



TRIBUNALE DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 214/2015”

Consulenza Tecnica d’Ufficio effettuata su incarico del Giudice dell’Esecuzione
del Tribunale di Cosenza Dott.ssa M. Morrone

Creditore procedente: BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOP. DEL CREDITO S.P.A.

Esecutato: [REDACTED]

Il C.T.U.
(Ing. Andrea Muoio)

Affidamento dell’incarico e formulazione dei quesiti.....	
Risposta al primo quesito.....	
Risposta al secondo quesito.....	
Risposta al terzo quesito	
Risposta al quarto quesito	
Risposta al quinto quesito	
Risposta al sesto quesito	
Risposta al settimo quesito.....	
Risposta all’ottavo quesito	
Risposta al nono quesito	
Risposta al decimo quesito	
Risposta all’undicesimo quesito	
Risposta al dodicesimo quesito	
Risposta al tredicesimo quesito	
Risposta al tredicesimo bis quesito	
Risposta al quattordicesimo quesito	
Conclusioni	

Allegati

- *All. 1 – Visura Catastale;*
- *All. 2 – Estratta di Mappa Catastale;*
- *All. 3 – Elaborato Planimetrico;*
- *All. 4 – Elenco Subalterni;*
- *All. 5 – Convocazioni Sopralluogo del 05/07/2017;*
- *All. 6 – Verbale di Sopralluogo;*
- *All. 7 – Rilievo Fotografico;*
- *All. 8 - Stralcio Aerofogrammetria;*
- *All. 9 – Planimetrie;*
- *All. 10 – Richiesta Accesso Atti Agenzia delle Entrate per Planimetrie Catastali;*
- *All. 11 – Comunicazione Agenzia delle Entrate in risposta alla Richiesta Accesso Atti;*
- *All. 12 – Richiesta Accesso /Rilascio Atti Amministrativi al Resp. Uff. del Territorio del Comune di Montalto Uffugo;*
- *All. 13 – Titolo Edilizi;*
- *All. 14 – Planimetria Raffronto Difformità;*
- *All. 15 - Verifica esistenza contratti locazione e simili e risultanze presso Agenzia Entrate*
- *All. 16 – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’OMI - Agenzia delle Entrate.*

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 delle 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 registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei 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 (calpestable) 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 interni ed esterni, 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 erranei 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 della 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 legge L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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 decreto 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. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

- 11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il 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 censi, livelli o usi civici evidenziandone gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 13 bis. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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 l'assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.
Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.*

Risposta al Primo Quesito (“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 delle 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 registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei 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;”)

Esaminata la *Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico – Ipotecaria e Catastale Ventennale* (art. 567 comma 2° c.p.c.), redatta dal Notaio Dott. Leucio Gissona in data 29/09/2015, contenuta nel *Fascicolo* dell'Espropriazione Immobiliare messo a disposizione dal Tribunale di Cosenza per la redazione della presente, si ritiene completa ed idonea la documentazione contenuta negli atti relativi alla procedura in oggetto.

Dalla documentazione assunta è stato individuato il bene pignorato e, pertanto, si può procedere alla compilazione dei quesiti che seguono.

Non vi sono documenti mancanti e/o inidonei.

Risposta al Secondo Quesito (“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);”)

Sulla base della sopracitata *Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico – Ipotecaria e Catastale Ventennale* si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile pignorato:

1. *Ipoteca Volontaria* derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Gissona Maria del 13/03/2008 (Rep. 2245), iscritta il 14/03/2008 ai nn. 8772 R.G. e 1322 R.P. in favore di *Banca di Credito Cooperativo San Vincenzo La Costa Società Cooperativa* con sede in San Vincenzo La Costa e contro la [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà), per la complessiva somma di euro 200.000,00 (mutuo di euro 100.000,00);
2. *Pignoramento Immobiliare* notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza il 03/08/2015, trascritto il 14/09/2015 ai nn. 20608 R.G. e 16910 R.P. in favore di *Banca per lo Sviluppo della Cooperazione del Credito S.p.a.* con sede in Roma contro la [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).

Risposta al Terzo Quesito (“acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;”)

Per il bene esecutato sono stati acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali la *Visura Catastale* (All. 1), l'*Estratto di Mappa Catastale* (All. 2), l'*Elaborato Planimetrico* (All. 3) e l'*Elenco dei Subalterni* (All. 4).

