

Ing. Umile De Marco
Via Cattaneo 74
87100 Cosenza
Cell. 328 7080744
Cod. fisc.: DMRMLU62D07D086B

RELAZIONE TECNICA INTESA AD ACCERTARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA N°24/2016 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI COSENZA PROMOSSA DAL BANCO POPOLARE - SOCIETA' COOPERATIVA CONTRO IL SIGNOR [REDACTED].

Affidamento dell'incarico e formulazione dei quesiti

In data 4 settembre 2017 il sottoscritto Dott. Ing. Umile De Marco ha prestato giuramento per la nomina di esperto stimatore con l'incarico di accertare il valore dei beni oggetto della **procedura esecutiva contro il signor [REDACTED], promossa da Banco Popolare - Società Cooperativa annotata al n°24/2016 R.G.E..**

Al sottoscritto, che ha accettato l'incarico, il Giudice dell'Esecuzione ha affidato i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (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.....)
- 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);
- 3) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti 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 della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti e 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 in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificarne 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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985. n.47. In particolare in caso di opere abusive
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, se l'immobile è 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 ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. 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 l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio per la liberazione 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 apponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi anni....

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

Il Giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
- 2) depositi per via telematica, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);



- 3) invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 4) entro cinque giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli sia pervenuta;
- 5) nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 6) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 7) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 8) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.



Risposta ai quesiti

Nella fase istruttoria il sottoscritto ha esaminato gli atti della causa, ha acquisito la documentazione necessaria all'individuazione e alla descrizione del bene presso i pubblici uffici ed ha eseguito il sopralluogo di rito al fine di effettuare una verifica tra la rispondenza della situazione reale del bene con quella descritta nelle planimetrie catastali.

Inoltre ha scattato una serie di foto descrittive dell'immobile per fornire anche un quadro visivo della consistenza e della condizione del bene.

Quesito 1 e 2

Documentazione in atti

Nel fascicolo di ufficio il CTU ha rinvenuto la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-castale, ai sensi della Legge n 302/1998, rilasciata dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in data 19 aprile 2016. Il Notaio ha attestato, attraverso una puntigliosa e dettagliata descrizione per ognuna delle p.lle, - ricostruendo frazionamenti e atti di successione - la definitiva e precisa proprietà dell'esecutato.

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-castale e dalle visure storiche richieste da parte del CTU, presso l'Ufficio del Territorio, **risultano di proprietà esclusiva dell'esecutato** i beni univocamente identificati dalle seguenti p.lle, tutte ubicate in Contrada Valentoni, accatastate sul foglio di mappa numero 73 del Comune di San Marco Argentano:

1. p.lla 283, sub1: abitazione di tipo economico (A/3), proprietà per 1000/1000;
2. p.lla 283, sub 2: magazzino (C/2), proprietà per 1000/1000;
3. p.lla 7, di superficie 590 mq, proprietà per 1/1;
4. p.lla 108, di superficie 650 mq, proprietà per 1/1;
5. p.lla 121, di superficie 2.535 mq, proprietà per 1/1;
6. p.lla 203, di superficie 1.035 mq, proprietà per 1/1;
7. p.lla 256, di superficie 933 mq, proprietà 1/1;
8. p.lla 282, di superficie 1.796 mq, proprietà 1/1;
9. p.lla 284, di superficie 5.100 mq, proprietà 1/1.

Il CTU ritiene completa e idonea la documentazione per eseguire la stima.

Quesito 3

Acquisizione di mappe e certificazioni varie

Il CTU ha acquisito oltre alle visure storiche anche la mappa catastale sulla quale sono riportati i terreni, inoltre ha acquisito anche le planimetrie catastali dei fabbricati precedentemente descritti. Ha inoltre richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni e copia del Certificato di Agibilità relativo all'abitazione datato 9 luglio 2009. Entrambi i documenti sono stati rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Marco.

