

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.I. Dott.ssa GOGGIAMANI

• • •

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELATIVA ALL'IMMOBILE-APPARTAMENTO SITO IN MONTALTO
UFFUGO (CS) POSTO AL PIANO PRIMO CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO
N.50 P.LLA 466 SUB 4

Vertenza n. 213/16

promossa da:

BCC GESTIONE CREDITI S.P.A.

contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Il sottoscritto ing. Francesco Baldino, con studio in Pietrafitta (CS) alla Via Bonaventura Zumbini n.85, tel. 3476771278, E-Mail: ing.francescobaldino@gmail.com, francesco.baldino@pec.it, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero 4534, codice fiscale BLDFNC78A08D086N, è stato nominato, dalla S.V. Ill.ma, esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n.213/16, ed è comparso dinanzi al cancelliere giorno 22 Novembre 2017 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, che si articola nei seguenti quesiti:

- 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 alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registi immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei 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;*
- 2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3) *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'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, 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 quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibile 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 condomnio, 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 dell'art 46, comma quinto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 cod. proc. civ. dell'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 giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
13bis) 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;

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

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).

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come previamente comunicato alle parti convenute, sig. _____ nella qualità di rappresentante legale della _____ a mezzo posta raccomandata A.R., spedita in data 12 gennaio 2018, (ved. All.1), e alla parte attrice,

BCC GESTIONE CREDITI S.P.A., rappresentata e difesa dell'Avv. _____ a mezzo posta elettronica certificata, inviata in data 12 gennaio 2018 (ved. All.1), le operazioni peritali di rito presso gli immobili oggetto di causa, siti in Montalto Uffugo (CS) alla Via Stadio, dovevano avere inizio giorno 29 gennaio 2018 alle ore 09:30, ma appena giunto sui luoghi oggetto di perizia nella data ed ora fissati ho ricevuto una richiesta telefonica da parte del sig. _____ e successivamente una mail, nella quale mi si chiedeva di rinviare il sopralluogo a giorno 01 febbraio 2018 in quanto impossibilitato a partecipare a causa di un evento febbrile. Per i suddetti motivi, si è ritenuto opportuno rinviare le operazioni peritali con sopralluogo presso gli immobili sopra indicati, per giorno 01 febbraio 2018 alle ore 9:30, comunicandolo nuovamente alla parte attrice a mezzo PEC, (ved. All.1).

Le operazioni peritali, pertanto, hanno avuto seguito nel giorno concordato senza però la presenza del sig. _____ il quale, ancora influenzato, ha comunque garantito l'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento.

Lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali di rito (ved. All.2), coadiuvato dal collaboratore tecnico ing. _____ consistenti in un dettagliato rilievo fotografico e metrico, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, al fine di illustrare ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo inoltre visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore del bene pignorato. Da un confronto di massima tra le planimetrie facenti parte del progetto reperite presso l'UTC di Montalto Uffugo, la documentazione catastale consistente nel solo elaborato planimetrico e lo stato dei luoghi, è emerso che sono presenti delle difformità per il primo e secondo piano per diversa distribuzione planimetrica degli spazi interni.

Il sottoscritto inoltre, ha verificato quanto richiestogli nel mandato recandosi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montalto Uffugo (CS), e presso l'Agenzia dell'Entrate (Catasto) di Cosenza. Lo stesso al termine della stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del G.E. contenuta nel verbale di conferimento dell'incarico, provvederà a trasmettere copia dell'elaborato peritale, a mezzo raccomandata A/R e/o a mezzo posta elettronica certificata PEC, ai creditori procedenti o intervenuti, e al debitore.

3. Risposte ai quesiti

3.1. Primo quesito

Dall'esamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza della documentazione di

cui all'ex art. 567, 2° comma, c.p.c., ovvero risulta la certificazione notarile (ved. All.9), redatta dal dott. Marco Galante, Notaio in Montescaglioso (MT), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, corredata di estratto di mappa catastale, visure storiche e copia della trascrizione di pignoramento.