Per quanto riguarda le *Planimetrie Catastali* non è stato possibile acquisirle e si è fatta apposita richiesta scritta alla predetta Agenzia Territoriale che verrà illustrata nei punti successivi.

L'immobile pignorato, per come riportato nella suddetta *Visura Catastale* (All. 1), è così identificato:

❖ **Foglio 42 Particella 468 Sub 3 (Corti esclusive Sub 8 – 11) Categoria A/2 Classe 1**
Consistenza 8,5 vani Rendita Euro 658,48, Località San Pietro snc Piano: S1-T-1 –
Comune di Montalto Uffugo (CS).

Risposta al Quarto Quesito (“desciva, 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 interni ed esterni, 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;”)

Per l'espletamento del mandato affidatomi, il sottoscritto ha convocato le parti interessate per lo svolgimento delle operazioni peritali sull'immobile pignorato, al fine di acquisire gli elementi necessari per la redazione della presente perizia.

Le parti sono state convocate, previa *Nota a mezzo* raccomandata a/r per l'esecutata [REDACTED] ed a mezzo pec per l'Avv. Azzinnaro in rappresentanza della parte pignorante, entrambe del 20/06/2017 (All. 5), per il giorno 05/07/2017 alle ore 18:00 presso l'immobile pignorato sito in via San Pietro n° 3 nel Comune di Montalto Uffugo (CS).

A seguito di tale comunicazione lo scrivente, con l'assistenza dell'[REDACTED], ha proceduto al regolare svolgimento delle operazioni peritali, per come verbalizzato nel *Verbale di Sopralluogo* (All. 6) e documentato con opportuno *Rilievo Fotografico* (All. 7).

L'immobile oggetto di stima è situato nell'area extraurbana ad est del Centro Abitato del Comune di **Montalto Uffugo**, da cui dista circa 2,0 Km, in via San Pietro (All. 8), ad

un'altitudine media di 320 m s.l.m., ed è identificato al *N.C.E.U.* sul **Foglio di mappa n. 42** con **Particella n. 468 Sub 3 (8 – 11)**.

Il collegamento viario è garantito dalla strada S.S. 18, da cui dista circa 6,0 km, che collega l'abitato di Montalto Uffugo al capoluogo. Inoltre, dista circa 9,0 km dallo svincolo dell'Autostrada A2.

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è del tipo residenziale, sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e sono presenti altri fabbricati simili con destinazione residenziale.

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato *del tipo a schiera* per civile abitazione di tipo medio, realizzato nel corso degli anni novanta, ed è composto da due livelli fuori terra oltre un livello seminterrato.

Il fabbricato, con struttura portante in calcestruzzo armato e solai latero-cementizi, si presenta in uno stato di conservazione simile a quello degli altri fabbricati della zona, tale da richiedere interventi di manutenzione.

L'unità immobiliare in esame è posta al lato sud (posizione d'angolo) del predetto fabbricato *a schiera* ed ha accesso indipendente dalla strada comunale.

L'immobile in esame gode di una buona esposizione che gli garantisce un grado medio di soleggiamento e di areazione naturale.

Allo *Stato di Fatto del Sopralluogo* l'immobile, in origine una singola unità immobiliare, è costituito da due unità immobiliari distinte e indipendenti, accessibili direttamente attraverso la corte esclusiva di estensione pari a circa 220,00 m² (in merito alla regolarità urbanistica e catastale si tratterà nei paragrafi successivi).

Una prima unità immobiliare, denominata in seguito **“Unità 1”**, si sviluppa su due livelli fuori terra (Piano Seminterrato e Piano Terra) collegati da una scala interna, mentre la seconda, denominata nel prosieguo **“Unità 2”**, è ubicata al Piano Primo e vi si accede attraverso una scala esterna indipendente.

L'“**Unità 1**” ha una superficie lorda pari a 177,00 m², una superficie calpestabile di 143,00 m², un'altezza interna di 2,90 m al piano seminterrato e di 2,80 m al piano terra ed una superficie dei balconi e portici pari a 28,00 m².

La distribuzione degli ambienti interni è riportata nelle *Planimetrie*, che ad ogni buon fine si allegano alla presente (All. 9), è la seguente:

- *Piano Seminterrato* – Soggiorno, Cucina, Ripostiglio e Magazzino;
- *Piano Terra* – Ingresso/Disimpegno, n. 2 Camere da Letto, Studio e n. 2 WC.

