

*Ing. Emilio Tocci*

Studio professionale



---

TRIBUNALE DI COSENZA

---

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE



**N. Ruolo G.E. 264/2015**

Creditore Procedente



Debitore



## ***INDICE***

Premessa	pag. 3
Analisi preliminare	pag. 8
Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 9
Risposte ai quesiti	pag. 9
Prospetto riassuntivo	pag. 25
Allegati	pag. 26



## Premessa

L'ill.mo sig. Giudice [REDACTED] con verbale del 20/02/2017, ha nominato il sottoscritto ing. Emilio Tocci, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3224, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di tipo espropriazione immobiliare, **N. Ruolo G.E. 264/2015**.

L'ill.mo sig. Giudice [REDACTED] in data 16/02/2022 convocava lo scrivente CTU ing. Emilio Tocci, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3224, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di tipo espropriazione immobiliare, **N. Ruolo G.E. 264/2015**, per chiarimenti in merito alla consulenza depositata. Vengono riportati nella presenta relazione i chiarimenti resosi necessari a seguito dell'udienza del 16/02/2022 e successivamente a seguito dell'udienza del 28/03/2022

Il sottoscritto, in data 19/06/2017 dinanzi al Giudice [REDACTED] presentava il giuramento di rito e prendeva atto dei quesiti formulati e qui di seguito riportati:

- 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti*



*ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

- 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in ogni 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 al 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'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 Maggio 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 dell'art.40, comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 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 indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù*



*pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

*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 l'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)*

## **Analisi preliminare**

Come stabilito dall'ill.mo Giudice, il sottoscritto tecnico incaricato prendeva visione della documentazione presente nei fascicoli messi agli atti.

Come si evince da tali atti, ed in particolare dall'atto di pignoramento immobiliare, depositato presso la cancelleria del tribunale di Cosenza in data 20 Agosto 2015 a favore [redacted] [redacted] sede legale in Roma, via Lucrezia Romana n.41/47, iscritta al Registro delle Imprese con C.F. ed is [redacted] e per esso [redacted] con sede legale in Roma, piazza Beata Vergine del Carmine [redacted] iscritta al Registro delle Imprese con C.F. ed iscrizione [redacted] a Cosenza (CS) il 11/03/1971 [redacted] in via Vittorio Emanuele II, n.125 Roggiano Gravina (CS) c.f. [redacted] i beni oggetto di pignoramento e pertanto di stima risultano essere, come da atto di pignoramento:

1) Unità immobiliare posta al piano quarto, facente parte del fabbricato sito in Roggiano Gravina riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roggiano Gravina al foglio 34, p.lla 514 sub 10, Via V. Emanuele, n. 250 piano 4, categ. A/3, classe 2, cons. 7 vani, rendita Euro 397,67;

Al fine di un corretto svolgimento dell'incarico il sottoscritto acquisiva ulteriori documentazioni presso gli uffici territoriali competenti (Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico Comunale), svolgeva un preliminare sopralluogo dei beni oggetto di stima e convocava, tramite raccomandata A.R. il proprietario in data 25/09/2017 alle ore 16:00 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Vittorio Emanuele II n.250 nel Comune di Roggiano Gravina (CS).



## **Svolgimento delle operazioni peritali**

A seguito delle comunicazioni inviate in data 11/09/2017 (All.1) al debitore, il giorno 25 Settembre 2017 alle ore 16:00 il sottoscritto CTU procedeva alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Sui luoghi oltre al sottoscritto CTU ing. Emilio Tocci, [REDACTED]  
[REDACTED] in qualità di fratello del proprietario.

Alla continua presenza dell'intervenuto il sottoscritto procedeva alle operazioni di sopralluogo.

In particolare procedeva alla certa identificazione in loco dei beni oggetto di stima per come riportato in certificazione catastale, a coglierne le caratteristiche e dotazioni peculiari ai fini di acquisire elementi certi da porre a base del giudizio di stima.

Effettuava il sopralluogo dell'immobile posto al piano quarto di un fabbricato sito nel Comune di Roggiano Gravina in via Vittorio Emanuele II, ed individuato ai fini catastali al foglio 34, p.lla 514 sub 10, di proprietà per 1000/1000 [REDACTED] a Cosenza il 11/03/1971 c.f. [REDACTED] L'immobile risultava non occupato.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 16:45 dello stesso giorno; il tutto veniva riportato nel verbale di sopralluogo che veniva letto confermato e sottoscritto dai presenti (All. 2).

