

**TRIBUNALE DI COSENZA**

Relazione di consulenza tecnica

Proc. N. 155/2019 R.G.E.

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Il C.T.U.

arch. [REDACTED]



## A. Incarico e giuramento

La sottoscritta dott. arch. ██████████, nata ██████████ l' ██████████, residente in ██████████, C.F. ██████████, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n° ██████████ e Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° ██████████, con studio tecnico in ██████████ alla via ██████████, è stata nominata esperto nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, comparando telematicamente il 4 Giugno 2020 davanti al Cancelliere prestando così giuramento di rito ed accettando l'incarico di rispondere ai 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 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 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 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'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 evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 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 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;

**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).

## **B. Dati immobile**

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è ubicato a ██████████ individuato nel modo seguente:

- Dati toponomastici  
Abitazione in villini, piano terra – piano sottotetto, sito in via ██████████;
- Dati catastali  
Foglio 56, particella 416, subalterno 3, via ██████████, piano 1, categoria A/7, classe 1

## **C. Cronologia delle principali operazioni peritali**

- In data 1 Giugno 2020, a mezzo PEC, la sottoscritta veniva nominata dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa ██████████ esperta stimatrice nella procedura indicata in epigrafe ed invitata a prestare giuramento di rito entro sette giorni per mezzo di atto da depositarsi telematicamente.
- In data 4 Giugno 2020, telematicamente, la sottoscritta depositava l'atto di accettazione dell'incarico e giuramento (si veda allegato n° 1).
- In data 29 Giugno 2020, a mezzo PEC, la sottoscritta effettuava comunicazione all'avvocato ██████████, procuratore della ██████████, creditore pignorante, con la data del sopralluogo prevista per il giorno 13 Luglio 2020 alle ore 10:00 presso l'unità pignorata (si veda allegato n° 2).
- In data 29 Giugno 2020, a mezzo raccomandata A/R, la sottoscritta effettuava comunicazione al signor ██████████, debitore esecutato, con la data del sopralluogo prevista per il giorno 13 Luglio 2020 alle ore 10:00 presso l'unità pignorata (si veda allegato n° 2).
- In data 29 Giugno 2020, a mezzo mail, la scrivente richiedeva al dottor ██████████, notaio in ██████████, il rilascio di copia conforme all'originale dell'atto pubblico riguardante l'unità pignorata (si veda allegato n° 3).



- In data 6 Luglio 2020, a mezzo richiesta depositata all'Ufficio Protocollo del Comune di ██████████, la scrivente chiedeva al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di ██████████ la presa visione degli atti ed il rilascio di copia per il bene oggetto di pignoramento (si veda allegato n° 4).
- In data 7 Luglio 2020 la scrivente effettuava una ricognizione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di ██████████ Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare verificando la presenza di immobili (si veda allegato n° 5).
- In data 7 Luglio 2020 la scrivente effettuava una ricognizione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di ██████████ Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali verificando la presenza dell'immobile pignorato (si veda allegato n° 5).
- In data 7 Luglio 2020 la scrivente ritirava personalmente presso lo studio del dottor ██████████, notaio in ██████████, copia conforme all'originale di quanto già richiesto in data 29 Giugno 2020 (si veda allegato n° 6).
- In data 13 Luglio 2020 alle ore 10:00 la sottoscritta dava inizio alle operazioni di accesso con il sopralluogo nel Comune di ██████████, alla ██████████ e via della ██████████ n° 178 nell'abitazione in villini, piano sottotetto e censita al Catasto Fabbricati al foglio 56, particella 416, subalterno 3. Il debitore esecutato, presente presso l'unità pignorata, consentiva il completo accesso all'immobile. Pertanto, la sottoscritta dopo aver effettuato la ricognizione dei luoghi da accertare, redigeva apposito verbale di sopralluogo e di accesso (si veda allegato n° 7) in presenza della parte interessata e dell'ing. ██████████ (collaboratore del CTU), con descrizione sintetica delle operazioni svolte; procedeva, inoltre, ad effettuare il rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Al termine delle operazioni peritali l'esperto leggeva agli intervenuti il verbale di sopralluogo che i presenti controfirmavano.
- In data 13 Luglio 2020, a mezzo mail, il signor ██████████ provvedeva ad inviare alla scrivente la copia dell'atto di compravendita (si veda allegato n° 8).
- In data 13 Luglio 2020, a mezzo PEC, la sottoscritta inviava copia del verbale di sopralluogo al signor ██████████, all'avvocato ██████████ e all'avvocato ██████████ (si veda allegato n° 9).
- In data 16 Luglio 2020 la scrivente ritirava personalmente presso lo studio del dottor ██████████, notaio in ██████████, copia conforme all'originale di quanto già richiesto in data 29 Giugno 2020 (si veda allegato n° 10).
- In data 21 Luglio 2020 l'esperto verificava presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di ██████████ la regolarità edilizia dell'unità pignorata (si veda allegato n° 11).