L'“**Unità 2**” ha una superficie lorda pari a 81,00 m², una superficie calpestabile di 68,00 m², un'altezza interna di 2,80 m ed una superficie dei balconi e verande pari a 24,50 m².

La distribuzione degli ambienti interni riportata nella *Planimetrie*, che ad ogni buon fine si allega (All. 9), è la seguente: Ingresso/Disimpegno, Cucina, Soggiorno-Pranzo, n. 2 Camere da Letto e Wc.

Dal sopralluogo effettuato in data 05/07/2017, in riferimento alle caratteristiche ed allo stato di conservazione degli immobili (*Unità 1 – Unità 2*), per come documentato dal *Rilievo Fotografico* allegato alla presente (All. 7) è emerso quanto viene di seguito riportato:

- gli infissi esterni in legno sono in buono stato di conservazione;
- gli infissi interni in legno sono in buono stato di conservazione;
- i pavimenti, in gres porcellanato, sono in buono stato di conservazione;
- gli impianti elettrico ed idrosanitario sono in buono stato di conservazione;
- l'impianto termico è in buono stato di conservazione, ed è alimentato da un serbatoio in *gpl* installato nella corte esterna;
- le pareti interne ed il soffitto si presentano in buono stato di conservazione, fatta eccezione per localizzati fenomeni diffusi di umidità e condensa;
- le pareti esterne dell'immobile sono in discreto stato di conservazione, necessitando di interventi di manutenzione ordinaria e di tinteggiatura;
- i balconi, le ringhiere ed i cornicioni sono in discreto stato di conservazione, quindi necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e di tinteggiatura;

- il manto di copertura, le gronde ed i discendenti sono in discreto stato di conservazione.

L'intero immobile è dotato di corte esterna esclusiva comune alle due unità immobiliari, sia sul lato anteriore che posteriore, delimitata da una recinzione costituita da un muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera metallica dotata di cancelli pedonali e carrabili, adibita a spazi verde e posteggio per le auto accessibile direttamente dalla strada comunale.

Risposta al Quinto Quesito ("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;")

La descrizione attuale del bene in esame è difforme da quella contenuta nell'*Atto di Pignoramento* e, in particolare, allo stato odierno trattasi di n. 2 unità immobiliari distinte e separate anziché una sola unità immobiliare.

Bensì, i dati contenuti nel pignoramento consentono comunque l'identificazione del bene in esame ed in precedenza hanno individuato lo stesso ed ancora oggi negli archivi catastali è così identificato.

Risposta al Sesto Quesito ("rilevi le eventuali difformità o mancanze della 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;")

Per come rilevato nella risposta al "*Terzo Quesito*" lo scrivente ha acquisito dall'*Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio* le risultanze e gli atti relativi all'immobile pignorato in loro possesso ed in consultazione per via telematica.

Dalle ricerche non è risultata in atti la *Planimetria Catastale* dell'immobile, per cui il sottoscritto CTU ha fatto esplicita richiesta di ricerca in archivio alla stessa Agenzia con apposita *Istanza prot. n. 58464 del 08/06/2017 (All. 10)*.

L'*Agenzia delle Entrate* ha risposto con *Nota del Responsabile Settore Servizi all'Utenza* [REDACTED] del 15/06/2017 prot. n. 61377 (*All. 11*), che la ricerca in archivio non era possibile per problemi tecnici.

Lo *Stato di Fatto* dell'immobile in oggetto, riscontrato in sede di sopralluogo, è difforme dai dati catastali risultanti dalla *Visura* poiché nella stessa è riportato un unico immobile

distribuito ai piani *S1-T-1*, mentre ad oggi trattasi di n. 2 immobili distribuiti al piano *S1-T* (*“Unità 1”*) ed al piano 1 (*“Unità 2”*), per come descritto in dettaglio al paragrafo precedente.

Pertanto, a seguito degli effetti delle Verifiche di Regolarità Urbanistica e delle relative conclusioni che saranno trattate nei paragrafi successivi, dovrà essere fatta una *“Variazione Catastale”* affinché sia rispecchiata la situazione reale del bene pignorato anche negli atti catastali, successivamente alla regolarizzazione urbanistica trattata nei paragrafi successivi.

In via sommaria, la predetta ***Variazione Catastale***, avrà ***un costo complessivo pari ad € 1.500,00*** comprendente la parcella del tecnico esecutore (comprensiva di IVA e oneri previdenziali) e le relative spese catastali.