Come si può vedere dalla copia del Certificato di Agibilità, allegato alla



perizia, si attesta che il fabbricato è stato realizzato con:

- permesso a costruire n.4 del 27 febbraio 2007;
- attestato di deposito al Genio Civile di Cosenza in data 27 settembre 2006;
- dichiarazione di conformità del progetto;
- dichiarazione attestante l'avvenuta asciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda il Certificato di Destinazione Urbanistica, sia nel "vecchio" Programma di Fabbricazione, approvato dalla Regione Calabria con Decreto del 13 4 1987, sia nel nuovo Piano strutturale Comunale (PSC) adottato, ma non ancora approvato dalla Regione, le p.lle dei terreni in oggetto ricadono tutte in zona: **agricola generica – agricola in dissesto**. Questa classificazione esprime una nota di merito a carico del terreno in esame, infatti il riferimento al dissesto con un'edificabilità limitata, indica, come a causa soprattutto delle pendenze elevate, sia possibile edificare - per uso agricolo e annessi - solo piccoli e isolati manufatti.

Quesito 4

Descrizione dell'immobile a seguito del sopralluogo

Il sopralluogo avvenuto il 5 ottobre del 2017, ha dato modo al CTU di verificare compiutamente dapprima la corrispondenza tra la documentazione acquisita e la reale consistenza dei beni pignorati, inoltre durante la visita nel fabbricato e poi sul terreno ha potuto constatare le condizioni dei beni oggetto di stima. Così come è descritto negli atti tutte le caratteristiche identificative dell'immobile (dati catastali, indirizzo, comune e località) coincidono con la realtà.

Passando alla descrizione generale, l'immobile è costituito da un fabbricato di recente costruzione – con il Certificato di Agibilità rilasciato nel 2009 - edificato su tre livelli, ubicato nella porzione di terreno più pianeggiante. Il terreno formato dalle p.lle suddette per un 60-70% dell'estensione ha pendenze molte elevate, tanto che il PSC li classifica come zone agricole in dissesto.

Il fabbricato – come si vede bene dalle foto allegate ha una struttura, pilastri e travi, in cemento armato con solai realizzati con pignatte e travetti in c.a. precompressi - presenta solo il piano intermedio completamente rifinito, qui il CTU ha potuto notare: discreti pavimenti in cotto, infissi in legno-alluminio con doppi vetri, gli ambienti sobriamente tinteggiati, sono presenti in ogni ambiente dei caloriferi in alluminio, alimentati da un impianto di riscaldamento a termocamino. L'impianto elettrico è conforme al D.M. 37/08, come è attestato nel certificato di agibilità. Il fabbricato risulta essere regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria.

Passando alla descrizione degli altri due livelli rimasti allo stato rustico, cioè senza finimenti di alcun genere – sono assenti: pavimenti, infissi interni, intonaco, servizi e impianti - :

al piano inferiore, sono stati realizzati dei locali magazzino che l'esecutato utilizza come deposito e laboratorio di meccanica, si può accedere dall'interno dell'abitazione tramite una scala in cemento armato e, anche, dall'esterno tramite



due ampie e alte saracinesche, ben visibili nelle foto scattate;

al piano superiore situazione analoga – stato rustico - con una serie di locali che non presentano alcuna apertura all'esterno, con delle limitazioni delle altezze presenti sulla planimetria catastale allegata. Il manto di copertura in laterizio è poggiato direttamente su una travatura principale formata da putrelle in ferro, sulla quale sono disposti ortogonalmente dei correntini in ferro, purtroppo manca lo strato di sottotegola (impermeabilizzazione e isolamento) che allo stato attuale limiterebbe oltremodo l'utilizzo degli ambienti.

Il CTU inoltre nel sopralluogo ha percorso quasi tutto il terreno che fa da corte al fabbricato; come già detto, una parte rilevante ha pendenze che impediscono l'utilizzo per scopi agricoli - coltivazioni di ortaggi e frutta - anche per questo motivo l'esecutato utilizza tutta l'estensione per il pascolo di una decina di maiali ricoverati in alcune baracche costruite alla buona – abusive!! - sulla p.lla 108. Per il resto sono presenti sulle p.lle 282 e 121 circa 15-20 di alberi di olivo, qui e là è presente qualche albero di mele e di fichi, mentre le altre p.lle, così come si vede nelle foto allegate, sono incolte, in particolare l'ampia p.lla 284 che, tra quelle, ha le pendenze più elevate.

