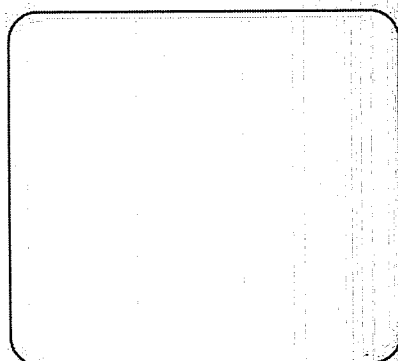




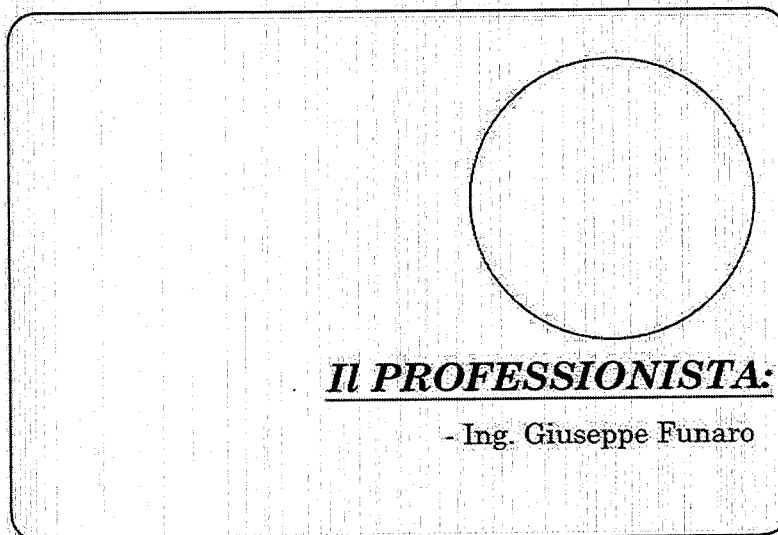
- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

Relazione Tecnica
Procedura N.275/2015 R.G.E.



Luogo: Cosenza

Data: 27 Marzo 2017



IL PROFESSIONISTA:

- Ing. Giuseppe Funaro

Relazione Tecnica

Oggetto:

Relazione tecnica



1. Sommario.

1. Sommario.....	1
2. Premessa.....	2
3. Iter delle operazioni peritali.....	3
3.1. Operazioni Peritali.....	3
3.1.1. Indagini presso enti ed uffici preposti.....	3
3.1.2. Indagini eseguite presso il Notaio.....	3
3.1.3. Sopralluoghi.....	4
4. Risposte ai quesiti.....	6
4.1.1. Quesito n.1.....	6
4.1.2. Quesito n.2.....	7
4.1.3. Quesito n.3.....	7
4.1.4. Quesito n.4.....	8
4.1.5. Quesito n.5.....	11
4.1.6. Quesito n.6.....	11
4.1.7. Quesito n.7.....	12
4.1.8. Quesito n.8.....	12
4.1.9. Quesito n.9.....	17
4.1.10. Quesito n.10.....	17
4.1.11. Quesito n.11.....	18
4.1.12. Quesito n.12.....	18
4.1.13. Quesito n.13.....	18
4.1.14. Quesito n.13 bis.....	19
4.1.15. Quesito n.14.....	19
4.1.16. Il metodo di stima adottato.....	20
4.1.17. La superficie commerciale.....	21
4.1.18. Il valore medio unitario.....	22
4.1.19. Stima dell'immobile.....	22
4.1.20. Quesito n.15.....	26
5. Conclusioni.....	28

2. Premessa.

La presente perizia ha come scopo la stima dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare relativamente alla **procedura esecutiva 275/2015**,
vertente tra _____ – SOC.
COOPERATIVA e _____ nato a _____

Con atto di pignoramento immobiliare registrato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 21 ottobre 2015, trascritto presso la CC.RR.II. di Cosenza il 09 novembre 2015 al n.25144 R.G. ed al n. 20544 R.P.,

– SOC. COOPERATIVA, ha richiesto l'espropriazione per i *diritti di proprietà pari ad 1/1*, del seguente cespite appartenente al Signor _____ nato a _____ con C.F. _____

1. APPARTAMENTO sito in *Castrolibero (CS) alla Via Milano n. 16*, piano 1-2, composto da 5,5 vani catastali, in catasto al **foglio 10, part. 386, sub. 19, cat. A/2.**

Accedendo a tale richiesta, la SS.VV.II., in data 15 settembre 2016 ha nominato, quale esperto stimatore, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto il numero 1, il sottoscritto *Ing. Giuseppe Funaro*, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3659 dal 26 novembre 2003, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n. 3519 dal 16 febbraio 2004.



3. Iter delle operazioni peritali.

3.1. Operazioni Peritali.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Funaro, dopo aver verificato *la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.*, ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono condotte attraverso due modalità.

Per l'espletamento dell'incarico affidato il sottoscritto ha condotto indagini presso:

1. l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero;
2. gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali attraverso la piattaforma telematica SISTER;
3. gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
4. il Notaio Francesca Zupi.

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici e gli enti preposti, **il sottoscritto ha eseguito due sopralluoghi**, entrambi con **esito positivo** e alla presenza del Signor _____, *in data 11 novembre 2016 alle ore 16:00 e in data 22 novembre 2016 alle ore 17.00.*

3.1.1. Indagini presso enti ed uffici preposti

Il sottoscritto ha eseguito le necessarie indagini, presso gli Uffici citati al punto precedente, al fine di ottenere i necessari documenti e compiere le opportune verifiche. Le lettere di richiesta e i documenti acquisiti sono allegati in originale alla presente relazione sotto il *numero 2 (documentazione catastale)*, *numero 3 (documentazione ipotecaria)* e *numero 4 (documentazione del Comune di Castrolibero)*.

3.1.2. Indagini eseguite presso il Notaio

Il sottoscritto ha richiesto presso il Notaio Francesca Zupi copia dell'**Atto di Donazione stipulato il data 05/04/2007 Repertorio N.26602 – Raccolta N.11205, trascritto presso la CC.RR.II. in data 19/04/2007 R.P. N.10618 – R.G. N. 15710**, col quale l'esecutato _____ ha ricevuto in



donazione e accettato l'immobile oggetto di pignoramento. Tale documentazione è allegata alla presente relazione sotto il *numero 5 (documentazione acquisita presso il Notaio)*.