Risposta al Settimo Quesito (*“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”*)

L'utilizzazione ai fini residenziali dell'immobile in oggetto è compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente P.R.G., nel quale l'area è identificata come *Zona di Completamento B/1* e quindi a destinazione d'uso residenziale.

Risposta all'Ottavo Quesito (*“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 legge L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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 decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”*)

Per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato, lo scrivente ha fatto *Istanza di Richiesta Accesso/Rilascio Atti Amministrativi al Responsabile Ufficio del Territorio del Comune di Montalto Uffugo (in data 12/05/2017 a mezzo pec) prot. n. 10023 del 15/05/2017 (All. 12).*

A seguito delle ricerche d'archivio effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale sono emerse le seguenti risultanze:

- ***Concessione Edilizia n. 90 del 12/09/1991 e Nulla – Osta del Genio Civile di Cosenza prot. n. 8475 del 15/05/1991*** per il *“Progetto riflettente la costruzione di un fabbricato per civile abitazione”*, in ditta [REDACTED]

[REDACTED];

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. n. 17348 del 29/08/2013** per la realizzazione di “Opere interne ad un fabbricato per civile abitazione e realizzazione di una scala esterna in acciaio e di una tettoia in legno a copertura di un balcone esistente”, per l’immobile *de quo* in ditta [REDACTED];
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5 del 07/02/2018** per sanare le difformità richiamate alla *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. n. 17348 del 29/08/2013*, in ditta [REDACTED].

Tutti i titoli edilizi, sopra richiamati, fanno parte integrante della presente perizia e sono allegati alla stessa (All. 13).

Negli archivi dell’Ufficio Tecnico Comunale non è presente nessun *Certificato di Agibilità/Abitabilità* rilasciato per il presente fabbricato e/o intero complesso.

Dagli atti edilizi soprarichiamati è stata ricostruita la “*Storia Edilizia*” dell’immobile pignorato per come si riporta:

- il complesso di cui fa parte il bene esecutato, comprendente in totale n. 3 unità immobiliari separate e distinte, è stato realizzato con la *Concessione Edilizia n. 90 del 12/09/1991* e *Nulla – Osta del Genio Civile di Cosenza prot. n. 8475 del 15/05/1991* per il “*Progetto riflettente la costruzione di un fabbricato per civile abitazione*” rilasciato ai [REDACTED].
Ognuna delle unità immobiliari si sviluppava su due livelli fuori terra oltre ad un livello seminterrato, ed in particolare il piano seminterrato era adibito a garage e cantinola/dispensa (*non residenziale*) mentre il piano terra e il piano primo erano adibiti a civile abitazione (*residenziale*).
- successivamente per l’immobile in oggetto la proprietaria [REDACTED] presentava presso l’U.T.C. una *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. n. 17348 del 29/08/2013* per la realizzazione di “*Opere interne ad un fabbricato per civile abitazione e realizzazione di una scala esterna in acciaio e di una tettoia in legno a copertura di un balcone esistente*” con la quale ha apportato delle modifiche all’immobile originario.

Con la predetta pratica edilizia si è proceduto alla trasformazione dell'immobile in n. 2 unità immobiliari distinte e separate entrambe con accesso indipendente dall'esterno.

La prima unità si sviluppa al piano terra dove sono ubicati gli ambienti residenziali (cucina, studio, letto, WC, lavatoio e disimpegno) ed al piano seminterrato adibito ad uso non residenziale (cantina e garage).

La seconda unità si sviluppa al piano primo con la seguente distribuzione degli spazi abitativi: soggiorno-pranzo, cucina, n. 2 camere da letto, WC e disimpegno. Per l'accesso è stata realizzata una scala esterna.

- infine, a seguito di segnalazioni di abuso edilizio a cura della competente autorità comunale con il rilascio del *Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5 del 07/02/2018* sono state sanate alcune difformità alla predetta segnalazione certificata di inizio attività.

Nello specifico è stata sanata la chiusura parziale del terrazzo al piano primo trasformato in veranda chiusa e l'adeguamento della canna fumaria esistente ed il riposizionamento del condizionatore.