Il C.T.U., verificato lo stato dei luoghi e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti e sulla base degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, ha redatto la seguente relazione di consulenza tecnica estimativa e relativi allegati.



#### D. Relazione di consulenza tecnica estimativa

##### Quesito n. 1 – Risposta dell'esperto

La sottoscritta esperta ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 codice procedura civile depositata dal legale rappresentante del creditore procedente, la quale risulta completa ed idonea alla procedura di pignoramento, al fine di poter procedere in maniera esaustiva alla risposta dei quesiti posti dal signor Giudice dell'Esecuzione, in sede di giuramento.

##### Quesito n. 2 – Risposta dell'esperto

Come riportato nella dichiarazione notarile agli atti effettuata dal Notaio Dott. [REDACTED] a tutto il 2 Dicembre 2019 (certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale) l'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del signor [REDACTED] per la piena proprietà ed in regime di separazione dei beni, di stato libero nel titolo di provenienza ed è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 18/02/2019 n.ri 4493/323 in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] – P.I. [REDACTED], contro [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] per somma di Euro 100.000,00 a garanzia di capitale di Euro 50.000,00;
- trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare del 6/11/2019 n.ri 28778/22562, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] – P.I. [REDACTED], ed a carico dell'esecutato [REDACTED], sopra generalizzato.

##### Quesito n. 3 – Risposta dell'esperto

Dalla visura catastale effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di [REDACTED] in data 7 Luglio 2020 l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta ubicata nel Comune di [REDACTED] e censita al catasto dei fabbricati del suddetto Comune nel modo seguente:

- abitazione in villini: foglio 56, particella 416, subalterno 3, via [REDACTED], piano primo, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale 117 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 107 mq., rendita euro 454,48.

##### Quesito n. 4 – Risposta dell'esperto

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione fa parte di un corpo di fabbrica isolato su due livelli, piano terra e piano sottotetto.

Tale unità immobiliare si trova nel Comune di [REDACTED] in via [REDACTED], piano primo.

Al piano sottotetto si accede per mezzo di una scala di collegamento (foglio 56, particella 416, subalterno 1, bene comune non censibile).

Il piano terra e la corte (foglio 56, particella 416, subalterno 2) risultano essere di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED].

L'unità immobiliare in questione presenta le caratteristiche costruttive riportate di seguito:



- strutture portanti verticali: muratura portante;
- strutture portanti orizzontali: cordoli in c.a. e solai in latero-cemento;
- copertura: a falde con tegole in laterizio;
- muratura perimetrale: muratura portante.

Di seguito, invece, vengono riportate le destinazioni d'uso dei vari vani, le superfici e le altezze

Piano sottotetto:

- 1) Pianerottolo di arrivo della scala – superficie pari a mq. 1,75;
- 2) Ingresso-disimpegno – superficie pari a mq. 8,13;
- 3) Letto singolo – superficie pari a mq. 14,84;
- 4) Bagno – superficie pari a mq. 4,14;
- 5) Letto Matrimoniale – superficie pari a mq. 16,88;
- 6) Cucina – superficie pari a mq. 10,57;
- 7) Soggiorno – superficie pari a mq. 23,14;
- 8) Bagno – superficie pari a mq. 5,88;
- 9) Ripostiglio – superficie pari a mq. 4,03;
- 10) Lavanderia – superficie pari a mq. 3,46;
- 11) Terrazzo coperto – superficie pari a mq. 37,05

Altezza del piano al netto dello spessore del solaio (altezza al colmo) = 2,95 ml.

Altezza del piano al netto dello spessore del solaio (altezza alla gronda) = 2,16 ml.

Altezza media del piano al netto dello spessore del solaio = 2,55 ml.