Consultando il quadro sinottico della provenienza nel ventennio, riportato nella certificazione notarile, si evince quanto segue:

- gli immobili pignorati siti in Montalto Uffugo (CS), distinti:

1. al catasto Terreni al foglio 50 p.lla 558;
2. al catasto Terreni al foglio 50 p.lla 561;
3. al catasto Fabbricati al foglio 50 p.lla 466 sub 9;
4. al catasto Fabbricati al foglio 50 p.lla 466 sub 10;
5. al catasto Fabbricati al foglio 50 p.lla 466 sub 12;
6. al catasto Fabbricati al foglio 50 p.lla 466 sub 14;
7. al catasto Fabbricati al foglio 50 p.lla 466 sub 4;
8. al catasto Fabbricati al foglio 50 p.lla 466 sub 6;
9. al catasto Fabbricati al foglio 50 p.lla 466 sub 8;

sono pervenuti per l'intera proprietà alla società

con:

- atto di vendita a rogito del notaio Calvelli del 13 Gennaio 2006, trascritto il 24 Gennaio 2006 ai nn.2656/1952, con cui vendeva la piena proprietà del terreno in Montalto Uffugo al foglio 50 mappale 389 ex 117;
- atto di vendita a rogito del notaio Cappelli del 14 Marzo 2007, trascritto il 14 Aprile 2007 ai nn.14970/10041 con cui vendeva al Sig. la piena proprietà del terreno in Montalto Uffugo al foglio 50 mappale 401 nota rettificata con nota pubblicata in data 21 Giugno 2007 ai nn. 24024/15636 in quanto il soggetto è stato inserito erroneamente, mentre il reale acquirente è la società
- atto di vendita per notar Gissona del 15 settembre 2009 trascritto il 25 Settembre 2009 ai nn.29494/2063, con cui vendeva la piena proprietà del terreno in Montalto Uffugo al foglio 50 mappali 395 e 405.

Si precisa che l'area di sedime dei fabbricati in oggetto sono stati edificati sulla p.lla 466 ex 389 ex 117, comprendente la p.lla 401 ex 118, si precisa, inoltre che il terreno censito con il mappale 558 deriva dalla p.lla 518 ex 483 ex 395 ex 115, comprendente la p.lla 560 ex 727 ex 405 ex 305 ex 116,

si precisa infine che il terreno mappale 561 deriva dal mappale 527 ex 405 ex 305 ex 116.

Esiste corrispondenza tra il diritto di spettanza degli esecutati ed il diritto oggetto di pignoramento.

3.2. Secondo quesito

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati:

- Art. 35392/8670 del 02 ottobre 2007, iscrizione di ipoteca volontaria per atto a rogito del notaio Lanzillotti del 27 Settembre 2007, iscritta a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa e contro la _____ del valore di euro 800.000,00 (ottocentomila/00), di cui euro 400.000,00 (quattrocentomila/00) per capitale gravante sulla piena proprietà del terreno sito in Montalto Uffugo (CS) foglio n.50 mappali 389 e 401; risultano restrizioni non rilevanti in data 17 Dicembre 2010 ai nn. 40364/4769, in data 25 Luglio 2011 ai nn. 20822/2631, in data 27 Giugno 2012 ai nn.16404/1397 ed in data 01 Agosto 2012 ai nn. 19518/1722;
- Art. 21209/17335 del 07 Settembre 2016, verbale di pignoramento del Tribunale di Cosenza in data 13 Agosto 2013, pubblicato a favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione e contro la società _____ gravante sulla piena proprietà dei terreni in Montalto Uffugo ai mappali 558 e 561 nonché su porzioni di fabbricato in Montalto Uffugo al foglio n.50 p.lla 466 subaltermi 9,10,12,14, 4, 6, 8.

3.3. Terzo quesito

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, è stata acquisita tutta la documentazione catastale (ved. All.3), disponibile e necessaria per una corretta identificazione del bene pignorato: visure storiche, estratti di mappa catastale ed elaborato planimetrico. Si precisa, inoltre, che è stato richiesto in data 03 Gennaio 2018 e rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Montalto Uffugo il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento (ved. All.4).

3.4. Quarto quesito

L'unità immobiliare pignorata consiste in un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza di proprietà della _____, ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), via dello Stadio, snc identificato al N.C.E.U. al foglio n.50 p.lla 466 sub 4-Natura F3-Unità in corso di costruzione-piano primo.