Dal raffronto tra la predetta documentazione autorizzativa e lo stato di fatto dell'immobile rilevato in sede di sopralluogo si evidenzia quanto segue:

- l'**Unità 1**, per come denominata nella presente, **è parzialmente difforme ai titoli edilizi rilasciati** per la seguente motivazione: **il livello seminterrato è adibito a residenza (soggiorno e cucina), in difformità alla destinazione di "cantina" (uso non residenziale) autorizzata**, per come evidenziato nella *Planimetria Raffronto Difformità* che ad ogni buon fine si allega (All. 14);
- l'**Unità 2 risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati**.

La difformità ai titoli edilizi rilasciati in riferimento all'immobile esecutato è sanabile, trattandosi di vendite esecutive immobiliari, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, a cura dell'aggiudicatario che sarà rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

In via sommaria, la pratica di **Condono Edilizio**, avrà **un costo complessivo pari ad € 12.500,00** comprendente la parcella del tecnico esecutore (comprensiva di IVA e oneri previdenziali), le relative spese per le oblazioni, gli oneri concessori ed i diritti di segreteria per il rilascio del titolo in sanatoria. Tali spese da sostenere sono da riferirsi esclusivamente all'unità immobiliare denominata *Unità 1*.

Infine, saranno a carico degli aggiudicatari le spese tecniche (comprese IVA e oneri previdenziali) e i relativi oneri per la richiesta per l'ottenimento del **Certificato di Agibilità**, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i., che si stimano in via sommaria pari ad **€ 2.500,00**.

Risposta al Nono Quesito ("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;")

Per il bene pignorati vi è la possibilità di essere venduto in due lotti distinti e separati, essendo stato l'immobile originario nel corso degli anni suddiviso "*di fatto*" in due distinte unità immobiliari, e particolare si propone:

*** LOTTO "1"**

Unità 1, Appartamento che si sviluppa su un livello fuori terra ed un livello seminterrato collegati da una scala interna, con una superficie lorda pari a 177,00 m², una superficie calpestabile di 143,00 m², un'altezza interna di 2,90 m al piano seminterrato e di 2,80 m al piano terra ed una superficie dei balconi e portici pari a 28,00 m².

La distribuzione degli ambienti interni è la seguente:

- *Piano Seminterrato* – Soggiorno, Cucina, Ripostiglio e Magazzino;
- *Piano Terra* – Ingresso/Disimpegno, n. 2 Camere da Letto, Studio e n. 2 WC.

*** LOTTO "2"**

Unità 2, Appartamento ubicato al piano primo a cui si accede attraverso una scala esterna indipendente, con una superficie lorda pari a 81,00 m², una superficie calpestabile di 68,00 m², un'altezza interna di 2,80 m ed una superficie dei balconi e verande pari a 24,50 m².

La distribuzione degli ambienti interni è la seguente: Ingresso/Disimpegno, Cucina, Soggiorno-Pranzo, n. 2 Camere da Letto e Wc.

La Corte Esterna Esclusiva rimarrebbe di proprietà comune alle due unità immobiliari, avendo entrambe l'accesso da quest'ultima.

Risposta al Decimo Quesito ("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 allegandolo 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, prevendendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;")

L'immobile non risulta pignorato *pro quota*, essendo di piena proprietà dell'esecutata [REDACTED] che è proprietaria esclusiva del bene (quota 1/1) in regime di separazione dei beni, per come riportato nella *Visura Castale (All. 1)*.

Risposta all'Undicesimo Quesito ("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;")

Il bene pignorato, per come accertato nel corso del sopralluogo del 05/07/2017, risulta essere occupato dalla pignorata [REDACTED] e dai propri familiari.

Lo scrivente ha effettuato un controllo presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza* per verificare l'esistenza o meno di eventuali contratti di locazione e/o comodati d'uso stipulati dell'esecutata sul bene in oggetto e da tali verifiche non risultano contratti di locazione o simili in essere (All. 15).

Risposta al Dodicesimo Quesito ("ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;")

Per il bene pignorato non risulta applicabile il contenuto del presente quesito.

Risposta al Tredicesimo Quesito ("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 evidenziandone gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;")

Sull'immobile pignorato non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici.

Risposta al Tredicesimo bis Quesito (“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;”)

L’immobile pignorato fa parte di una tipologia “*a schiera*”, è indipendente e pertanto non fa parte di nessun condominio.

Risposta al Quattordicesimo Quesito (“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, in questo ultimo caso l’immobile verrà valutato come se fosse 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 l’assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.”)