Una nota il CTU la dedica alla **p.lla 203**, che da tutta la documentazione allegati agli atti è intestata all'esecutato. In realtà il terreno in questione, **secondo la dichiarazione dello stesso esecutato e del padre sottoscritta nel verbale di sopralluogo, non è mai stata di proprietà della famiglia**; lo stesso CTU visitando la p.lla ha notato sul terreno persone estranee all'esecutato.

Passando alla descrizione della zona nella quale è ubicato l'immobile, contrada Valentoni è una minuscola località formata da poche case sparse, raggiungibile dall'uscita Torano (o da Tarsia) dell'Autostrada A/2, Salerno – Reggio Calabria. Il CTU al fine di descrivere compiutamente i possibili percorsi per raggiungere l'ubicazione dell'immobile oggetto di stima ha inserito tra gli allegati due ortofoto della zona in cui sono segnati sia gli stessi percorsi, sia le distanze, sia la durata dei trasferimenti (si veda allegato denominato: 12 *Distanze*)

Quesito 5 e 6

Accertamento di conformità tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento e rilevazione di eventuali difformità.

Il CTU non rileva nessuna difformità tra i dati descritti negli atti e quelli presenti nella realtà. L'unica difformità è quella relativa alla proprietà della p.lla 203, di cui il CTU ha riferito nel quesito precedente.

Quesito 7

Indicazione circa l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

Si veda la risposta al quesito 3, nel quale sono descritte accuratamente le destinazioni d'uso dei terreni - desunte dal Certificato di destinazione Urbanistica allegato - tutti classificati in zona **agricola generica – agricola in dissesto** -.



Quesito 8

Indicazione circa la conformità della costruzione.

Come già riferito nella risposta al quesito 3, il CTU ha richiesto e ottenuto il Certificato di Agibilità del fabbricato corredato da tutte le necessarie conformità per il rilascio da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Marco Argentano. Si ribadisce che non esiste nessuna difformità tra ciò che riportato dal certificato e l'effettivo riscontro sul fabbricato reale.

Quesito 9

Indicazione circa la possibilità di vendere i beni pignorati in lotti.

Il CTU esclude la possibilità di vendere la proprietà (fabbricato e terreno) suddividendola per lotti. La motivazione è strettamente legata sia a un aspetto strettamente funzionale; il fabbricato è al centro del terreno e, di fatto, ne rappresenta una corte, d'altra parte - considerando le pendenze già descritte e le mancanze di potenzialità per future coltivazioni - il terreno scorporato dal fabbricato non avrebbe nessun "appeal" sul mercato immobiliare.

Quesito 10

Nota circa il pignoramento pro quota dell'immobile.

L'intero immobile è proprietà esclusiva dell'esecutato.

Quesito 11 e 12

Accertamento del titolo di possesso dell'immobile.

Il CTU ha già risposto a tale sollecitazione nei quesiti 1 e 2, evidenziando come la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-castale, ai sensi della Legge n 302/1998, rilasciata dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in data 19 aprile 2016, di fatto non lasci adito a nessun dubbio circa la proprietà piena dell'immobile all'esecutato.

A completamento della risposta il CTU precisa che il fabbricato è occupato. Realmente è l'abitazione abituale della famiglia dell'esecutato. Famiglia composta da lui e da sua moglie.

Quesito 13

Accertamento di vincoli sull'immobile.

Sull'intera proprietà pignorata non sono presenti vincoli di alcun genere.



Quesito 13 bis

Indicazioni circa le spese fisse di gestione o di manutenzione.

Non sono configurabili spese di gestione di alcun genere, se non le normali spese di manutenzione ordinaria tipiche di un'abitazione con circa otto anni di vita.

Quesito 14

Determinazione del valore dell'immobile.