Da quanto si è potuto verificare in fase di sopralluogo, risulta che, l'unità abitativa è in corso di

costruzione in quanto sono presenti: le compagnature esterne rifinite, costituite da laterizio alveolare da 25 cm, strato di isolante e foratino da 10 cm interno; le divisioni interne (tramezzature), la preparazione all'esecuzione di intonaco di tipo tradizionale (arriccatura, punti e guide); sia il balcone che la terrazza sono ultimate e rifinite con pavimentazione in cotto e ringhiere in ferro; sono presenti solo gli infissi esterni (persiane) in alluminio color legno, anche se alcuni risultano danneggiati; sono presenti le canaline e le scatole delle prese dell'impianto elettrico; sono presenti tratti di tubazione dell'impianto idrico-sanitario, inoltre è già presente il portoncino di ingresso blindato senza pannellatura esterna-interna di rifinitura. Si è inoltre constatato l'isolamento acustico tra i vari piani dell'immobile.

L'accesso al compendio oggetto di stima è garantito da un portone comune d'ingresso in alluminio con scala interna che funge da collegamento verticale per i vari livelli del fabbricato; quest'ultima è rifinita con alzate pedate e zoccolino battiscopa in granito, mentre le pareti facenti parte del vano scala sono rifinite con intonaco civile di tipo tradizionale e idropittura di colore bianco; è inoltre presente il vano ascensore, mentre l'ascensore al momento del sopralluogo non era stato installato.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ved. All.7) e alle planimetrie allegate alla presente (ved. All.4, All.5, All.6). Di seguito si riportano i dati metrici dell'immobile LOCALE APPARTAMENTO PIANO PRIMO:

Piano primo

- Superficie lorda 114,00 mq;
- Superficie terrazzo e balcone 42,30 mq
- **Superficie calpestabile:**
- Cucina-soggiorno 46,25 mq
- Letto 9,10 mq
- Letto 8,58 mq
- Letto 14,00 mq
- Disimpegno 7,11 mq
- Bagno con anti-bagno zona giorno 7,81 mq
- Bagno zona notte 3,30 mq
- Altezza netta 2,73 m.

La proprietà confina, sul lato sud con scala d'ingresso comune riportata nell'elaborato planimetrico come sub 15, per i restanti lati con corte comune.

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate di Cosenza (ved. All.3), risultano

i seguenti dati catastali identificativi dell'immobile pignorato:

Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio n.50, particella 466, sub.4, Natura F3-in corso di costruzione, indirizzo Via Stadio snc, piano primo.

La zona dove sorge l'immobile permette di raggiungere in cinque minuti il centro del paese dove sono ubicati i principali servizi pubblici (poste, scuole, municipio, etc.). Trattasi di buona posizione dal punto di vista residenziale, completamente urbanizzata, dotata di spazi verdi e di campo da calcio comunale. Dista ca. 30 km dalla città di Cosenza, raggiungibile in auto in meno di 20 minuti, attraverso la strada comunale e la SP 241 Settimo di Montalto-Cosenza. Nella zona sono presenti prevalentemente residenze bifamiliari a schiera di medie dimensioni.

3.5. Quinto quesito

Non risulta alcuna difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

3.6. Sesto quesito

Analizzando e confrontando la documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate di Cosenza, con quanto rilevato in sede di sopralluogo, è emerso quanto segue:

- Essendo una unità immobiliare in corso di costruzione "F3" nella banca dati catastale è presente il solo elaborato planimetrico che identifica la sagoma dell'unità immobiliare, che è conforme a quanto rilevato in fase di sopralluogo.
- Non sono presenti le planimetrie catastali dell'unità immobiliare in quanto quest'ultime vanno redatte a fine lavori, ed attribuiscono all'unità immobiliare una rendita catastale. Il costo sommario per la redazione delle planimetrie necessarie per l'accatastamento è pari a € 800,00 compreso di oneri catastali e documentazione tecnica.

3.7. Settimo quesito

La zona dove sorge l'immobile, nel quale è collocato il compendio pignorato, è definita come zona di completamento B/1 per come riportato nel Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistico della Regione Calabria n. 15261 del 28/10/2003 con il quale è stata approvata la Variante Generale del Piano Regolatore del comune di Montalto Uffugo (CS) (ved. All.4).

Zonizzazione "ZONA B/1"

- Superficie minima del lotto = 600 m^2 ;

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria= $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- Rapporto di copertura = 0,25;
- H_{max} = 9,50 mt-12 mt zone vallive;
- D= distanza minima dai confini=5,00 mt;
- Distanza stradale= 5mt;
- RI Rapporto altezza/distanza< 1,20;
- Distanza tra fabbricati = in nessun caso minore di 5 mt.