Superficie calpestabile al netto dei tramezzi divisorii risulta essere pari a:

- Piano sottotetto = mq. 92,82
- Piano sottotetto (terrazzo coperto) = mq. 37,05

Dal rilievo è emerso che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto accatato. Si allega rappresentazione grafica dello stato attuale al 13 Luglio 2020 per una migliore comprensione dei luoghi (si veda allegato n° 12).

Gli ambienti interni si presentano arredati, luminosi e in buono stato di manutenzione. Dal rilievo si evidenzia la presenza degli impianti essenziali: elettrico, TV, gas, termo-sanitario.

Le principali caratteristiche tecniche e di rifinitura dell'unità abitativa sono le seguenti:

- tramezzature interne: in laterizio;
- intonaci: al civile;
- pitturazione interna: bianca e colorata;
- pavimenti: in ceramica;
- serramenti: legno-alluminio tipo taglio termico;
- serramenti esterni: in alluminio;
- porte d'ingresso: portoncino blindato;
- porte interne: legno;



- impianto elettrico: di tipo sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario: completo per cucina e servizi;
- impianto di riscaldamento e gas: autonomo, con caldaia a metano, distribuzione orizzontale, verticale e radiatori in alluminio;
- isolamento termico: buono;
- stato di manutenzione: buono.

Della dotazione impiantistica non è stato possibile documentare l'esistenza dei certificati di regolare esecuzione e a regola d'arte. Il bene oggetto di pignoramento si trova in buone condizioni, per cui non risulta ravvisata la necessità di porre in essere con urgenza opere per il ripristino di funzionalità strutturali e/o impiantistiche (si rimanda alla documentazione fotografica – si veda allegato n° 13).

L'unità immobiliare in oggetto è sita in una Zona Territoriale Omogenea "D", la viabilità è pressochè buona in quanto dalla via principale si raggiunge facilmente il centro di ██████████ ed i relativi servizi (scuole, farmacie, negozi, etc...).

#### Quesito n. 5 – Risposta dell'esperto

I dati catastali reperiti presso l'Agenzia del Territorio di ██████████ corrispondono con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e consentono di identificare in modo univoco l'immobile oggetto di pignoramento.

#### Quesito n. 6 – Risposta dell'esperto

La scrivente ha verificato, in sede di sopralluogo, che la planimetria catastale dell'unità pignorata in capo al debitore esecutato depositata presso l'Agenzia del Territorio di ██████████ non risulta conforme allo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare in oggetto censita al catasto presenta: un pianerottolo di arrivo della scala, un disimpegno, due stanze da letto, due bagni, una cucina, un soggiorno ed un terrazzo.

Lo stato attuale dei luoghi, invece presenta: un pianerottolo di arrivo della scala, un disimpegno, due stanze da letto, due bagni, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio, una lavanderia ed un terrazzo coperto.

Le variazioni riguardanti i due ripostigli vennero regolarmente autorizzate da Comune di ██████████ e pertanto nulla osta all'aggiornamento della planimetria catastale attraverso la presentazione di una pratica DOCFA per l'aggiornamento e l'esatta rappresentazione grafica.

Invece, per quanto riguarda la copertura del terrazzo ad oggi non risulta rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di ██████████ alcuna autorizzazione.

Da un confronto con i Tecnici Comunali è emerso che è possibile sanare tale abuso edilizio.

Affinchè possa essere aggiornata la situazione catastale per il piano sottotetto risulterà necessario presentare un progetto presso la Regione Calabria – Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità – Settore Tecnico Regionale.



Successivamente presentare una Permesso a Costruire in sanatoria presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di ██████████.

In ultimo occorrerà procedere con l'aggiornamento al Catasto attraverso la presentazione di una pratica DOCFA per l'aggiornamento e l'esatta rappresentazione grafica.

Il costo sommario per la presentazione del progetto presso la Regione Calabria, per la presentazione del Permesso a Costruire e per la presentazione della DOCFA si aggira intorno ad Euro 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00) comprensivi dell'oblazione per sanatoria dovuta alla difformità, dell'onorario dei tecnici abilitati, delle spese per l'emissione di regolare fattura, dei diritti di Segreteria per la presentazione del progetto presso la Regione Calabria e per la presentazione del Permesso a Costruire, delle spese catastali per la presentazione della DOCFA, etc....