Note metodologiche

Il CTU nel valutare l'immobile ritiene opportuno puntualizzare alcune considerazioni circa il metodo di stima adottato, facendo, evidentemente, riferimento a quelli utilizzati nell'ordinaria pratica estimativa.

Per ciò che riguarda il fabbricato, il CTU ha adottato la stima per confronto tra beni simili presenti sullo stesso mercato. Il CTU ha dapprima consultato il sito dell'Agenzia del Territorio, che fa capo al MEF (Ministero dell'Economia e Finanza), che ha al suo interno una Banca dati delle quotazioni del mercato immobiliare. *Tale banca, elaborando una serie imponente di dati su tutto il territorio nazionale, classifica i valori di mercato oltre che per comune, per zona (centro, suburbana, periferica, rurale) e per tipo di destinazione (residenziale, commerciale, terziaria e produttiva), tali dati sono aggiornati semestralmente.* Dopo tale operazione il CTU ha interpellato delle agenzie immobiliari presenti sul territorio e, infine, ha elaborato la stima di un probabile valore a mq. Nel calcolo riportato in una sintetica tabella ha distinto la superficie commerciale tra l'abitazione e locali rimasti allo stato rustico.

Nell'identificazione del valore si è riferito a una serie di elementi normalmente considerati dal mercato ordinario, quali, le condizioni intrinseche (relative alla natura e allo stato del bene) e quelle estrinseche (relative alle condizioni esterne: distanza dal centro, servizi presenti nel circondario, presenza di vie di comunicazione, ecc..) del bene oggetto di stima. Condizioni che una dopo l'altra sono state descritte e puntualizzate nel corso delle risposte ai quesiti precedenti.

Il CTU ha determinato le superfici commerciali, secondo quelli che è la normale prassi, determinata dalla Norma UNI 10750 del 1998 che prevedono:
a) il 100% delle superfici calpestabili; b) il 100% superfici delle pareti divisorie non portanti; c) il 100% di pareti perimetrali fino a 50 cm; d) 25% della superficie dei balconi; e) 35% di patii o porticati.

Per quanto riguarda la stima dei terreni, il CTU ha visionato la Tabella dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.), elaborata dall'Ufficio Provinciale Espropri, relativa alla provincia di Cosenza, aggiornata all'anno 2014, facendo riferimento alla Regione Agraria n. 12, nella quale ricade il Comune di San Marco Argentano.



Elaborazione dei dati

a) Stima del fabbricato

Per quanto riguarda i valori di mercato definiti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - di un immobile residenziale per abitazioni di tipo economico, in una zona rurale del Comune di San Marco Argentano dal 1 semestre 2014 fino all'ultimo aggiornamento disponibile relativo al secondo semestre 2016, valori che sono rimasti invariati - oscillano in una forbice compresa tra 290 e 430 €/mq, il CTU considerando le tante caratteristiche, descritte precedentemente in relazione alla sola abitazione oggetto di stima, ha ritenuto ammissibile l'utilizzo di un valore molto prossimo alla cifra superiore: 420 €/mq.

Per quanto riguarda la soffitta allo stato rustico ha ritenuto ammissibile un valore pari al 60% del valore dell'abitazione, ossia 252 €/mq. Per i locali seminterrati a uso magazzino, non sono disponibili - sia nella Banca Dati, sia presso le agenzie interpellate - valori significativi, per tale motivo il CTU ritiene opportuno individuare in 180 €/mq un possibile valore di mercato.

Segue una sintetica tabella nella quale sono riportati i dati necessari alla stima:

P.lla 283	Locali	Mq reali	Mq comm.li	Valore unit. (€/mq)	Valore Totale (€)
sub 1	P.T. abitazione	156	156	420	65.520
	P.T. portico	36	12,6 (35%)	420	5.292
	P.T. terraz. sc.	13,2	3,3 (25%)	420	1.386
	P. P. soffitta	112	67,2 (60%)	252	16.934
sub 2	P. sottostrada	192	192	180	34.560
Totali		509,2	431,1		123.692

b) Stima dei terreni

Il CTU ha previsto un moltiplicatore (K) che assomma tutti le valutazioni, riportate nelle risposte ai quesiti precedenti e, anche, lo scostamento delle condizioni del terreno oggetto di stima rispetto alle condizioni di ordinarietà.