3.8. Ottavo quesito

Dalla documentazione richiesta in data 03/01/2018 ed acquisita presso l'U.T.C. (ved. All.4), è emerso che è stato rilasciato alla

- Permesso di Costruire n.38 per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione costituito da un piano seminterrato da destinare a garage e cantine, un piano terra, primo e secondo destinati a civile abitazione, il cui progetto è stato redatto e diretto dall'Ing. (ved. All.4);
- Attestazione di avvenuto deposito del progetto in data 02/03/2007 prot. N.1654, rilasciato dalla Regione Calabria Dip. N.6 LL.PP (ex Genio Civile) (ved. All.5);
- Parere del Corpo Forestale dello Stato coordinamento Provinciale di Cosenza, del 25/01/2007 prot.n.1510 relativo al vincolo idrogeologico e forestale;
- Non è presente la dichiarazione di agibilità.

Da quanto rilevato in fase di sopralluogo e confrontato con la documentazione progettuale reperita, si può affermare che il compendio pignorato identificato al foglio n.50 p.lla 466 sub 4 non è conforme al progetto depositato ed autorizzato dall'U.T.C., in quanto si è rilevata una diversa distribuzione planimetrica delle tramezzature interne (ved. All.4, All.6): il tutto può essere cambiato effettuando una variante urbanistico-edilizia, in quanto il compendio oggetto di pignoramento risulta in corso di costruzione; si dovrà provvedere a validare il tutto con nuovo idoneo titolo abilitativo (CILA o SCIA) che contempli il completamento delle opere previste nel Permesso di Costruire n.38 già rilasciato in data 16/07/2008 e la variazione delle tramezzature interne.

In linea generale i costi per il completamento e la variazione urbanistico-edilizia del compendio in esame ammontano a € 2.500,00 compresi di oneri comunali e compensi tecnici per la redazione delle pratiche.

3.9. Nono quesito

Da quanto verificato analizzando l'immobile, in sede di sopralluogo, e sulla scorta dei disegni planimetrici, nonché per la tipologia dello stesso, ritengo sia opportuno provvedere alla vendita in un unico lotto.

3.10. Decimo quesito

L'immobile non risulta pignorato pro-quota.

3.11. Undicesimo quesito

L'immobile risulta libero e non risultano registrati contratti di locazione, relativi all'immobile pignorato.

3.12. Dodicesimo quesito

L'immobile pignorato non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

3.13. Tredicesimo quesito

Non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale. Non è stata, altresì, rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

3.14. Quattordicesimo quesito

Il criterio di stima applicato è il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile dell'immobile in esame, è stata effettuata una approfondita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del luogo e quelle più importanti del capoluogo di provincia, attraverso le quotazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare, dagli Enti nazionali interessati alle compravendite di immobili e dalle riviste di settore.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni coefficienti correttivi che tengono conto sia

delle condizioni generali che di quelle particolari dell'immobile.

Il valore unitario dell'immobile V_i sarà dato dalla seguente espressione analitica:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6) \cdot V_m$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- K_1 coefficiente che tiene conto degli elementi che permettono di valutare l'appetibilità della zona;
- K_2 coefficiente che tiene conto dell'incidenza della superficie dell'immobile;
- K_3 coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio;
- K_4 coefficiente che tiene conto della posizione panoramica, del tipo di affaccio e luminosità dell'immobile;
- K_5 coefficiente che tiene conto di particolari caratteristiche dell'immobile (altezza degli ambienti, corretta distribuzione degli spazi, tipo di rifinitura in rapporto allo standard della zona, presenza di accessori utili o costosi, presenza di bagni ciechi, etc);
- K_6 coefficiente che tiene conto dell'incidenza di eventuali lavori di ristrutturazione sul valore dell'immobile;
- V_m valore medio di zona.

Il valore dell'immobile V_a sarà dato dal prodotto della superficie commerciale S_c e del valore unitario dell'immobile V_i .

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla seguente espressione analitica:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + z \cdot S_3 \dots$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- S_L (superficie lorda immobile): somma delle superfici calpestabili o nette più quelle dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;
- $S_1, S_2, S_3 \dots$ (superficie degli accessori): superficie delle dipendenze e delle pertinenze dell'immobile, quali soffitte, balconi, terrazzi, cantine, garage, giardini, ecc..;
- x, y, z : coefficienti che apportano una riduzione della superficie degli accessori.