#### Quesito n. 7 – Risposta dell'esperto

L'immobile oggetto dell'esecuzione ovvero dell'unità pignorata in capo al debitore esecutato ricade nello strumento urbanistico del Comune di ██████████ in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) "D" – agricola.

#### Quesito n. 8 – Risposta dell'esperto

Al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto dell'esecuzione, ovvero dell'unità pignorata in capo al debitore esecutato, la scrivente ha svolto indagini presso il competente Ufficio Tecnico Urbanistico Comunale di ██████████ accertando che per la costruzione dell'immobile pignorato è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 170 del 1996 per i lavori di Consolidamento Strutturale e Ampliamento di un Fabbricato per Civile Abitazione.

D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività) protocollo generale n° 010485 del 14 Maggio 1999 per la variante alla Concessione Edilizia n° 170 del 10/06/1996 per la realizzazione delle opere in ampliamento con struttura in c.a., realizzazione manto di copertura.

D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività) protocollo generale n° 013052 del 14 Maggio 2002 per il completamento dei lavori di consolidamento strutturale e ampliamento di un fabbricato per civile abitazione di cui alla originaria Concessione Edilizia n° 170 del 10/06/1996, a sua volta integrata con D.I.A. protocollo generale n° 010485 del 14 Maggio 1999 per il proseguimento e completamento dei lavori di ampliamento e quota parte di rifinitura interna rimaste ineseguite.

Permesso di Costruire in Sanatoria Protocollo Generale n° 012855 del 22/04/2004 per il cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile a civile abitazione e servizi.

Non è stata riscontrata la presenza di nessun certificato di agibilità.

Di seguito si descrivono in maniera dettagliata le difformità riscontrate.

L'unità immobiliare in oggetto censita al Catasto presenta:

- 1) pianerottolo di arrivo della scala;
- 2) disimpegno;
- 3) due stanze da letto;



- 4) due bagni;
- 5) cucina;
- 6) soggiorno;
- 7) terrazzo.

Lo stato attuale dei luoghi, invece presenta:

- 1) pianerottolo di arrivo della scala;
- 2) disimpegno;
- 3) due stanze da letto;
- 4) due bagni;
- 5) cucina;
- 6) soggiorno;
- 7) ripostiglio;
- 8) lavanderia;
- 9) terrazzo coperto.

Le variazioni riguardanti i due ripostigli vennero regolarmente autorizzate da Comune di ██████████. Pertanto nulla osta all'aggiornamento della planimetria catastale attraverso la presentazione di una pratica DOCFA per l'aggiornamento e l'esatta rappresentazione grafica.

Invece, per quanto riguarda la copertura del terrazzo si segnala che ad oggi non risulta rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di ██████████ alcuna autorizzazione. Inoltre non risulta rilasciata, a seguito del Permesso di Costruire in Sanatoria Protocollo Generale n° 012855 del 22 Aprile 2004, alcuna agibilità.

Gli illeciti non risultano sanati né tantomeno risultano presentate istanze di condono.

Gli illeciti riguardanti la copertura del terrazzo possono essere facilmente sanati infatti da un confronto con i Tecnici Comunali è emerso che è possibile sanare tale abuso edilizio. Affinchè possa essere aggiornata la situazione catastale per il piano sottotetto risulterà necessario presentare un progetto presso la Regione Calabria – Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità – Settore Tecnico Regionale. Successivamente presentare un Permesso a Costruire in sanatoria presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di ██████████ ed in ultimo occorrerà procedere con l'aggiornamento al Catasto attraverso la presentazione di una pratica DOCFA per l'aggiornamento e l'esatta rappresentazione grafica.

Per quanto riguarda il rilascio dell'agibilità occorrerà presentare presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di ██████████ una Segnalazione Certificata per l'Agibilità corredata di Perizia Giurata di Idoneità Statica e Dichiarazione di Conformità degli Impianti alla Regola dell'Arte.

Di seguito si riepilogano i costi per sanare gli illeciti.

- Tettoia a copertura del terrazzo: il costo sommario per la presentazione del progetto presso la Regione Calabria, per la presentazione del Permesso a Costruire in Sanatoria e per la presentazione della DOCFA si aggira intorno ad Euro 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00) comprensivi dell'oblazione per sanatoria dovuta alla difformità, dell'onorario dei tecnici



abilitati, delle spese per l'emissione di regolare fattura, dei diritti di Segreteria per la presentazione del progetto presso la Regione Calabria, per la presentazione del Permesso a Costruire in Sanatoria, delle spese per l'oblazione, dei costi di costruzione, delle spese catastali per la presentazione della DOCFA, etc....