La valutazione dell’immobile *de quo* è richiesta per conoscere il prezzo d’offerta in una azione di compravendita. 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 *de quo*, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni coefficienti correttivi che tengono conto sia delle condizioni generali del fabbricato che di quelle particolari dell’unità immobiliare.

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

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

K_1 (standard di vetustà): coefficiente che tiene conto della vetustà dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare da stimare in funzione del numero di anni di "vita" della costruzione, ed in particolare:

Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1
1	0,99	6	0,94	11	0,89	16	0,845	21	0,82
2	0,98	7	0,93	12	0,88	17	0,84	22	0,815
3	0,97	8	0,92	13	0,87	18	0,835	23	0,81
4	0,96	9	0,91	14	0,88	19	0,83	24	0,805
5	0,95	10	0,90	15	0,85	20	0,82	25	0,80
Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1		
26	0,795	31	0,77	36	0,745	41	0,72		
27	0,79	32	0,765	37	0,74	42	0,715		
28	0,785	33	0,76	38	0,735	43	0,71		
29	0,78	34	0,755	39	0,73	44	0,705		
30	0,775	35	0,75	40	0,725	45 e +	0,70		

K_2 (standard sociale): coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'edificio in cui è ubicata l'unità da stimare in relazione a quelle medie della zona (posizione rispetto agli assi viari, aspetto architettonico esterno, portierato, androne, spazi verdi pubblici e privati, ascensore, valenza storico-artistica, vicinanza mezzi di trasporto pubblico, ecc.) a seconda che si tratti di zona signorile, media o economica, ed in particolare:

Caratteristiche	K_2 (standard sociale)
Civile	1,00
Signorile	1,05
Stabile d'Epoca	1,05
Edificio di Pregio	1,10
Economico	0,95

K_3 (standard dei servizi): coefficiente che tiene conto dell'eventuale presenza di servizi non ordinari nell'area condominiale (attrezzature sportive, parchi, posti auto di proprietà, ecc.), ed in particolare:

<i>Servizi</i>	<i>K₃ (standard dei servizi)</i>
Normale	1,00
Nessun Servizio	0,90
Più Servizi	1,10

K₄ (standard di manutenzione del fabbricato): coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio e delle parti comuni (prospetti dell'edificio, scale, androne, problemi statici dell'edificio, ecc.), ed in particolare:

<i>Stato Manutenzione</i>	<i>K₄ (standard di manutenzione del fabbricato)</i>
Normale	1,00
Mediocre	0,95
Scadente	0,90

K₅ (standard di dimensione): coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua dimensione, ed in particolare un immobile di medie o piccole dimensioni avrà un prezzo unitario maggiore rispetto ad uno di grandi dimensioni data la sua maggiore commerciabilità ed i suoi minori costi di gestione e manutenzione, ed in particolare:

<i>Caratteristiche</i>	<i>K₅ (standard di dimensione)</i>
< mq 70	1,10
< 46 mq	1,20
70 mq < sup. < 100 mq	1,00
> 100 mq con un bagno	0,90
> 100 mq con due bagni	1,05
> 200 mq	0,95

K₆ (standard di posizione): coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua posizione di piano all'interno del fabbricato, ed in particolare in presenza (assenza) di ascensore un immobile ubicato ad un livello superiore avrà un prezzo unitario maggiore (minore) rispetto ad uno ubicato ad un livello inferiore, dati il miglior grado di soleggiamento, la minore esposizione al rumore e la migliore visuale, ed in particolare:

<i>Orientamento Prevalente</i>	<i>K₆ (standard di posizione)</i>
<i>Sud/Est – Est - Sud</i>	<i>1,00</i>
<i>Sud/Ovest - Ovest</i>	<i>0,95</i>
<i>Nord/Est – Nord/Ovest</i>	<i>0,90</i>
<i>Nord</i>	<i>0,85</i>
<i>Nessun orientamento prevalente</i>	<i>1,00</i>

K₇ (standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): coefficiente che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'appartamento, nonché del grado delle finiture dello stesso (*altezza soffitti, distribuzione degli ambienti, finiture particolari, accessori utili o costosi, bagni ciechi, ecc.*), ed in particolare:

<i>Stato Manutenzione</i>	<i>K₇ (standard di qualità e manutenzione dell'appartamento)</i>
<i>Normale</i>	<i>1,00</i>
<i>Mediocre</i>	<i>0,85</i>
<i>Scadente</i>	<i>0,70</i>

In sintesi:

- l'edificio avrà valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di quattro fattori: vetustà, aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione. È possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K₁, K₂, K₃ e K₄;
- i valori degli appartamenti variano in relazione a: dimensione, posizione intesa sia come ubicazione all'interno dell'edificio sia come qualità degli affacci, qualità del manufatto e del suo stato di manutenzione. È possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K₅, K₆ e K₇.