P.lla	Qualità	classe	Sup. (mq)	Ha	V.a.m.(€/ha)	K.	Val. finale (€)
7	Vigneto	2	590	0,059	23.813,51	0,5	702,50
108	Semin. Arb.	1	650	0,065	9.741,89	0,7	443,26
121	Uliveto	2	1.561	0,1561	16.777,70	0,9	2.357,10
	Semin. Arb.	1	974	0,0974	9.741,89	0,8	759,09
256	Semin.	2	933	0,0933	8.984,19	0,9	754,40
282	Semin. Arb.	1	1.796	0,1796	9.741,89	0,9	1.574,68
284	Semin. Arb.	3	5.100	0,51	9.741,89	0,6	2.981,02
Totali			11.604	1,1604			9.572,04 €



c) *Detrazioni*

Il CTU, infine, riferisce in ordine a tre elementi, in parte già puntualizzati nelle risposte ai quesiti, e che riguardano:

- ✓ la p.lla 203, che, pur essendo inserita negli atti, di fatto non è stata mai di proprietà della famiglia dell'esecutato, **per tale motivo il CTU non ha inserito nella stima tale p.lla;**
- ✓ la presenza delle baracche nelle quali l'esecutato ha ricavato dei ricoveri per l'allevamento di una decina di maiali. Il CTU in merito a tale problema ritiene di individuare come l'unica strada percorribile la rimozione completa dei ricoveri. Per tale motivo decide di definire una somma forfettaria di 800 euro per la rimozione e il conferimento a discarica dei materiali;
- ✓ per alcune p.lle (la 121 e la 108 in particolare) il CTU ha notato che non sono completamente ed univocamente individuabili i confini. Al fine, quindi, per avere un quadro chiaro ed esauriente dei limiti del terreno il CTU dispone una cifra forfettaria di 1.500 euro. La somma coprirà le spese per un rilievo celerimetrico necessario per l'apposizione dei confini.

d) *Calcolo del Valore di mercato*

Considerando quindi le detrazioni suddette, il valore di mercato dell'intero immobile (fabbricato più terreni) è dato dalla somma algebrica di:

$$123.692 \text{ €} + 9.572 \text{ €} - 800 \text{ €} - 1.500 \text{ €} = \underline{\underline{130.964 \text{ euro}}}.$$

Cosenza 18 ottobre 2017



In Fede

Umile De Marco

Ing Umile De Marco

Elenco degli allegati:

- ✓ *Raccomandata A/r con la quale il CTU fissa il sopralluogo;*
- ✓ *Ricevute della Racc. A/r;*
- ✓ *Visure storiche degli immobili richieste per p.lle catastali;*
- ✓ *Planimetrie catastali del fabbricato;*
- ✓ *Estratto di mappa dei terreni;*
- ✓ *Richiesta al Comune di San Marco Argentano per il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica dei terreni e per copia del Certificato di agibilità del fabbricato.*
- ✓ *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- ✓ *Copia del Certificato di Agibilità;*
- ✓ *Verbale di sopralluogo;*
- ✓ *Interrogazione della Banca dati dell'Agenzia del Territorio relativa ai valori di mercato di abitazioni economiche in zone rurali, nel Comune di San Marco Argentano, aggiornata al primo semestre 2014;*
- ✓ *Idem..... aggiornata al secondo semestre del 2016;*
- ✓ *Tabella dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.), elaborata dall'Ufficio Provinciale Espropri, relativa alla provincia di Cosenza, aggiornata all'anno 2014, facendo riferimento alla Regione Agraria n. 12, che include il Comune di San Marco Argentano;*
- ✓ *Ortofoto con le distanze;*
- ✓ *Documentazione fotografica;*
- ✓ *Invio perizia alle parti.*