3.1.3. Sopralluoghi

In data **26 ottobre 2016** il sottoscritto ha inviato a mezzo posta raccomandata A/R e PEC a tutte le parti apposita lettera, con la quale si preannunciava il sopralluogo presso l'immobile in oggetto in **data 11 novembre 2016**, per analizzarne la consistenza, la superficie nonché la qualità. In particolare:

1. con lettera raccomandata 1 A/R n. 05233645797-7 è stato avvisato il Signor _____ (esecutato)
2. con Posta Elettronica Certificata è stata avvisato l'Avvocato _____ (per conto)

In data **11 novembre 2016** alle ore 17:00 il sottoscritto si è recato presso l'abitazione del Signor _____ dando inizio alle operazioni peritali. In sede di sopralluogo è stato rilevato l'appartamento posto al primo piano valutandone le caratteristiche, le qualità e scattando un numero adeguato di fotografie. Durante il sopralluogo è emerso che la soffitta, posta al secondo piano ed annessa all'appartamento con il quale costituiscono un'unica unità immobiliare urbana, è difforme rispetto alla planimetria catastale presente nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate perché non frazionata ed essendo di fatto un ambiente unico interconnesso con tutte le altre superfici di altra proprietà.

Per tale motivo si è reso necessario fissare un **secondo sopralluogo** per giorno 18 novembre, spostato successivamente al **22 novembre** per impedimento personale del sottoscritto ma regolarmente verbalizzato e comunicato alle parti. In sede del secondo sopralluogo, alla presenza del signor _____, è stata rilevata la porzione di soffitta che costituisce la proprietà dell'esecutato scattando un numero adeguato di fotografie.



Le lettere inoltrate alle parti per l'avviso dei sopralluoghi e i verbali si allegano alla presente sotto il *numero 6*.



4. Risposte ai quesiti

In relazione all'incarico affidatomi di seguito sono elencati i quesiti posti dalla SS.VV.II. ai quali, il sottoscritto Ing. Giuseppe FUNARO, ha dato risposta. Per facilitare la lettura della presente perizia vengono riportati i quesiti e successivamente le risposte.

4.1.1. Quesito n.1

“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma Cod. Proc. Civ. (estratto del Catasto e Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa”

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. e successivamente ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio la necessaria documentazione Catastale, nonché Ilocatastale, che alla presente si allega rispettivamente sotto i numeri 2 e 3.



4.1.2. Quesito n.2

“Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale)”

Il sottoscritto, sulla base dei documenti in atti, e dalle risultanze di una **ispezione ipotecaria** (sia per soggetto che per immobile) **condotte in data 26/10/2016 e 03/11/2016**, presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza Servizio di Pubblicità Immobiliare, che alla presente si allega sotto il **numero 3**, ha predisposto, per completezza di documentazione, l’elenco di tutte le formalità pregiudizievoli del ventennio.

ELENCO FORMALITA'	
N	Descrizione formalità
1	ATTO NOTARILE PUBBLICO – DONAZIONE ACCETTATA Stipulato presso il Notaio Francesca Zupi In data 05/04/2007 Rep. 26602/11205 Trascrizione il 19/04/2007 Registro Particolare 10618 – Registro Generale 15710 a favore di _____ per la quota 1/1 di proprietà – abitazione di tipo economico A3 ubicata a Castrolibero in Via Milano n. 16 Identificata al N.C.E.U. al foglio 10, part. 386, sub 12
2	ATTO AMMINISTRATIVO – IPOTECA LEGALE Registrata presso EQUITALIA E.T.R. S.p.A. COSENZA in data 28/05/2009 Rep. 3824/34 Trascrizione il 03/06/2009 Registro Particolare 2734 – Registro Generale 15659 contro _____ per la quota 1/1 di proprietà – abitazione di tipo economico A3 ubicata a Castrolibero in Via Milano n. 16 Identificata al N.C.E.U. al foglio 10, part. 386, sub 19
3	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Registrato presso Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA In data 21/10/2015 Rep. 1987/2015 Trascrizione il 09/11/2015 Registro Particolare 20544 – Registro Generale 25144 contro _____ per la quota 1/1 di proprietà – abitazione di tipo economico A3 ubicata a Castrolibero in Via Milano n. 16 Identificata al N.C.E.U. al foglio 10, part. 386, sub 19

4.1.3. Quesito n.3

“Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, ed in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’art. 30 del D.P.R. 6



giugno 2001, n° 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta"

La documentazione catastale, mappe planimetrie e visure, acquisite dal sottoscritto presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza, che si allegano sotto il numero 2, identificano correttamente il bene pignorato. Trattandosi di fabbricati Urbani, censiti al N.C.E.U. e non di terreni, non è stato acquisito alcun certificato di destinazione urbanistica.

4.1.4. Quesito n.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 comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città"

L'immobile oggetto di pignoramento è un'abitazione con annesso sottotetto di pertinenza; è ubicato nel **comune di Castrolibero in Via Milano n. 16**. L'abitazione è posta al primo piano mentre il sottotetto al secondo piano del suddetto fabbricato.

1. Descrizione del fabbricato

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è composto da tre piani fuori terra ed è così costituito:

1. Piano terra: n. 2 magazzini categoria catastale C/3 adibiti a laboratori per arti e mestieri;
2. Piano primo: n. 3 appartamenti per civile abitazione con categoria catastale A/02;
3. Piano secondo: sottotetto di pertinenza delle abitazioni.

Il fabbricato è circondato da una corte, originariamente identificata dal sub 8, bene comune e non censibile. Le scale interne di accesso agli appartamenti, anch'esse bene comune e non censibile e identificate dal sub 7, risultano intonacate e pitturate di bianco e versano buone condizioni, mentre il portoncino di ingresso è di metallo con vetro. È presente un impianto citofonico.

Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono mediocri per come si evince dalle foto allegate sotto il *numero 7*. L'edificio presenta le pareti esterne intonacate e pitturate con una tinta di tonalità bianca.

Dalle indagini effettuate non risultano condomini costituiti e pertanto non esistono tabelle millesimali.

2. Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento è un alloggio che si compone di un ingresso soggiorno, un lungo corridoio, una cucina con caminetto, due camere da letto e un bagno. Internamente l'appartamento presenta un **mediocre grado di manutenzione**. È presente un ampio balcone, che si sviluppa sul lato Sud e sul lato Est, con superficie inferiore rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale e sul quale è stato ricavato un ripostiglio con lavatoio, anch'esso non riportato sulla planimetria catastale. L'appartamento confina a Nord con altra u.i.u., a Ovest con altra u.i.u., a Sud e a Est con proiezione su corte interna.

Le superfici calpestabili desunte dal rilievo eseguito sul posto, che alla presente si allega sotto il *numero 8*, sono di seguito specificate:

1. Superficie calpestabile interna: 81,70 m2 circa;
2. Superficie calpestabile balcone: 32,30 m2 circa.



La Superficie lorda dell'appartamento escluso il balcone è di 93,50 m² circa.

La porzione di sottotetto, di pertinenza dell'abitazione, **non è conforme alla planimetria catastale** infatti, l'intero sottotetto è un unico ambiente con divisioni interne in muratura e cartongesso che di fatto realizza un'area comune con le altre proprietà. Non essendo la stessa delimitata non è stato possibile misurare la superficie e si assumerà pertanto la superficie calpestabile e commerciale dedotta dalla planimetria catastale e dal rilievo della relativa porzione di sottotetto:

1. Superficie calpestabile interna: 84,50 m² circa;
2. Superficie calpestabile balcone: 28,00 m² circa.

La superficie lorda del sottotetto escluso il balcone è di 91.50 m² circa.

L'appartamento e il sottotetto sono regolarmente censiti al N.C.E.U. **Comune di Castrolibero, Provincia di Cosenza, al Foglio 10, Particella 386, subalterno 19.**

L'edificio è realizzato con una struttura intelaiata costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato. Gli infissi sono del tipo alluminio, mentre le porte interne sono in legno colore marrone chiaro. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato. L'impianto termico è autonomo con termo-camino, mentre l'impianto elettrico e idrico sono presenti e risultano funzionanti.

3. Descrizione della zona

Il fabbricato è posizionato a **Sud di Andreotta** nella periferia del **Comune di Castrolibero** a ridosso del torrente Campagnano. La zona è caratterizzata da fabbricati di tipo semi intensivo e semi estensivo di recente e meno recente costruzione.

L'accesso alla zona è garantita da due strade comunali, **Via Campagnano e via Fontana La Pietra**, che collegano agevolmente i comuni di Cosenza, Castrolibero e Marano Principato. Tramite via degli Stadi



percorrendo circa 3 km si raggiunge lo svincolo autostradale A3 di Cosenza Sud.

Nella zona di Andreotta di Castrolibero sono presenti le principali attività commerciali, banche, farmacie, ristoranti, negozi di diverso genere.

Il centro storico, dove è presente il Municipio e altri uffici pubblici, dista dalla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente perizia, circa 5 km, e risulta facilmente raggiungibile attraverso strade ad elevata capacità.

4.1.5. Quesito n.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”

Il bene è stato correttamente individuato nell'atto di pignoramento per quanto attiene indirizzo e dati catastali. *Il numero civico indicato nell'atto di pignoramento è il numero 16, mentre dal sopralluogo è emerso che il numero civico è il numero 32. Non sono state rilevate altre difformità.*

4.1.6. Quesito n.6

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

La planimetria catastale relativa all'immobile oggetto di pignoramento non è conforme rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo. *La planimetria dell'appartamento posto al primo piano, presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, rappresenta un balcone con una superficie*

maggiore rispetto a quella reale e, inoltre, una porzione del balcone è stata chiusa realizzando un ripostiglio (Cfr. planimetria catastale allegato sotto il numero 2 e il rilievo allegato sotto il numero 8).

*La porzione di sottotetto, di pertinenza dell'abitazione, non è conforme alla planimetria catastale. Il rilievo ha consentito di stabilire che l'intero sottotetto è un unico ambiente con divisioni interne parzialmente in muratura e parzialmente in cartongesso. Tali divisioni **non definiscono i limiti rappresentati sulla planimetria catastale.** Inoltre l'accesso al sottotetto avviene attraverso una porta installata in una posizione diversa da quella indicata sulla planimetria catastale (Cfr. planimetria catastale allegato sotto il numero 2 e il rilievo allegato sotto il numero 8).*

Le suddette difformità catastali, **previa regolarizzazione delle difformità urbanistiche** (Cfr paragrafo 4.8), possono essere regolarizzate tramite aggiornamento attraverso procedura DOCFA da presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio. Il costo dell'aggiornamento catastale è pari euro 50,00, per imposte dirette, ed euro 350,00 oltre IVA e Cassa di Previdenza, da corrispondere al tecnico abilitato.

4.1.7. Quesito n.7

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"

La zona territoriale omogenea in cui ricade il fabbricato dove al piano primo e secondo è posta l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, secondo il P.S.C., **è di tipo AUD2**, come da estratto del **WEBGIS** allegato alla presente sotto il numero 10 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti).

4.1.8. Quesito n.8

"Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base

combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n°47.

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

Il fabbricato, in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente perizia, è stato costruito in seguito a **Concessione Edilizia n. 681 del 31/08/1979** e **successiva Concessione in Variante n. 681 del 22/12/1990.**

Il fabbricato è **stato dichiarato Abitabile e Agibile in data 24/05/1991** con apposito **Certificato protocollato al n. 4851** a seguito delle su indicate concessioni.

Successivamente, è stata rilasciata in data **02/07/1998, prot. 6494, una Concessione in Sanatoria per Opere Abusive** relative alla "**Chiusura di un portico al 1° piano con realizzazione di un appartamento per una superficie di mq 86,80 ed un volume di mc 264**" – Foglio 10, part. 386, sub. 12 (Cfr. allegato 4). **A seguito della suddetta Concessione in Sanatoria per Opere Abusive non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità. Il subalterno 12 ha rappresentato sino al 05 Gennaio 2009 una porzione dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento ovvero l'appartamento posto al piano primo. In tale data con protocollo CS0001419 è stata approvata la fusione – ultimazione di fabbricato urbano (n.28.1/2009), attraverso la quale è stato fuso**

il subalterno 16, unità immobiliare in corso di definizione, categoria F/4, al sub 12, **generando l'attuale sub 19**, unità immobiliare urbana oggetto del pignoramento. Si precisa che il sub 16, unità immobiliare in corso di definizione, categoria F/4, a sua volta deriva dalla unità immobiliare identificata con il sub 5, anch'essa unità immobiliare in corso di definizione, categoria F/4, costituita in data 30/07/1987 in atti dal 12/03/1997 (n.2021.1/1987) (Cfr. con la documentazione catastale allegata sotto il numero 2).