## **Risposte ai quesiti**

Prima di procedere alla risposta dei quesiti, per facilità di lettura, con riferimento alla loro identificazione nel NCEU, l'immobile verrà denominato come di seguito:



**Unità immobiliare 1.** Abitazione di tipo economico cat. A/3 sita in Roggiano Gravina (CS), via Vittorio Emanuele II, piano 4, identificata nel NCEU al foglio 34, p.lla 514 sub 10, categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 397,67 confinante con immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roggiano Gravina al foglio 34, p.lla 514 sub 11, Via V. Emanuele n. 250 piano 4, categ. F/4 quindi con bene non censibile (vano scala) riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roggiano Gravina al foglio 34, p.lla 514 sub 14

Il tutto come dalle Visure storiche per immobile richieste ed ottenute presso l'Agenzia delle Entrate, riportanti la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino al 27/06/2017 (All.3).

***1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ...***

Per l'immobile pignorato risulta completa la documentazione allegata all'istanza di vendita di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civile. In particolare risulta copia dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

***2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....***

**Unità immobiliare 1.** Dall'esame dei documenti in atti al 26/10/2017 si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'intero immobile Foglio 34 Part. 514, sub 10 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (All.4):

1 TRASCRIZIONE del 26/03/2002 - Registro Particolare 5130 Registro Generale 6458 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
Repertorio 59373 del 12/03/2002 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE



2 TRASCRIZIONE del 19/02/2010 -Registro Particolare 3204 Registro Generale 4735 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
Repertorio 82272/32606 del 25/01/2010 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

3 ISCRIZIONE del 18/03/2011 - Registro Particolare 1576 Registro Generale 8024 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
Repertorio 84272/33984 del 16/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4 TRASCRIZIONE del 11/11/2015 - Registro Particolare 20869 Registro Generale 25515 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1866 del 01/10/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il bene risulta di piena ed esclusiva proprietà del sig. [REDACTED] per essere pervenuto giusta donazione per atto rogito del notaio [REDACTED] del 25/01/2010, Rep. 32606. I passaggi precedenti alla donazione sono rappresentati: dalla divisione, atto a rogito del Notaio [REDACTED] del 12/03/2002, Rep. 59373; dalla compravendita, atto a rogito notaio [REDACTED] del 17/07/1985, Rep. 113849; dalla compravendita, atto a rogito notaio [REDACTED] del 03/04/1974, Rep. 36809/5596;

***3. Acquisisca le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.....***

Presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate il C.T.U. ha potuto acquisire tutta la documentazione catastale ritenuta necessaria quindi gli Estratti di Mappa, le planimetrie, presenti nell'impianto meccanografico dell'Agenzia del Territorio (All.5). Tutto ciò, in fase di sopralluogo, ha consentito di identificare correttamente tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Presso gli uffici del Comune di Roggiano Gravina alla Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi inoltrata il 27/06/2017 (All.6), dalla documentazione



raccolta, come accertato durante i vari incontri per l'acquisizione degli atti, ed alla presenza del tecnico richiedente, l'immobile afferente all' unità immobiliare è stato edificato in virtù della Licenza n.42 del 18/12/1973 rilasciata dal Comune di Roggiano Gravina (CS) ai costruttori [REDACTED] e successivamente condonata per ulteriori opere abusive:

- Concessione edilizia in sanatoria nn. 6577, 6582 del 21/10/1996, pratiche protocollo generale 5402 protocollo interno n. 254/86, protocollo generale 5403 protocollo interno n. 255/86;
- Domande di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3 di cui alla tabella allegata alla legge 28 Febbraio 1985, n.47. N. progressivo 0419152000, 0419152101.

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Roggiano Gravina, non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile.