- Rilascio agibilità: il costo sommario per la presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità corredata di Perizia Giurata di Idoneità Statica e Dichiarazione di Conformità degli Impianti alla Regola dell'Arte si aggira intorno ad Euro 8.000,00 (diconsi euro ottomila/00) comprensivi dell'onorario dei tecnici abilitati, delle spese per l'emissione di regolare fattura, dei diritti di Segreteria, etc....

#### Quesito n. 9 – Risposta dell'esperto

Vista la situazione dell'immobile, le sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, la sua destinazione d'uso, la scrivente dichiara che l'immobile non è vendibile in più lotti.

#### Quesito n. 10 – Risposta dell'esperto

Vista la situazione dell'immobile, le sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, la sua destinazione d'uso, la scrivente dichiara che l'immobile non è divisibile in natura.

#### Quesiti n. 11 e n. 12 – Risposta dell'esperto

L'immobile oggetto di pignoramento è occupato dal proprietario e non esistono contratti di fitto registrati in data antecedente al pignoramento.

#### Quesiti n. 13 e n. 13 bis – Risposta dell'esperto

Dalla consultazione dei dati in possesso l'immobile non risulta soggetto, oltre a quanto previsto dal pignoramento proc. 155/2019 a limitazioni legali, a servitù, a vincoli artistici, a vincoli storici, a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

La tipologia edilizia dell'immobile risulta essere abitazione in villini costituita da un corpo di fabbrica ospitante due distinte unità immobiliari e per le quali non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione di natura condominiale poiché ad oggi non risulta costituito alcun condominio.

#### Quesito n. 14 – Risposta dell'esperto

L'adozione del procedimento di stima avviene in funzione della maggiore o minore affidabilità dei parametri che definiscono la procedura di calcolo del criterio scelto per giungere alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene.

Con lo scopo di ottenere il massimo grado di attendibilità dei risultati è necessario assumere non solo un criterio per la valutazione dell'immobile, ma assumere quei criteri ragionevolmente applicabili a mediare poi i diversi risultati dei valori della stima.



Dal valore medio dei valori ottenuti discende un valore che rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene può essere scambiato con monete nel libero mercato, ossia il più probabile prezzo di vendita che coincide con il valore di mercato.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stato adottato il procedimento per punti (o coefficienti) di merito noto come procedura sintetico-analitica e il procedimento per capitalizzazione dei redditi noto come procedura analitica o indiretta.

#### **a) STIMA PER PUNTI DI MERITO**

Il procedimento per punti di merito consente la stima dei beni anche in assenza di un campione rigorosamente formato da beni omogenei. Esso consiste nell'individuazione di un unico immobile avente caratteristiche definite ottime, ossia che determinano il valore immobiliare al massimo grado, assimilabile a quello di stima ove sia possibile individuarne il prezzo di vendita unitario. Pertanto, si procede alla stima di un valore relativo ad un bene di riferimento e alla valutazione dei punti di merito del bene, determinati per comparazione tra il bene oggetto di stima e il bene di riferimento. La stima del valore di mercato unitario dell'immobile oggetto di valutazione avviene applicando al prezzo ottimo un coefficiente di deprezzamento che rapporta il prezzo ottimo al livello qualitativo del bene oggetto di stima.

Il coefficiente di deprezzamento si determina dalla valutazione di una serie di coefficienti relativi alle seguenti caratteristiche dell'immobile:

- caratteristiche estrinseche posizionali;
- caratteristiche intrinseche posizionali;
- caratteristiche produttive;
- caratteristiche tecnologiche.

La somma dei pesi dei coefficienti, minore di 1, che riassume la minore qualità delle caratteristiche del bene da stimare rispetto alle qualità delle caratteristiche del bene ottimo.