L'analisi combinata tra la documentazione catastale e urbanistica raffrontata con lo stato reale dei luoghi, desunto dal sopralluogo e dal conseguente rilievo eseguito, ha fatto emergere le seguenti difformità edilizie:

1. La superficie reale del balcone dell'abitazione posta al piano primo presenta **una superficie inferiore rispetto a quella rappresentata sulla planimetria catastale** riferita al sub 19 (Cfr. allegato 11); rispetto all'ultima variante presentata, ovvero quella per la quale è stato dato parere favorevole dalla *Commissione Edilizia Comunale* in data 14/11/1990 con verbale n. 391, oggetto della *Concessione ad Edificare in variante Prot. N. 10655 Pratica di Costruzione n. 681 del 22/12/1990*, **la superficie del balcone è conforme**; è stato rilevato però che, per quanto attiene alla porzione di superficie del balcone situata sul lato Sud-Est (Cfr. allegato 11), **è presente un piccolo ripostiglio**. Non avendo rinvenuto all'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero alcun elaborato grafico allegato alla Sanatoria di Opere Edilizie Abusive Prot. N. 451 del 02 Luglio 1998, facendo riferimento alla sola planimetria catastale attuale presente in banca dati e relativa al sub 19, si ritiene che **tale manufatto presente sul balcone e destinato a ripostiglio sia difforme rispetto ai titoli edilizi rinvenuti**, poiché non rappresentato.
2. La distribuzione delle unità immobiliari poste al piano secondo (sottotetto) è difforme rispetto a quanto rilevato dal sopralluogo e a quanto rappresentato nella planimetria catastale del Sub 19, oltre che da quanto rappresentato sull'elaborato planimetrico del

05 Gennaio 2009, ultimo elaborato planimetrico presente in banca dati. Le difformità rilevate sono di seguito elencate:

- 2.1. La superficie relativa all'intero sottotetto è di fatto unica e le unità immobiliari rappresentate sull'elaborato planimetrico del 05 Gennaio 2009 sono tra di loro interconnesse senza divisioni per come rappresentate, costituendo di fatto un unico ambiente;
- 2.2. La porzione di superficie posta al piano secondo e relativa al sub 7, bene comune e non censibile, scala (Cfr. allegato 2 e 11), è stata di fatto fusa alle unità immobiliari identificate dal sub 17, 18 e 19 del piano secondo. L'appartamento oggetto della sanatoria rappresenta l'attuale abitazione pignorata che, in seguito a variazione catastale (fusione con la porzione di sottotetto inizialmente indenticata col subalterno n. 16), ha acquisito l'attuale subalterno 19.
- 2.3. La porzione di superficie dell'attuale sottotetto, identificata con il sub 19 (Cfr. planimetria catastale allegato 2), derivante dal sub 16 unità in corso di definizione, categoria F/4, fino alla data del 05/01/2009, è difforme rispetto all'ultima Concessione in Variante Prot. N. 10655, Pratica Edilizia n. 681 del 22/12/1990, alla quale si riferiscono gli elaborati grafici per i quali la Commissione Edilizia Comunale ha espresso parere favorevole con verbale n. 391 del 14/11/1990; **tale superficie, per altro non è stata oggetto di sanatoria edilizia poiché la relativa Sanatoria di Opere Edilizie Abusive è relativa alla sola unità immobiliare urbana identificata dal sub 12**, oggi soppresso e fuso al sub 16, identificati attualmente dal sub 19. La difformità consiste che, tale porzione di superficie, per come rappresentato nella tavola allegata sotto il *numero 11*, è stata coperta attraverso opportune strutture in difformità rispetto ai titoli rinvenuti presso il Comune di Castrolibero (Cfr. allegato 4) dove la maggior parte di tale superficie risulta destinata a "copertura piana non calpestabile". **Si precisa che la porzione di sottotetto riferibile al sub 19 è stata definita e ultimata nel 2009, per come risulta dalla variazione catastale protocollo n. CS0001419 del**

05/01/2009 fusione - ultimazione di fabbricato urbano; pertanto alla data della Sanatoria di Opere Edilizie Abusive Prot. N. 451 del 02 Luglio 1998 tale porzione risultava ancora in corso di definizione.

Secondo quanto previsto dall'articolo 46, quinto comma del D.P.R. 380/2001 "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria."

Inoltre secondo quanto previsto dall'art. 40 sesto comma della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge."

Gli abusi edilizi descritti nei precedenti punti 1 e 2 non sono sanabili poiché:

1. Le ragioni di credito sono posteriori alla Legge 326/2003, ultima legge sul condono edilizio, modificativa della Legge 47/85 essendo le stesse intervenute nel 2008;
2. Non rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge in quanto le opere, per quanto rilevato dagli atti acquisiti sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero, sia presso l'Agenzia delle Entrate, sono state presumibilmente realizzate in data posteriore al 2009;
3. Il fabbricato ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale trovandosi l'area nella fascia di 150 m dal torrente Campagnano, art. 142 comma 1c del Dlgs n.42/2004.

Pertanto ai fini della valutazione si procederà a stimare l'area occupata dal ripostiglio come superficie destinata a balcone, mentre per quanto riguarda la porzione di superficie relativa al piano secondo si procederà alla stima secondo le destinazioni previste dai permessi edilizi rilasciati. Saranno quindi scomputati gli oneri derivanti dalle opere necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi.

4.1.9. Quesito n.9

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

Il sottoscritto ha formato per la vendita un solo lotto, poiché trattasi di un appartamento con annesso sottotetto che si ritiene funzionale all'appartamento, per cui non divisibile.