In conclusione, il valore dell'appartamento 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:

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

Ove con la simbologia indicata si intendono:

S_L (superficie lorda unità immobiliare): somma delle superfici calpestabili o nette più quelle dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

$S_1, S_2 \dots S_N$ (superficie degli accessori): superficie delle pertinenze dell'immobile, quali soffitte, balconi, terrazzi, cantine, garage, giardini, ecc.;

$x, y \dots z$ (rapporti mercantili): coefficienti che apportano una riduzione della superficie delle pertinenze dell'immobile (*balconi, terrazze, soffitte, ecc.*), ed in particolare:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Dalla consultazione della *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari* (All. 16) pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, relativa al secondo semestre dell'anno 2017 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, "Fascia / Zona Periferica / Madonna delle Grazie – Lucchetta" del Comune di Montalto Uffugo, con riferimento ad immobili residenziali nuovi e/o di recente costruzione di tipo civili, in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un *Valore Massimo pari ad € 660,00* e un *Valore Minimo pari ad € 480,00 al m² di superficie lorda*.

Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato di conservazione, un Valore di Zona V_m pari ad **€ 570,00 al m²** di superficie lorda (media aritmetica del valore minimo e massimo di zona).

Nel prosieguo della stima si procederà prima a determinare il valore delle due unità immobiliare separate in due lotti distinti, visto ormai lo stato di fatto consolidato, ed infine il valore complessivo.

Lotto 1 - "Unità 1"

Per l'immobile in esame si adottano i coefficienti correttivi, descritti in precedenza, riportati nella seguente tabella:

<i>Coefficiente</i>	<i>Valore</i>
K_1	0,785
K_2	1,05
K_3	1,10
K_4	0,95
K_5	1,05
K_6	1,00
K_7	1,00

K_1 (standard di vetustà): anno di costruzione 1990, ad oggi 28 anni = **0,785**;

K_2 (standard sociale): zona signorile = **1,05**;

K_3 (standard dei servizi): posti auto di proprietà = **1,10**;

K_4 (standard di manutenzione del fabbricato): mediocre = **0,95**;

K_5 (standard di dimensione): superficie > 100 mq con un due bagni = **1,05**;

K_6 (standard di posizione): nessun orientamento prevalente = **1,00**;

K_7 (standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): normale = **1,00**.

Ne deriva il valore unitario dell'immobile V_i :

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0,90 \times 570,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{515,00 \text{ €/m}^2} \text{ (in c.t.)}$$

Per il calcolo della *Superficie Commerciale* S_c dell'unità immobiliare si prendono in esame i seguenti valori:

	<i>Sup. effettiva (m²)</i>	<i>Rapp. mercantile</i>	<i>Sup. ridotta (m²)</i>
<i>Superficie lorda u.i.</i> <i>(sup. utile netta + muri perimetrali)</i>	148,00	100%	148,00
<i>Locali accessori (magazzino)</i>	29,00	35%	10,15
<i>Balconi</i>	11,00	25%	2,75
<i>Portici</i>	17,00	35%	5,95
<i>Corte (1/2)</i>	110,00	10% fino a 25 m ² , oltre al 2%	4,20
			TOT. 170,00 (in c.t.)

Dai suddetti valori si ottiene un *Superficie Commerciale* S_c dell'unità immobiliare pari a **170,00 m²**.