#### **PROCEDIMENTO PER PUNTI DI MERITO (O COEFFICIENTI DI MERITO) – STIMA SINTETICO-COMPARATIVA MONOPARAMETRICA**

I coefficienti relativi alle singole tipologie di caratteristiche peculiari con i relativi pesi massimi riferiti all'immobile ottimo concernenti ad immobile urbano, da considerare alla stregua di fabbricato residenziale, sono quelli della tabella 1 di seguito riportata



Tabella 1

Coefficienti di merito relativi		Peso massimo relativo al bene
A) – Caratteristiche Estrinseche Posizionali	Accessibilità	8
	Servizi	8
	Inquinamento	7
	Disponibilità di verde	7
	Qualità intorno	5
B) – Caratteristiche Intrinseche Posizionali	Panoramicità	8
	Orientamento	6
	Luminosità	6
	Soleggiamento	5
C) – Caratteristiche Produttive	Imposizione fiscale	3
	Oneri di manutenzione	3
	Disponibilità	4
	Alienabilità	5
D) – Caratteristiche Tecnologiche	Finiture	7
	Impianti	6
	Materiali	6
	Estetica	6
	TOTALE	100

Per l'unità abitativa oggetto di stima si hanno i seguenti valori dei pesi:

Caratteristica A (Caratteristiche Estrinseche Posizionali)

- accessibilità: 8
- servizi: 1
- inquinamento: 5
- disponibilità di verde: 7
- qualità intorno: 5

Sommano 26/35

Caratteristica B (Caratteristiche Intrinseche Posizionali)

- panoramicità: 8
- orientamento: 5
- luminosità: 3
- soleggiamento: 3

Sommano 19/25



Caratteristica C (Caratteristiche Produttive)

- imposizione fiscale: 1
  - oneri di manutenzione: 1
  - disponibilità: 2
  - alienabilità: 1
- Sommano 5/15

Per la valutazione dei pesi relativi alla tipologia della caratteristica peculiare sub D si farà riferimento alle norme ex art. 13 della legge 392/78 nonché al collegato D.M. del 9/10/1978 che contiene gli elementi di valutazione per la definizione dello stato di conservazione e manutenzione di un immobile, definito dalle finiture e dagli impianti.

Dalla su esposta descrizione dell'immobile e tenuto conto dell'art. 2 ex D.M. citato, si ha:

- pavimenti: non scadenti
- pareti e soffitti: non scadenti
- infissi: non scadenti
- impianto elettrico: non scadente
- impianto idrico: non scadente
- impianto termico: non scadente

A norma dell'art. 21 ex legge 392/78 si ha il seguente risultato:

l'unità immobiliare oggetto di stima presenta uno stato di conservazione e manutenzione "normale"  
 coefficiente =  $1 \times 25 = 25$

Dalla tabella 1 si trae che il coefficiente totale di merito è dato da:  $26 + 19 + 5 + 25 = 75$

Cioè 0,75 (coefficiente di merito globale dell'immobile)

Il prezzo unitario da applicare è  $P \times 0,75$

Da un indagine esperita su fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al fabbricato in oggetto e da un indagine esperita presso le agenzie immobiliari locali sulla vendita di beni immobili dalle analoghe caratteristiche sono stati ricavati dati attendibili sui normali prezzi di compravendita e di affitto di unità immobiliari simili a quelli da stimare.

Il valore medio dei prezzi di normale compravendita di unità immobiliari del tipo in esame è risultato pari a 1.350,00 Euro/mq. (prezzo unitario dell'immobile ottimo).

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata con riferimento alla planimetria catastale, secondo le specifiche della norma UNI 170750 (muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per 1/2 quelli confinanti e condivisi con altre proprietà o con parti comuni), essa viene sintetizzata nel seguente modo:

appartamento piano sottotetto:	mq.	92,82 x 100,00 % =	92,82
terrazzo coperto piano sottotetto:	mq.	37,05 x 25,00 % =	<u>9,26</u>

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 102,08**



Il valore dell'immobile è:

$$V_1 = S \times P \times 0,75 = \text{mq. } 102,08 \times \text{€/mq. } 1.350,00 \times 0,75 = \text{€ } 103.356,00$$

**b) STIMA PER PUNTI DI MERITO**

Si tratta di un procedimento analitico per la stima del valore di mercato dell'immobile sulla base di un algoritmo che rappresenta la capitalizzazione del reddito del bene oggetto di stima e del saggio di capitalizzazione.