4.1.10. Quesito n.10

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

L'immobile è stato pignorato per i diritti di proprietà nella ragione dell'intero, pertanto si procede alla valutazione dell'intero.

4.1.11. Quesito n.11

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

L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. oltre che dalla moglie.

4.1.12. Quesito n.12

“Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

L'evenienza relativa a questo quesito non sussiste.

4.1.13. Quesito n.13

“Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”

Le indagini condotte presso il Comune di Castrolibero, le cui risultanze sono espresse nella lettera allegata alla documentazione tecnica ricevuta in risposta ai quesiti posti dal sottoscritto con richiesta Prot. N. 1510 del



31/01/2017, inerenti al suddetto quesito, hanno consentito di stabilire che l'immobile pignorato *"non è assoggettato a vincoli di natura pubblica, che ne limitano la regolare vendita né a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché a diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici e diritti di proprietà vantati da questo ente"*. **L'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale trovandosi l'area nella fascia di 150 mt. Dal torrente Campagnano, art. 142 comma 1c del D.Lgs. n.42/2004.**

4.1.14. Quesito n.13-bis

"Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

Dalle indagini è emerso che non risulta costituito nessun condominio e pertanto non è possibile rispondere a tale quesito.

4.1.15. Quesito n.14

"Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura su cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni."

La determinazione del **più probabile valore di mercato P** di un bene è un'operazione complessa, che deve tenere in considerazione principalmente alcuni fattori quali la *regolarità urbanistica, le condizioni della zona in cui l'immobile è ubicato, le condizioni di manutenzione sia esterne che interne, oltre che la qualità delle rifiniture adottate*. Per conseguire tale valutazione il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto "*criterio sintetico comparativo*".

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato P degli immobili oggetto della presente stima (*Graziano Castello, Stima degli immobili, Dario Flaccovio Editore, Palermo aprile 2004; Stefano Amicabile, Corso di Economia ed Estimo, HOEPLI, Milano 2010*).

4.1.16. Il metodo di stima adottato

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: **il valore di stima**.

Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più probabile valore di mercato del bene. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del più probabile valore di mercato è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non



rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile. *L'abilità del perito si traduce nella coincidenza fra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene.* Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "*criterio sintetico comparativo*".

Il procedimento di stima utilizzato, comunemente noto anche come **metodo di stima diretto**, prevede il reperimento dei cosiddetti "**prezzi noti**" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il **valore medio unitario**, *U*, espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine finalizzata ad ottenere i valori medi unitari di zona, attraverso indagini condotte con la consultazione dei "*borsini immobiliari*" e precisamente *fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza*. La fonte appena citata è stata interrogata dal sottoscritto attraverso una richiesta telematica, immediatamente precedente al rilascio della presente relazione, e se ne allega specifica sotto il *numero 9*.

4.1.17. *La superficie commerciale*

La **consistenza** di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale** *S_c* espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale** *S_c* viene determinata moltiplicando le superfici reali, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi. Ciascuna



superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua consistenza commerciale.

4.1.18. Il valore medio unitario

Il **valore medio unitario** U è stato ricavato attraverso le indagini svolte tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

4.1.19. Stima dell'immobile

Il sottoscritto, condotte le opportune indagini in loco e sulla base dell'interrogazione specifica dell'OMI, ha stabilito ragionevolmente che, per quanto riguarda la superficie di tipo abitativo, il **valore medio unitario** U , riferito alla macrozona in cui ricade l'immobile e per immobili che abbiano la condizione di manutenzione più frequente in zona, è pari a **€/m² 965,00**. Moltiplicando questo valore per la superficie commerciale S_c è stato ottenuto il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio del quartiere considerato; esso non è il **più probabile valore di mercato dell'immobile P** in oggetto. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'abitazione esaminata, nonché dell'intero fabbricato e della zona in cui lo stesso è ubicato. Pertanto il **valore medio unitario** U sarà moltiplicato per tre macrocoefficienti di seguito indicati con δ , Δ e Ω , il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

1. δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
2. Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio;
3. Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella *tabella*

4.1.19.1.

Macrocoefficienti correttivi			
δ	Δ	Ω	Produttoria Π ($\delta \times \Delta \times \Omega$)
1,08	0,89	0,92	0,88

Tabella 4.1.19.1: Macrocoefficienti correttivi applicati per l'unità immobiliare

Il valore δ scaturisce dalla seguente produttoria:

$\delta_1 = 1,00$ (distanza dal centro cittadino compresa tra i 1001 e i 3000 m – **caratteristica posizionale centralità**);

$\delta_2 = 1,08$ (presenza di fognatura = 1, presenza di adduzione idrica = 1, presenza di linea elettrica = 1, presenza di telefonica - **caratteristiche funzionali primarie positive**; assenza di scuole nelle vicinanze = 1, presenza di giardini = 1,08, assenza di uffici pubblici nelle vicinanze = 1 assenza di stazione ferroviaria nelle vicinanze = 1,00 - **caratteristiche funzionali secondarie positive**; presenza di negozi = 1,05, presenza di impianti sportivi = 1,03, presenza cinema e teatri nelle vicinanze = 1,03 - **caratteristiche funzionali terziarie positive**; assenza di depuratori = 1 - **caratteristiche funzionali primarie negative**; assenza di binari ferroviari = 1, presenza di ospedali e carceri nelle vicinanze = 1 - **caratteristiche funzionali secondarie negative**; assenza di discoteche o locali notturni = 1,00, presenza di stadi = 0,90 - **caratteristiche funzionali terziarie negative**);

$\delta_3 = 1,00$ (assenza di elemento naturale predominante = 1,00, assenza di panoramicità = 1,00, assenza di elemento artificiale predominante = 1,00 - **caratteristiche estetiche di zona di visuale**; assenza di verde pubblico fruibile = 1,00, assenza di strutture artificiali importanti da attraversare = 1,00 - **caratteristiche estetiche di zona di fruizione diretta**);

$\delta_4 = 1,00$ (coefficiente sociale della zona).