Onde si perviene alla stima del ***più probabile valore di mercato*** V_a dell'immobile *de quo* che è pari a:

$$V_a = V_i \times S_c = 515,00 \text{ €/m}^2 \times 170,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 87.550,00$$

Al valore di mercato dell'immobile calcolato sopra vanno sottratte le spese per le pratiche urbanistiche e catastali necessarie, determinate nei paragrafi precedenti, necessarie a regolarizzare la situazione dell'immobile ai fini di legge, ed in particolare:

- ✓ *Pratica Condono Edilizio* = € 12.500,00
- ✓ *Variazione Catastale (2/3)* = € 1.000,00
- ✓ *Certificato di Agibilità (2/3)* = € 1.700,00

$$\text{Totale Spese Tecniche} = \text{€ } 15.200,00$$

$$V_a^* = V_a - (\text{Spese Tecniche}) = \text{€ } 87.550,00 - \text{€ } 15.200,00 = \text{€ } 72.350,00$$

Infine, in ragione del fatto che nella *Vendita Coattiva* è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo, si effettua una sottrazione del 15 % sul valore di stima e si ottiene il **Prezzo Base** del **"Lotto 1"** (*Unità 1*) pari a:

$$V_b = V_a^* - (15\%) = \text{€ } 62.000,00 \text{ (in c.t.)}$$

Lotto 2 - "Unità 2"

Per l'immobile in esame si adottano i coefficienti correttivi, descritti in precedenza, riportati nella seguente tabella:

Coefficiente	Valore
K_1	0,785
K_2	1,05
K_3	1,10
K_4	0,95
K_5	1,00
K_6	1,00
K_7	1,00

K_1 (standard di vetustà): anno di costruzione 1990, ad oggi 28 anni = **0,785**;

K_2 (standard sociale): zona signorile = **1,05**;

K_3 (standard dei servizi): posti auto di proprietà = **1,10**;

K_4 (standard di manutenzione del fabbricato): mediocre = **0,95**;

K_5 (standard di dimensione): 70 mq < sup. < 100 mq = **1,00**;

K_6 (standard di posizione): nessun orientamento prevalente = **1,00**;

K_7 (standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): normale = **1,00**.

Ne deriva il valore unitario dell'immobile V_i :

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0,86 \times 570,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{490,00 \text{ €/m}^2 \text{ (in c.t.)}}$$

Per il calcolo della *Superficie Commerciale* S_c dell'unità immobiliare si prendono in esame i seguenti valori:

	<i>Sup. effettiva (m²)</i>	<i>Rapp. mercantile</i>	<i>Sup. ridotta (m²)</i>
<i>Superficie lorda u.i.</i> (sup. utile netta + muri perimetrali)	81,00	100%	81,00
<i>Balconi</i>	13,50	25%	3,40
<i>Verande</i> (con finiture analoghe ai vani principali)	11,00	80%	8,80
<i>Corte (1/2)</i>	110,00	10% fino a 25 m ² , oltre al 2%	4,20
TOT. 97,00 (in c.t.)			

Dai suddetti valori si ottiene un *Superficie Commerciale* S_c dell'unità immobiliare pari a **97,00 m²**.

Onde si perviene alla stima del ***più probabile valore di mercato*** V_a dell'immobile *de quo* che è pari a:

$$V_a = V_i \times S_c = 490,00 \text{ €/m}^2 \times 97,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 47.530,00$$

Al valore di mercato dell'immobile calcolato sopra vanno sottratte le spese per le pratiche urbanistiche e catastali necessarie, determinate nei paragrafi precedenti, necessarie a regolarizzare la situazione dell'immobile ai fini di legge, ed in particolare:

✓ *Variazione Catastale (1/3)* = € 500,00

✓ *Certificato di Agibilità (1/3)* = € 800,00

Totale Spese Tecniche = € 1.300,00

$$V_a^* = V_a - (\text{Spese Tecniche}) = \text{€ } 47.530,00 - \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 46.230,00$$

Infine, in ragione del fatto che nella *Vendita Coattiva* è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo, si effettua una sottrazione del 15 % sul valore di stima e si ottiene il **Prezzo Base** del **"Lotto 1"** (*Unità 1*) pari a:

$$V_b = V_a^* - (15\%) = \text{€ } 39.290,00 \text{ (in c.t.)}$$

Qualora la vendita avvenga in un unico lotto, il valore complessivo degli immobili pignorati è pari alla somma dei valori delle singole unità, ed in particolare:

$$V_b^{\text{TOT}} = V_b^{\text{Unità 1}} + V_b^{\text{Unità 2}} = \text{€ } 62.000,00 + \text{€ } 39.290,00 = \text{€ } 101.290,00$$

Conclusioni

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene assolto con la più serena coscienza e con assoluta obiettività il compito affidatogli.

Nel ringraziarLa della fiducia accordatagli, resta a disposizione per qualsiasi chiarimento si dovesse rendere necessario.

Rende lì, 12/04/2018

Il C.T.U.

(Ing. Andrea Muoio)