Dall'esame del PRG vigente, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.26 del 22 Maggio 2009, quindi approvato dalla Commissione Urbanistica della Regione Calabria in data 30/03/2009, l'immobile ricade in Zona TU1:

*Art. 12 - TU1 – Interventi ammessi*

*1. In tutto l'ambito (TU1), nel rispetto degli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuno, sono ammessi, con intervento diretto, i seguenti interventi edilizi: -Manutenzione Ordinaria, -Manutenzione Straordinaria, -Risanamento Conservativo, -Ristrutturazione Edilizia -Cambio d'Uso (con e senza opere) -Demolizione, - Ampliamento - Nuova edificazione*

*2. Norme generali Per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente, ad eccezione della demolizione, sono prescritti: - l'adeguamento degli interventi alle previsioni del PSC, del REU e del POT relativi alle reti tecnologiche (rete fognaria, rete acquedottistica, elettrica, telematica ecc) - SC = quella risultante (quindi anche con incremento) a parità di volume e*



*degli altri parametri edilizi all'atto dell'adozione del PSC e del REU - Cambio d'uso, con o senza opere: ammesso nell'ambito degli usi consentiti; in caso di incremento del carico urbanistico, obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali; le dotazioni di parcheggi e attrezzature pubblici possono essere monetizzate alle condizioni prescritte dal REU.*

*3. Interventi di ampliamento, demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione su lotto libero - Interventi di nuova edificazione su lotto libero: minimo di superficie permeabile del 30% della SF al lordo della superficie coperta; - Interventi di ampliamento: vincolo di dotazione di un minimo di superficie permeabile pari al 20% della SF al lordo della superficie coperta (misura sull'intero lotto, compresa la parte già edificata); - Interventi di demolizione e nuova edificazione: incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 30% della SF al lordo della superficie coperta;*

*4. Parametri edilizi Nell'ambito TUI occorre il rispetto dei seguenti parametri : -  $Q = 0,35$  -  $H_{max} = 10\text{ m}$  -  $D_c$  confine di proprietà =  $5\text{ m}$  -  $D_{etra}$  fabbricati =  $10\text{ m}$  -  $D_s = 5\text{ m}$  -  $I_f = 1,5\text{ mc/mq}$  -  $D$  dalle strade =  $5\text{ m}$  Parcheggi  $\text{mq } 1$  per ogni  $10\text{ mc}$  realizzati Le recinzioni possono essere realizzate con i criteri e le modalità dell'art. 58 e devono essere ubicate a non meno di due metri dal ciglio stradale. E' consentito l'allineamento in difetto ed in eccesso a condizione che la linea di allineamento risulti certa ed evidente.*

*5. Norme particolari dell'ambito -I fabbricati costituiti da un solo piano fuori terra, realizzati prima del 1970, possono godere di un abbuono di volumetria, pari a quella esistente a piano terra per realizzare un secondo piano. - Le coperture con pendenza tra il 30% e il 35% ed altezza media inferiore a 2 metri sono escluse dal computo della volumetria - Sono escluse dal computo della volumetria realizzabile i seminterrati per la parte entro terra fino ad una altezza di 40 cm sopra il piano di campagna.*



#### ***4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato.....***

Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha proceduto al rilievo ed alle misurazioni necessarie alla certa identificazione dell' immobile pignorato, cogliendone le caratteristiche e le dotazioni peculiari.

L' immobile pignorato è sito nel Comune di Roggiano Gravina, via Vittorio Emanuele II n.250.

La zona in cui è ubicato l' immobile è un zona centrale del Comune di Roggiano Gravina.

L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali: le strade che la collegano al centro città presentano un tracciato non tortuoso e con un asfalto in ottime condizioni. La suddetta via dista circa 1 km dalla casa municipale, quindi 10 km dallo svincolo autostradale A2 - Tarsia Nord e 7 km dalla più vicina stazione ferroviaria di S.Marco Argentano Scalo. Nelle immediate vicinanze dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono scuole, ambulatori, uffici di pubblica utilità ed attività commerciali di ogni settore.

L' **Unità** occupa il piano quarto di un fabbricato riportato nel catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 34, p.lla 514. La particella 514, trattasi di fabbricato con struttura portante in C.A. e solai in latero cemento, con prospetti esterni intonacati e tinteggiati. Le finiture interne del fabbricato sono in buone condizioni. Ai vari piani si accede attraverso il vano scala ben rifinito, la cui tinteggiatura è in buono stato ed i pavimenti sono in travertino. Le strutture portanti dell'edificio versano, apparentemente in ottimo stato conservativo e non si evince la necessità di lavori di manutenzione anche se, per certezza, necessita una analisi più accurata di tutte le aree di pertinenza ed unità immobiliari di tutto il fabbricato.