Il valore Δ scaturisce dalla seguente produttoria:

$\Delta_1 = 1,00$ (presenza di impianto elettrico = 1,00, presenza di impianto idraulico = 1,00, presenza di impianto gas = 1,00, presenza di impianto riscaldamento autonomo = 1,00, presenza di impianto telefonico = 1,00, presenza di impianto citofonico = 1,00 - **caratteristiche funzionali dell'immobile**);

$\Delta_2 = 0,96$ (elemento architettonico facciata nell'insieme mediocre = 0,98, facciata decori mediocre = 0,98, scala edificio = 1,00, accessi alle unità mediocri = 1,00, portoni di ingresso mediocri = 1,00 composizione spaziale sufficiente 1,00 - **caratteristiche estetiche dell'immobile**);

$\Delta_3 = 1,00$ (assenza del portiere = 1) - **caratteristiche sociali dell'immobile**);

$\Delta_4 = 0,93$ (necessità di lavori di manutenzione ordinaria sulle facciate esterne = 0,95, necessità di manutenzione ordinaria sulle parti esterne 0,98 - **caratteristiche funzionali dell'immobile**).

Il valore Ω scaturisce dalla seguente produttoria:

$\Omega_1 = 1,29$ (illuminazione buona = 1,10, buona ventilazione = 1,07, buona insolazione = 1,05, dimensione degli ambienti normale = 1,00, disposizione degli ambienti normale = 1,00, insuff. presenza di zone morte = 0,97, normale presenza di ambienti di deposito = 1,00, qualità dei servizi normale 1,00, qualità cucina = buona = 1,08 - **Aspetti funzionali dell'alloggio**);

$\Omega_2 = 0,75$ (portone di ingresso normale = 1,00, porte interne normali = 1,00, tinteggiature e decori interni insuff. = 0,90, pavimentazioni normali 1,00, piastrelle e pareti W.C. mediocri = 0,95, piastrelle pareti cucina mediocri = 0,97, finestre mediocri = 0,95, altre finiture mediocri = 0,95 - **Varianti estetiche dell'alloggio**);

$\Omega_3 = 1,00$ (affaccio prevalente della zona giorno su corte 1,00, - **Varianti posizionali dell'alloggio**);

$\Omega_4 = 1,00$ (tra i 81,00 m² e i 100,00 m² - **Varianti dimensionali dell'alloggio**);

$\Omega_5 = 0,95$ (necessità di interventi di manutenzione ordinaria quadro 4/a 0,918 - **Varianti di conservazione dell'alloggio**).

La produttoria Π dei tre coefficienti è dunque pari a: 0,88.

La superficie commerciale è stata calcolata come di seguito schematicamente riportato nella seguente *tabella 4.1.19.2*.

Superficie Commerciale ¹			
TIPOLOGIA	SUPERFICIE LORDA (m ²)	COEFF. DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE (m ²)
Abitativa	81,73	1,00	81,73
Balcone fino a 25 m ²	30,00	0,30	9,00
Balcone oltre i 25 m ²	5,00	0,10	0,50
Balcone chiuso in difformità	2,32	0,10	0,23
Superficie piano secondo (Sottotetto)	21,00	0,25	5,25
Superficie piano secondo (copertura piana non calpestabile)	81,73	0,10	8,17
Superficie piano secondo (copertura piana non calpestabile eccezione)	18,75	0,02	0,38
Superficie commerciale Totale S _c			105,26

Tabella 4.1.19.2: calcolo delle superfici commerciali derivate dal rilievo delle superfici reali

Poiché le opere edilizie difformi non risultano sanabili il sottoscritto ha valutato il costo del ripristino dello stato dei luoghi al fine di rendere l'unità immobiliare urbana pignorata conforme rispetto alle autorizzazioni edilizie ottenute.

Pertanto il sottoscritto ha calcolato il ripristino del piano secondo, individuando la quota di competenza da attribuire al sub 19, e della superficie destinata a balcone, oggi occupata da un piccolo ripostiglio:

1. Per i lavori di ripristino consistenti nella demolizione della copertura, nel trasporto a discarica dei materiali nel ripristino di una copertura piana, oltre che della demolizione del ripostiglio realizzato sul balcone al piano primo € 9.272,00 oltre IVA come per legge;
2. Per gli oneri tecnici derivanti dalla necessità di redigere una SCIA e compiere la direzione dei lavori ai sensi del D.P.R. 380/2001 e operare il coordinamento della sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/2008 e ss.mm.ii. € 1.500,00 oltre IVA e cassa di previdenza come per legge;

¹ Le superfici commerciali sono state calcolate in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98 allegato C



3. Per gli oneri necessari per la redazione di un aggiornamento DOCFA € 50,00 (singola scheda catastale);

4. Per gli oneri da versare al comune € 708,00

Il costo complessivo è dunque pari a € 11.420,80.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia tecnica e di stima è stato calcolato e riportato nella *tabella 4.1.19.3*.

Il più Probabile Prezzo di mercato P			
VALORE MEDIO UNITARIO (€/m ²)	SUPERFICIE COMMERCIALE S _c (m ²)	PRODUTTORIA II	VALORE (€)
€ 965,00	105,26	0,88	€ 89.386,79
Più Probabile Valore di Mercato U			€ 89.386,79
Abbattimento del 15%			€ 13.408,02
Oneri derivanti dal ripristino dello stato dei luoghi			€ 11.420,80
Valore di vendita			€ 64.557,97

Tabella 4.1.19.3

In definitiva in cifra tonda la stima dell'immobile è pari ad € 64.500,00.

4.1.20. Quesito n.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 di pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.”



La sintesi dei dati richiesti nel quesito viene di seguito indicata per completezza e riportata in apposito foglio riassuntivo a parte, come richiesto dalla SS.VV.II.

SINTESI LOTTO	
Descrizione	Appartamento ubicato al 1° piano di un fabbricato con pertinenza ubicato al 2° piano (sottotetto non conforme al progetto approvato), sito nel Comune di Castrolibero alla Via Milano n. 32
Dati catastali	Nuovo Catasto Edilizio Urbano
	Foglio 10 del Comune di Castrolibero
	Particella 386, subalterno 19, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 511,29
Natura	Piena Proprietà di _____, nato _____
Titolarità giuridica	Piena proprietà per 1/1
Valore base stimato	€ 89.386,79
Abbattimento del 15%	€ 13.408,02
Oneri derivante dal ripristino dello stato dei luoghi	€ 11.420,80
Prezzo base	€ 64.557,97
Prezzo base in cifra tonda	€ 64.500,00



5. Conclusioni

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitogli, ringrazia la SS.VV.II. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione, inviata telematicamente, oltre una copia cartacea che sarà depositata in cancelleria, completa di supporto informatico (CD-ROM), e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Si precisa che nel supporto informatico in apposita cartella denominata "Relazione Privacy" è contenuta una copia della relazione con i dati sensibili occultati.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n. 11 allegati, un elenco allegati oltre due CD-ROM contenente la relazione e gli allegati in formato elettronico.

