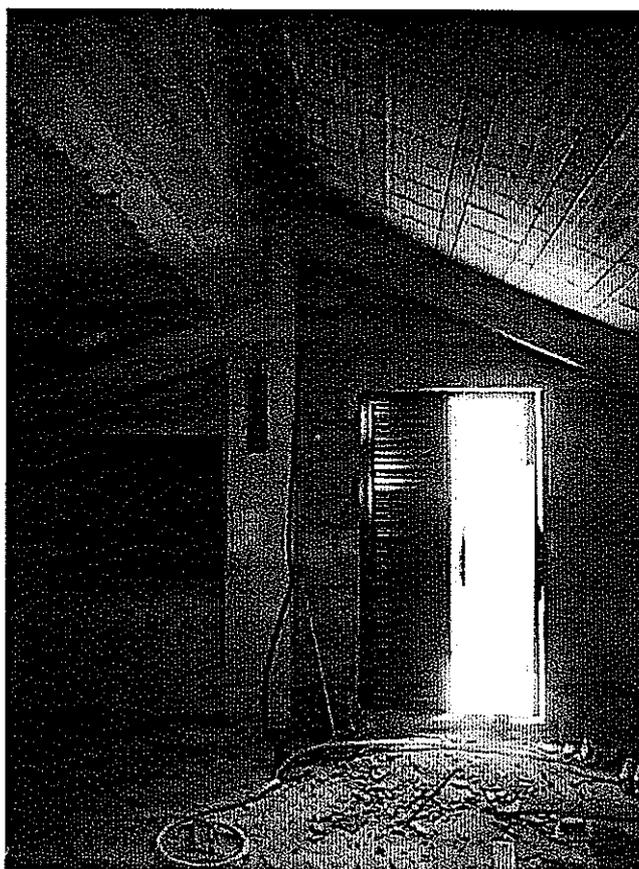
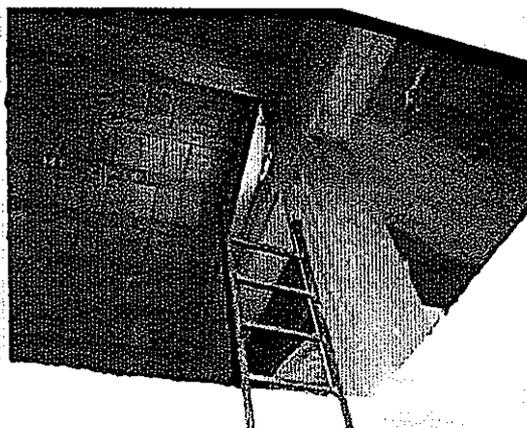
camera 2



camera 3



Bagno zona notte



Mansarda

ALL\_11

SCALA 1:100