Allo stato attuale, l' unità immobiliare risulta come da elaborati grafici allegati alla presente perizia (All 7), conformi alla Concessione edilizia in sanatoria.



L' unità immobiliare che per facilità di lettura è indicata come Unità immobiliare 1, è di seguito descritta:

**Unità immobiliare 1.** L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, per quanto già fatto rilevare nella relazione delle operazioni peritali, è rappresentata da un immobile facente parte di un fabbricato sito in via Vittorio Emanuele II n.250, nel Comune di Roggiano Gravina (CS). Attraverso l'atrio esterno del fabbricato, raggiungibile da via Vittorio Emanuele II, si accede al portone di ingresso. Attraverso il vano scala, si accede all'interno dell'unità immobiliare qui denominata "unità immobiliare 1", composta da un ingresso-disimpegno di circa 18,6 mq da qui si accede alle varie stanze, una cucina di circa 12 mq, un salone-pranzo di circa 18,00 mq, due bagni rispettivamente di 2,7mq e 6,00 mq, tre camere da letto rispettivamente di circa 14 mq, 15 mq e 16 mq, un ripostiglio di 2,70 mq. La stessa unità immobiliare è dotata di tre balconi di circa 6 mq, 11 mq e 11,5 mq. I pavimenti, sono in mattonelle di ceramica, l'appartamento è privo di tinteggiatura ed impianti elettrici, riscaldamento e sono presenti le sole predisposizioni dell'impianto idrico sanitario. Assenza di infissi interni ed infissi esterni di scarsa qualità (assenza di vetro-camera e cassonetti degli avvolgibili). Tutti gli ambienti descritti, delimitano una superficie calpestabile interna di 108,90 mq. e meglio rappresentati nell'elaborato grafico denominato "Stato attuale" (All.7), quindi dalla documentazione fotografica allegata (All.8).

La superficie commerciale calcolata con il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) considerando il 100% della Superficie utile netta calpestabile, il 100% dei Muri perimetrali (calcolati fino allo spessore max di 50 cm), il 50% dei Muri perimetrali in comunione (calcolati fino allo spessore max di 25 cm), il 25% per balconi, è di **128,65 mq.**

**5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.....**



Per l' Unità la descrizione dell' immobile contenuta nel pignoramento (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme alla descrizione attuale. Nell'atto di pignoramento veniva identificato l'immobile censito al NCEU con Foglio 34 Part. 514 Sub. 10.

**6. Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a .....**

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto CTU non ha rilevato difformità urbanistiche. Per il bene identificato al Foglio 24 Part. 514 Sub. 10 risultano le planimetrie presso l' Agenzia del Territorio.

**7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Dall'esame del PRG vigente, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.26 del 22 Maggio 2009, quindi approvato dalla Commissione Urbanistica della Regione Calabria in data 30/03/2009, l'immobile ricade in Zona TU1:

*Art. 12 - TUI – Interventi ammessi*

*1. In tutto l'ambito (TUI), nel rispetto degli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuno, sono ammessi, con intervento diretto, i seguenti interventi edilizi: -Manutenzione Ordinaria, -Manutenzione Straordinaria, -Risanamento Conservativo, -Ristrutturazione Edilizia -Cambio d'Uso (con e senza opere) -Demolizione, - Ampliamento - Nuova edificazione*

*2. Norme generali Per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente, ad eccezione della demolizione, sono prescritti: - l'adeguamento degli interventi alle previsioni del PSC, del REU e del POT relativi alle reti tecnologiche (rete fognaria, rete acquedottistica, elettrica, telematica ecc) - SC = quella risultante (quindi anche con incremento) a parità di volume e degli altri parametri edilizi all'atto dell'adozione del PSC e del REU - Cambio d'uso, con o senza opere: ammesso nell'ambito degli usi*



consentiti; in caso di incremento del carico urbanistico, obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali; le dotazioni di parcheggi e attrezzature pubblici possono essere monetizzate alle condizioni prescritte dal REU.