**PROCEDIMENTO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE**

La stima analitica per capitalizzazione fornisce il valore dell'immobile mediante la formula:

$$V = R/r$$

Essendo R la rata annua di locazione dell'immobile e r il saggio di capitalizzazione dell'immobile adeguato alle caratteristiche dello stesso.

Il più probabile valore di mercato di un bene immobile è pari all'accumulo alla data odierna del flusso dei redditi che è in grado di garantire per almeno 100 anni.

Il canone di locazione deve essere riferito al reale mercato delle locazione e al reale apprezzamento degli immobili in relazione alla collocazione e ai servizi offerti.

Nel caso in esame il canone annuo è pari a Euro 6.124,80 secondo indagini effettuate presso le agenzie immobiliari locali sulla vendita di beni immobili dalle analoghe caratteristiche.

Il saggio di capitalizzazione, cioè il rendimento annuo dell'investimento immobiliare varia tra il 2 e il 6%. Si attribuisce il valore minimo per immobili ubicati in quartieri signorili, nuovi, ben illuminati, in ottima posizione e senza alea di sfritto e di inesigibilità mentre si attribuisce il valore massimo per immobili angusti, con strutture vecchie e con alea di sfritto e di inesigibilità.

Nel caso in esame considerando le variabili analizzate è ragionevole assumere r = 4%

$$V_2 = R/r = \text{€ } 6.124,80/4\% = \text{€ } 153.120,00$$

$$V = (V_1 + V_2)/2 = (\text{€ } 103.356,00 + \text{€ } 153.120,00)/2 = \text{€ } 128.238,00$$

Pertanto la valutazione di mercato risulta pari a € 128.238,00 (diconsi euro centoventottomiladuecentotrentotto/00).

**- DECURTAZIONI**

Come già evidenziato in precedenza occorre decurtare dal valore dell'immobile in oggetto le spese necessarie per sanare lo stato dei luoghi e per l'abbattimento forfettario del 15%

- Sanatoria tettoia a copertura del terrazzo piano sottotetto € 5.000,00
- rilascio agibilità piano sottotetto € 8.000,00
- Abbattimento forfettario pari al 15% € 19.235,70

**TOTALE DECURTAZIONI € 32.235,70**

Pertanto il valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni è pari a € 96.002,30 (diconsi euro novantaseamiladue/30).



Quesito n. 15 – Risposta dell'esperto

Si riporta di seguito il prospetto riassuntivo del bene oggetto della procedura esecutiva



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 155/2019 R.G.E.  
G.E.: ██████████

**QUADRO RIASSUNTIVO**

- Descrizione del bene pignorato:

L'unità immobiliare è situata in località ██████████ del Comune di ██████████ e risulta così composta:

- piano terra con annessa corte di proprietà esclusiva: altro proprietario;
- piano sottotetto: pianerottolo di arrivo della scala, un disimpegno, due stanze da letto, due bagni, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio, una lavanderia ed un terrazzo coperto.

Al piano sottotetto si accede per mezzo di una scala indipendente ed interna al corpo di fabbrica ospitante le due unità immobiliari.

**Identificazione catastale**

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI ██████████ (CS)							
DESCRIZIONE	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA [€]
ABITAZIONE IN VILLINI	56	416	3	A/7	1	5,5 VANI	454,48

**Prezzo base unico lotto**

Il valore si stima pari ad € 96.002,30

**Quota e natura del diritto**

Piena proprietà acquisita dal signor ██████████, nata a ██████████ in data 23 Luglio 2004 (atto pubblico del 23/07/2004 Repertorio n. 24998, Raccolta n. 8916 del Notaio ██████████ registrato a ██████████ il 26/07/2004 al n. 4365 e serie 1T e trascritto a ██████████ il 26/07/2004 al numero RG20615 e al numero RS15032. Atto di rettifica del 30/05/2015 Repertorio n. 37733, Raccolta n. 16470 del Notaio ██████████ registrato a ██████████ il 30/05/2015 al n. 6644 e serie 1T e trascritto a ██████████ il 31/05/2015 al numero RG15675 e al numero RS10706).



## CONCLUSIONI

Il presente lavoro non ha comportato grosse difficoltà nel reperimento dei dati necessari al fine di poter compiutamente rispondere ai quesiti da 1 a 14.

Ritenuto di aver assolto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rassegna la presente consulenza tecnica, con relativi allegati, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

[REDACTED], li 15/09/2020

Il C.T.U.

arch. [REDACTED]