Cosenza 30 marzo 2017

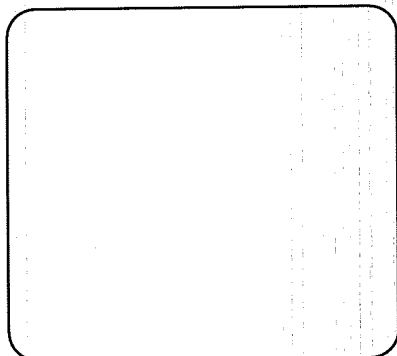
Ing. Giuseppe FUNARO





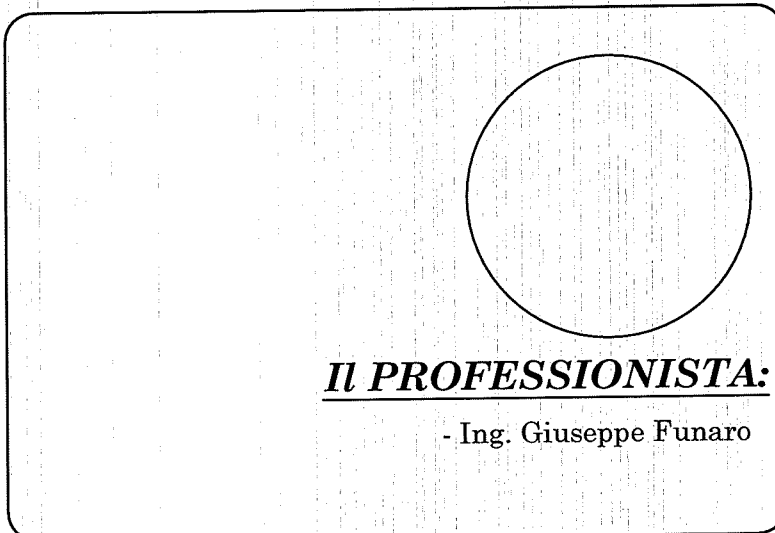
- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

Allegato n. 2
Procedura N.275/2015 R.G.E.



Luogo: Cosenza

Data: 27 Marzo 2017



IL PROFESSIONISTA:

- Ing. Giuseppe Funaro

Documentazione catastale

Oggetto:

*Estratti di mappa, visure catastali storiche, elaborati
planimetrici, planimetrie catastali*





Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/10/2016

Data: 25/10/2016 - Ora: 15.57.22 Segue

Visura n.: T266354 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASTROLIBERO (Codice: C108)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA Foglio: 10 Particella: 386 Sub.: 19

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 bene personale
---	------------	--------------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		10	386	19	2		A/2	1	5,5 vani	Totale: 111 m ² Totale escluse aree scoperte** : 100 m ²	Euro 511,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA MILANO n. 16 piano: 1-2;											
Notifica Annotazioni	effettuata con prot. n. CS0388633/2009 del 08/10/09 di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/09/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		10	386	19	2		A/2	1	5,5 vani		Euro 511,29	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/09/2009 protocollo n. CS0331249 in atti del 01/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32814.1/2009)
Indirizzo	VIA MILANO n. 16 piano: 1-2;											
Notifica Annotazioni	effettuata con prot. n. CS0388633/2009 del 08/10/09 di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/10/2016 - Ora: 15.57.22 Fine

Visura n.: T266354 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/10/2016

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/01/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		10	386	19	2		A/3	2	5,5 vani		Euro 426,08	VARIAZIONE del 05/01/2009 protocollo n. CS0001419 in atti dal 05/01/2009 FUSIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 28.1/2009)
Indirizzo : VIA MILANO n. 16 piano: 1-2; Annotazioni : classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 05/01/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 bene personale

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 10 particella 386 subalerno 12
- foglio 10 particella 386 subalerno 16

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/10/2016

Dati della richiesta	Comune di CASTROLIBERO (Codice: C108)	
	Provincia di COSENZA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 10 Particella: 386 Sub.: 12	

Unità immobiliare soppressa dal 05/01/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		10	386	12								VARIAZIONE del 05/01/2009 protocollo n. CS0001419 in atti dal 05/01/2009 FUSIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 28.1/2009)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
- foglio 10 particella 386 sub. 16
- foglio 10 particella 386 sub. 19

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		10	386	12	2		A/3	2	4,5 vani		Euro 348,61	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2002 protocollo n. 37078 in atti dal 31/01/2002. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 636.1/2002)
Indirizzo	VIA MILANO n. 16 piano: 1;											
Annotazioni	classamento proposto con decreti i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/10/2016

Data: 25/10/2016 - Ora: 18.27.21 Segue

Visura n.: T344606 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/05/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	386	12	2			A/3	2	4,5 vani	Catastale	Euro 348,61 L. 675,000	VARIAZIONE del 06/05/1997 in atti dal 06/05/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI RISTRUTTURAZIONE IN CORSO DI DEFINIZIONE ABITAZIONE (n. B02228.1/1997)
Indirizzo Notifica													
, VIA MILANO n. 16 piano: I;													
Annotazioni													
classamento proposto (D.M. 701/94)													
Partita 1201 Mod.58 -													

Situazione degli intestati dal 05/04/2007

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1						(1) Proprieta' per 1/1 bene personale fino al 05/01/2009
DATI DERIVANTIDA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/04/2007 Repertorio n.: 26602 Rogante: ZUPI FRANCESCA Sede: COSENZA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 10618.1/2007)						

Situazione degli intestati dal 06/05/1997

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1						(1) Proprieta' per 1/2 fino al 05/04/2007
2						(1) Proprieta' per 1/2 fino al 05/04/2007
DATI DERIVANTIDA						
VARIAZIONE del 06/05/1997 in atti dal 06/05/1997 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI RISTRUTTURAZIONE IN CORSO DI DEFINIZIONE ABITAZIONE (n. B02228.1/1997)						