3. *Interventi di ampliamento, demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione su lotto libero* - Interventi di nuova edificazione su lotto libero: minimo di superficie permeabile del 30% della SF al lordo della superficie coperta; - Interventi di ampliamento: vincolo di dotazione di un minimo di superficie permeabile pari al 20% della SF al lordo della superficie coperta (misura sull'intero lotto, compresa la parte già edificata); - Interventi di demolizione e nuova edificazione: incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 30% della SF al lordo della superficie coperta;

4. *Parametri edilizi* Nell'ambito TUI occorre il rispetto dei seguenti parametri : -  $Q = 0,35$  -  $H \max = 10 \text{ m}$  -  $Dc \text{ confine di proprietà} = 5 \text{ m}$  -  $D \text{ tra fabbricati} = 10 \text{ m}$  -  $Ds = 5 \text{ m}$  -  $If = 1,5 \text{ mc/mq}$  -  $D \text{ dalle strade} = 5 \text{ m}$  *Parcheggi* mq 1 per ogni 10 mc realizzati Le recinzioni possono essere realizzate con i criteri e le modalità dell'art. 58 e devono essere ubicate a non meno di due metri dal ciglio stradale. E' consentito l'allineamento in difetto ed in eccesso a condizione che la linea di allineamento risulti certa ed evidente.

5. *Norme particolari dell'ambito* -I fabbricati costituiti da un solo piano fuori terra, realizzati prima del 1970, possono godere di un abbuono di volumetria, pari a quella esistente a piano terra per realizzare un secondo piano. - Le coperture con pendenza tra il 30% e il 35% ed altezza media inferiore a 2 metri sono escluse dal computo della volumetria - Sono escluse dal computo della volumetria realizzabile i seminterrati per la parte entro terra fino ad una altezza di 40 cm sopra il piano di campagna.



**8. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....**

Presso gli uffici del Comune di Roggiano Gravina alla Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi inoltrata il 27/06/2017 (All.6), dalla documentazione raccolta, come accertato durante i vari incontri per l'acquisizione degli atti, ed alla presenza del tecnico richiedente, l'immobile afferente all' unità immobiliare è stato edificato in virtù della Licenza n.42 del 18/12/1973 rilasciata dal Comune di Roggiano Gravina (CS) ai costruttori [REDACTED] e successivamente condonata per ulteriori opere abusive:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 6577, 6582 del 21/10/1996, pratiche protocollo generale 5402 protocollo interno n. 254/86, protocollo generale 5403 protocollo interno n. 255/86;
- Domande di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3 di cui alla tabella allegata alla legge 28 Febbraio 1985, n.47. N. progressivo 0419152000, 0419152101.

Non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile.

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Roggiano Gravina (CS) **non si evince la sussistenza di certificazione di agibilità** (All.9).

La stessa certificazione di agibilità è conseguibile presentando presso il Comune di Roggiano Gravina, opportuna documentazione tecnica per richiesta **SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ** (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241) completa degli allegati

**9. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....**

Unità immobiliare 1. L'immobile distinto al Foglio 85 Part. 514 Sub 10 costituisce un organismo edilizio autonomo. Si procederà alla vendita per



intero non essendo conveniente effettuare divisioni e/o creare lotti di vendita per la singola unità immobiliare univocamente definita catastalmente. Si procederà quindi alla creazione di n. 1 lotto di vendita.

Pertanto, in base alle considerazioni di cui sopra, sarà definito n. 1 lotto di vendita, come di seguito:

**Lotto 1.** Piena proprietà su immobile posto al piano quarto di un più ampio fabbricato ubicato in Roggiano Gravina (CS), via Vittorio Emanuele II n.250. L'immobile allo stato attuale è costituito da ingresso, 5 stanze, 2 bagni ed 1 ripostiglio. L'immobile è privo di tinteggiatura interna ed impianti elettrici e di riscaldamento e sono presenti le sole predisposizioni dell'impianto idrico sanitario. Assenza di infissi interni ed infissi esterni di scarsa qualità. Dal raffronto degli elaborati di progetto con lo stato di fatto dell'immobile, non sono state rilevate difformità relative alla disposizione degli ambienti interni. L'immobile è privo di certificato di agibilità.