Calcolo della superficie commerciale S_c dell'immobile

Superficie lorda $S_L = 114 \text{ mq}$

La superficie commerciale risulta:

$$S_c = 114 + (30,27 \times 0,60 + 12 \times 0,6) = 114 + 18,17 + 7,2 = 139,38 \text{ mq.}$$

Valori dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento utilizzati.

$$K_1 = 1.05; K_2 = 1; K_3 = 0.95; K_4 = 1.05; K_5 = 1.1; K_6 = 0.8.$$

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia dell'Entrate, relativa al secondo semestre 2017 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, Zona B1, con riferimento ad immobili residenziali tipo civile, in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un valore massimo pari ad 820,00 €/mq e un valore minimo pari ad 570,00 €/mq. Si utilizza un valore di partenza medio di 695 €/mq.

Calcolo del valore unitario V_i dell'immobile pignorato.

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6) \cdot V_m = 1.05 \times 1 \times 0.95 \times 1.05 \times 1.1 \times 0.8 \times 695 \text{ €/mq} = 640,57 \text{ €/mq}$$

Calcolo del valore dell'appartamento V_a sarà dato dal prodotto della superficie commerciale S_c e del valore unitario dell'immobile V_i .

$$V_a = S_c \times V_i = 139,38 \text{ mq} \times 640,57 \text{ €/mq} = 89.282,64 \text{ €}$$

Valore base di stima (arrotondato) = 89.200,00 €

Procedendo con l'abbattimento forfetario del 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, risulta che, **il valore finale del bene al netto della suddetta decurtazione forfettaria è pari a euro 75.820,00**

4. Conclusioni

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo contenente la descrizione sintetica del lotto di vendita, i relativi dati catastali, l'ubicazione, la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento e il prezzo base:

LOTTO DI VENDITA	
Descrizione e Composizione	Appartamento rustico posto al piano primo di un immobile di maggiore consistenza composto da: ampia cucina-soggiorno-pranzo, n.3 stanze da letto, disimpegno, n.2 bagni, n.2 ampi terrazzi
Ubicazione	Comune di Montalto Uffugo(CS) via Stadio, snc.

Dati Catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo, foglio 50, particella 466, sub 4, Natura F3- in corso di costruzione Via Stadio snc, piano S1.	
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Piena Proprietà della ditta acquisita con atto di vendita a rogito del notaio Calvelli del 13 Gennaio 2006, trascritto il 24 Gennaio 2006 ai nn.2656/1952, con cui vendeva la piena proprietà del terreno in Montalto Uffugo al foglio 50 mappale 389 ex 117; atto di vendita a rogito del notaio Cappelli del 14 Marzo 2007, trascritto il 14 Aprile 2007 ai nn.14970/10041 con cui vendeva al Sig. la piena proprietà del terreno in Montalto Uffugo al foglio 50 mappale 401 nota rettificata con nota pubblicata in data 21 Giugno 2007 ai nn. 24024/15636 in quanto il soggetto è stato inserito erroneamente, mentre il reale acquirente è la società atto di vendita per notar Gissona del 15 settembre 2009 trascritto il 25 Settembre 2009 ai nn.29494/2063, con cui vendeva la piena proprietà del terreno in Montalto Uffugo al foglio 50 mappali 395 e 405.	
Quota Pignorata	Risulta pignorato per l'intero il bene immobile sopra identificato.	
Prezzo Base	Valore base di stima	€ 89.200,00
	Decurtazione forfetaria del 15%	€ 13.380,00
	Prezzo Base Finale di Vendita	€ 75.820,00

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Pietrafitta 24/03/2018

IL CTU
Ing. Francesco Baldino

- Elenco allegati alla presente relazione:
- All. 1. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo;
 - All. 2. Verbale di sopralluogo del 01/02/2018;
 - All. 3. Documentazione catastale: Visura Storica, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico;
 - All. 4. Documentazione urbanistico-edilizia rilasciata dall'U.T.C. di Montalto Uffugo: richiesta documentazione all'U.T.C., Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico, Certificato di Destinazione Urbanistica, Concessione edilizia n.38/2007 del 03/05/2007 e relativi elaborati progettuali, atti di proprietà terreni;
 - All. 5. Attestazione di deposito presso Regione Calabria Dip. n.6 LL.PP (ex Genio Civile)
 - All. 6. Elaborati grafici ricostruiti in fase di sopralluogo;
 - All. 7. Documentazione fotografica;
 - All. 8. Atto di compravendita;
 - All. 9. Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c..

Pietrafitta 24/03/2018

IL CTU
Ing. Francesco Baldino