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/07/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	386	3	2			in corso di definiz.	2		Catastale		COSTITUZIONE del 30/07/1987 in atti dal 12/03/1997 (n. 2021.1/1987)
Indirizzo Notifica													
CONTRADA RUSOLI ABATE;													
Partita 1201 Mod.58 -													

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/10/2016

Situazione degli intestati dal 30/07/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta per 1/2 fino al 06/05/1997
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta per 1/2 fino al 06/05/1997

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 30/07/1987 in atti dal 12/03/1997 Registrazione: (n. 2021.1/1987)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/10/2016

Dati della richiesta	Comune di CASTROLIBERO (Codice: C108)	
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA	
	Foglio: 10 Particella: 386 Sub.: 16	

Unità immobiliare soppressa dal 05/01/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		10	386	16								VARIAZIONE del 05/01/2009 protocollo n. CS0001419 in atti dal 05/01/2009 FUSIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 28.1/2009)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
- foglio 10 particella 386 sub. 12
- foglio 10 particella 386 sub. 19

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		10	386	16			in corso di definiz.					DIVISIONE del 22/12/2008 protocollo n. CS0591786 in atti dal 22/12/2008 DIVISIONE (n. 56659.1/2008)
Indirizzo											VIA MILANO n. 16 piano: 2;	

Situazione degli intestati dal 29/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 bene personale fino al 05/01/2009
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 29/12/2008 protocollo n. CS0595735 in atti dal 29/12/2008 Registrazione: Sede: IST. 595706 (n. 26369.1/2008)			

Situazione degli intestati dal 22/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 05/04/2007
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 05/04/2007

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/10/2016

DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 22/12/2008 protocollo n. CS0591786 in atti dal 22/12/2008 Registrazione: DIVISIONE (n. 56659.1/2008)

Situazione degli intestati dal 05/04/2007

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/1 fino al 29/12/2008	
DATI DERIVANTI DA						
RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/04/2007 protocollo n. CS0591805 in atti dal 22/12/2008 Registrazione: UU Sede: COSENZA n: 3113 del 18/04/2007 DONAZIONI ACCETTATE (n. 26177.3/2008)						

Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente dal 27/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		10	386	5	2							VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2002 protocollo n. 423389 in atti dal 27/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32904.1/2002)
Indirizzo VIA RUSOLI ABATE;												

Situazione dell'unita immobiliare dal 30/07/1987

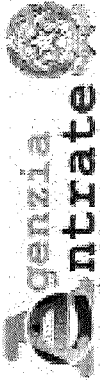
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		10	386	5	2							COSTITUZIONE del 30/07/1987 in atti dal 12/03/1997 (n. 2021.1/1987)
Indirizzo [REDACTED], CONTRADA RUSOLI ABATE;												
Notifica [REDACTED] Partita 1201 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 30/07/1987

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/2 fino al 22/12/2008	
2	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/2 fino al 22/12/2008	
DATI DERIVANTI DA						
COSTITUZIONE del 30/07/1987 in atti dal 12/03/1997 Registrazione: (n. 2021.1/1987)						

Unita immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/10/2016 - Ora: 18.28.36 Fine

Visura n.: T345057 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/10/2016

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Firmato Da: FUNARO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 568c28e09a3atdb465f93ec7c315d46

Tribunale di Cosenza

SEZIONE PRIMA CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCESSIONE 275/2015 R.G.E.

Il sottoscritto ing. Giuseppe Furnaro, CTU
nella procedura 275/2015 R.G.E. alle ore 16.00
del 11/11/2016 alla presenza del Signor
[REDACTED] riconosciuto a mezzo
di C.I. Comune di Cotrone AS0578090, a seguito
di comunicazione avvenuta attraverso
raccomandato AIR 1 n° 05333645747-8
regolarmente ricevuto ha iniziato le
operazioni di sopralluogo consistenti in un
rilevato metrico dell'appartamento posto
al piano primo (2° f.t.) Inoltre sono state
scattate un numero opportuno di fotografie
E' stata inoltre voluta la consistenza
anche la planimetria dell'immobile
Successivamente il sottoscritto si è
recato al piano secondo (3° f.t.) per
rilevare i locali sottotetto, pertinenza
dell'abitazione scattando un numero

adeguato di fotografie.

Si precisa che rispetto alla planimetria catastale presente nelle banche dati dell'Agenzia delle entrate sono state riscontrate le seguenti differenze:

- per l'opportuno una porzione del terreno è stata chiusa, ~~recata~~ ed edificata e ripostiglio, mentre una porzione di superficie non è presente;

- per la soffitta, lo stesso non risulta di uso per come riportato sulle planimetrie e per di più è un'unica superficie delimitata da divisioni, ma in muratura che con pannelli, d'infisso realizzando un'area comune con le altre porzioni di altre proprietà.

Al fine di poter meglio lavorare con opportuni strumenti la soffitta sarà necessaria un secondo sopralluogo

Il Signor [REDACTED] dichiara di essere
in possesso dei beni e dichiara che
l'abitazione è prima casa e risulta da

loro occupata.

Alle domande del sottoscritto "E"
presente e costituito un condanno?"

il signor [redacted] Zupande
"no"

Fin d'ora il sottoscritto firma un secondo
appellato alle ore 16:00 del 18/11/16.

Alle ore 17:30 il sottoscritto dichiara
di non avere le operazioni portate.

Il signor [redacted] dichiara
altresì che sia lui che la moglie
sono disoccupati e in attesa di

L.C.S.

CTP
[Signature]


[redacted]

Tribunale di Cuneo

SEZIONE GIUSTA CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA 275/2015 R.G.E.

Il sottoscritto mg Giuseppe Funaro, CTU della
procedura 275/2015 R.G.E. alle ore 17.00
del 22/11/2016, alla presenza del Signor
 ha proceduto ad
eseguire il rilievo della soff. Ho. att.
Visto opportuna strutturazione.

Alle ore 18.30 il sopralluogo è stato
concluso.

La scrivente CTU si riserva la possibilità
di eventuali ulteriori accessi da essere
opportunitamente comunicati.

Letto, confermato e sottoscritto

Ing Giuseppe Funaro