Dati Catastali:

Abitazione di tipo economico cat. A/3 sita in Roggiano Gravina (CS), via Vittorio Emanuele II, piano 4, identificata nel NCEU al foglio 34, p.lla 514 sub 10, categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, confinante con immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roggiano Gravina al foglio 34, p.lla 514 sub 11, Via V. Emanuele n. 250 piano 4, categ. F/4 quindi con bene non censibile (vano scala) riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roggiano Gravina al foglio 34, p.lla 514 sub 14. Rendita Euro 397,67.

La superficie commerciale è di 128,65 mq.

***10. Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.....***

L'immobile non è pignorato pro quota. Per quanto riguarda la divisione dell'immobile si rimanda al precedente quesito.



**11. *Accerti se l'immobile è libero o occupato.....***

Al momento del sopralluogo, l'immobile non risultava occupato. Da una verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, giusta richiesta prot. n. 0066279 del 27/06/2017, non risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione, il tutto come riportato nell'attestato rilasciato dallo stesso ente, prot. n. 66279/1 del 04/07/2017 (All 10).

**12. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.***

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

**13. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici storici.....***

Non risulta l'esistenza di vincoli di nessun genere né l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame del PRG vigente, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.26 del 22 Maggio 2009, quindi approvato dalla Commissione Urbanistica della Regione Calabria in data 30/03/2009, l'immobile ricade in Zona TU1

**13bis. *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...***

Per come dichiarato nel verbale di sopralluogo, non è istituito alcun condominio e non vi sono spese di manutenzione straordinaria da effettuare e/o accordate con gli altri condomini del fabbricato. Le spese ordinarie sono relative alla sola parte elettrica ed ammontano a circa €15,00 a bimestre.



#### ***14. Determini il valore dell'immobile.....***

##### ***Premessa.***

Per la stima dei beni oggetto di pignoramento, il criterio applicato è quello del più probabile valore di mercato.

Il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza, commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. Pertanto lo scopo che ci si prefigge nella determinazione del valore del bene, è quello di attribuire allo stesso il più probabile valore di mercato.

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato, si è inteso procedere ad una stima basata su metodi comparativi confrontando l'immobile oggetto di stima con altri aventi caratteristiche pressoché simili (mq, vani, stato d'uso, ecc.) di cui si conosce il valore.

Al fine di determinare un parametro di stima applicabile al caso in esame, viene determinato un parametro univoco di stima espresso in €/mq ottenuto dalla media dei valori degli immobili simili. Il valore di stima dell'immobile scaturisce infine dal prodotto tra il parametro di stima trovato €/mq per la superficie del bene da stimare.

Gli immobili da stimare come descritto in precedenza sono in mediocre stato conservativo.

Il lotto oggetto di stima è ubicato in via Vittorio Emanuele II, nel Comune di Roggiano Gravina, provincia di Cosenza, la tipologia edilizia costituisce un organismo autonomo ed indipendente, per cui si procederà alla vendita per unico lotto di vendita per la singola unità immobiliare univocamente definita. Si procederà quindi alla creazione di un lotto di vendita.

Pertanto, in base alle considerazioni di cui sopra, il lotto sarà definito come precedentemente.

##### **Stima del lotto 1.**



Al fine di stimare il valore più probabile di mercato basato su metodi comparativi, è stata effettuata un'indagine di mercato individuando nel Comune di Roggiano Gravina i seguenti immobili simili a quelli da stimare:

Immobile n.1: immobile posto nel Comune di Roggiano Gravina, con buone rifiniture, piano 2, composto da n. 2 locali, mq commerciali 110,00, prezzo di vendita € 55.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 500,00 €/mq;

Immobile n.2: immobile posto nel Comune di Roggiano Gravina, con mediocri rifiniture, piano terra, composto da n. 5 locali, mq commerciali 170,00, prezzo di vendita € 75.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 445,00 €/mq;

Immobile n.3: immobile posto nel Comune di Roggiano Gravina, con mediocri rifiniture, più livelli, composto da n. 5 locali, mq commerciali 520,00, prezzo di vendita € 220.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 425,00 €/mq;

PROSPETTO RIASSUNTIVO						
	UBICAZIONE	STATO D'USO	SUPERFICIE	VANI	PREZZO	INCIDENZA €/mq
IMMOBILE N. 1	Comune di Roggiano Gravina	Buono	110,00 mq	2	€ 55.000	500,00 €/mq
IMMOBILE N. 2	Comune di Roggiano Gravina	Mediocre	170,00 mq	5	€ 75.000	445,00 €/mq
IMMOBILE N. 3	Comune di Roggiano Gravina	Mediocre	520,00 mq	5	€ 220.000	425,00 €/mq
<b>VALORE MEDIO COMPRAVENDITE</b>						<b>457,00 €/mq</b>



Dalla media dei valori degli immobili presi a confronto, si ottiene il parametro di €/mq 457,00. Tale valore trova conferma nei valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per la tipologia dell'edificio Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona Roggiano Gravina ha un valore di mercato compreso tra 485 euro/mq e 720 euro/mq.

Tenendo conto dei valori medi delle compravendite, dei valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo di stima risulta:

**Lotto 1:** € 485,00/mq x 128,65 mq = € 62.395,25

**Stima del lotto 1 = € 62.500,00** (valore arrotondato)

valore del Lotto 1 = € 62.500 - 15% per abbattimento forfettario = € 53.125,00

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Roggiano Gravina (CS) non si evince la sussistenza di certificazione di agibilità. La stessa certificazione di agibilità è conseguibile presentando presso il Comune di Roggiano Gravina, opportuna documentazione tecnica per richiesta **SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ** (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241) completa di allegati la cui elaborazione è quantificata in € 1.500,00 in quanto comprensiva di oneri e diritti di segreteria per presentazione pratica SCA (sentiti gli uffici Comunali competenti, pari ad € 130,00) quindi spettanze dovute al tecnico asseveratore per presentazione SCA e CILA. La presentazione della pratica SCA dovrà essere preceduta dai lavori di completamento dell'immobile strettamente necessari al fine di richiederne l'agibilità. I lavori strettamente necessari saranno quelli essenziali per completare la parte relativa agli impianti e che risultano ammontare ad € 6.000,00. Gli stessi sono estratti dal Computo Metrico lavori allegato alla Perizia di Stima e riguardano le voci



relative agli impianti elettrico € 2.000,00 (voce n.4 del Computo Metrico Lavori), idrico € 1.500,00 (voce n.5 del Computo Metrico Lavori) e termico € 2.500,00 (voce n.6 del Computo Metrico Lavori). Altri lavori indicati nel Computo Metrico Lavori allegato alla perizia di stima e riguardanti opere di finitura quali tinteggiatura ed infissi interni (per un totale di € 6075,00) non sono da considerarsi strettamente necessari per il conseguimento dell'agibilità dell'immobile.

Il valore attribuito all'immobile oggetto di stima, al netto dei costi per ottenere l'agibilità è di € 53.125,00 - € 7.500,00 = € 45.625,00

**15. Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte con assoluta precisione.....**

Si rimanda al paragrafo successivo

## **Conclusioni**

Dalle valutazioni effettuate sulla scorta della documentazione reperita e allegata alla presente, dai sopralluoghi e dalle indagini effettuate in loco, si rassegna la presente relazione tecnica di consulenza d'ufficio riportando una sintetica tabella riassuntiva dei beni stimati oggetto del verbale di pignoramento immobiliare. Il lotto è privo di Certificato di Agibilità.



## FOGLIO RIASSUNTIVO

LOTTO	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	STIMA euro	NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA
1	Unità immobiliare abitazione di tipo economico ubicata al piano quarto di un fabbricato sito in via Vittorio Emanuele II n.250, nel comune di Roggiano Gravina (CS). Superficie commerciale mq 128,65. L'immobile risulta privo di opere di finitura degli interni (tinteggiatura, infissi). Lavori di completamento da eseguire per richiesta certificazione di agibilità quantificati in € 7.500,00 già detratti dal valore di stima dell'immobile.	Comune di Roggiano Gravina (CS) Foglio.34; PART. 514; Sub. 10	45.625,00	Proprietà (1/1)

Si rassegna la presente restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.

