

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI COSENZA - Sezione 01

Tipo Procedimento: Espropriazioni Immobiliari

▪ N° Ruolo Generale: 16/2016

▪ Giudice: Ill.issimo dott. Giorgio Previte

▪ PROMOSSO DA:

▪ CONTRO:

Consulente Tecnico d'Ufficio: ing SAVERINO DE LEO

Cosenza, 29/11/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Saverino DE LEO



The image shows a circular professional stamp from the 'ORDINE INGEGNERI COSENZA'. The stamp contains the following text: 'Ingegnere SAVERINO DE LEO', 'Laurea Specialistica', and 'Sezione: A n. 3677'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink that reads 'Saverino De Leo'.



TRIBUNALE DI COSENZA - Sezione 01

Espropriazioni Immobiliari

N° Ruolo Generale: 16/2016

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto ing. SAVERINO DE LEO, regolarmente iscritto al n°3677 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, con studio professionale in Via G. Verdi 40, 87040 – Montalto Uffugo (CS),

- tel. +39 3381784161 - cell.+39 3381784161,

- PEO: saverino@gmail.com - PEC: saverino.deleo.e22837@ingpec.eu

in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio dell'Ecc.mo Giudice dott. G.Previte,

in relazione al giudizio iscritto al R.G.E. n°16/2016 ha prestato giuramento in udienza del 04/09/2017 presso il Tribunale di Cosenza - Sezione Prima Civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari, al fine di soddisfare i seguenti quesiti:

- QUESITO N°1 -** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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 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 per cui la documentazione sia valida e completa;*
- QUESITO N°2-** *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- QUESITO N°3-** *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'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;*
- QUESITO N°4-** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- QUESITO N°5 - ACCERTI,** *la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) 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;*



TRIBUNALE DI COSENZA - Sezione 01

Espropriazioni Immobiliari

N° Ruolo Generale: 16/2016

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- QUESITO N°6** - Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- QUESITO N°7**- indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- QUESITO N°8**- indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47; in particolare, caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- QUESITO N°9**- dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- QUESITO N°10**- dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.
- QUESITO N°11**- accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi 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 determini il valore locativo del bene;
- QUESITO N°12**- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- QUESITO N°13**- indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- QUESITO N°13 bis**-indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO N°14- *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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 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 ad 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 caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastale e l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.*

QUESITO N°15- *Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto 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.

Il dispositivo del Sig. Giudice, inoltre, stabiliva i seguenti compiti per l'esperto estimatore:

- 1) *referisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;*
- 2) *depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. Civ., il proprio elaborato peritale tramite il "processo civile telematico" (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft Word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima).*
- 3) *invii nello stesso termine, il proprio elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a 30 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 4) *entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;*
- 5) *nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza ex art.569 cod. proc. Civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- 6) *alleggi alla relazione documentazione fotografica interne ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");*
- 7) *alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");*
- 8) *segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tenendo conto della data dello 09/01/2018 fissata per l'udienza di autorizzazione alla vendita e della necessità di inviare copia della relazione peritale almeno 45 giorni prima dell'udienza alle parti in causa (25-09-2017), la S.V.I. mi concesse in tutto ottantadue giorni, decorrenti dalla data di comunicazione della nomina (04-09-2017). A causa della incompletezza degli atti telematici depositati pertinenti la procedura esecutiva, l'imprecisa identificazione del domicilio presso cui inviare formalmente le comunicazioni all'uopo di convocare il sopralluogo di rito, il mancato allineamento dei fogli catastali per il Comune di Mendicino (CS) riscontrato presso l'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza, ho ritenuto che il tempo di scadenza del mandato di consulenza non consentisse di assolvere compiutamente all'incarico ricevuto e per il migliore ed esaustivo convincimento della S.V.I. chiesi ed ottenni una proroga di giorni 30.

CIÒ PREMESSO

il C.T.U., esaminati i documenti e gli atti depositati relaziona quanto segue.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito della prestazione del giuramento in data 04 settembre 2017 e della contestuale acquisizione della documentazione correlata agli atti, ho avuto modo di intraprendere le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio in merito allo studio del caso.

Dopo aver verificato la completezza della documentazione, ho operato secondo due procedimenti modali: il primo rivolto all'acquisizione della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso i competenti uffici pubblici e sedi notarili, il secondo consistente in apposito sopralluogo per l'esame della situazione dei luoghi e del bene oggetto procedura.

In relazione all'incarico affidato, si ritiene, infatti, opportuno riportare in modo analitico i quesiti posti dalla S.V.I. ed i relativi esiti, sì da fornire una lettura immediata della presente consulenza, articolata in un contesto organico in cui sia possibile cogliere gli elementi di analisi e di valutazione richiesti dall'Ecc.mo Giudice. I quattordici quesiti sono talune volte strettamente interconnessi, pertanto la rappresentazione separata dei soddisfi potrà, nondimeno, trovare argomentazione e riferimenti a supporto all'interno delle altre trattazioni di approfondimento. In antefatto ai primi quesiti, ove si postula la "certezza e la ricostruzione dello stato dei luoghi", si espongono le linee comuni vevolevoli ed utili alle singole trattazioni.

• **INDAGINI PRESSO ENTI E UFFICI**

Gli accertamenti sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Cosenza e Mendicino:

1. **Agenzia delle Entrate Sede di Cosenza – Ufficio del Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari**, (accertamento della corrispondenza dei beni, copia della planimetria e visura catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie, ispezione ipotecaria ed acquisizione delle trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni);
2. **Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino** (individuazione degli immobili ed acquisizione della documentazione comprovante la regolarità urbanistico-edilizia);
3. **Amministratore di Condominio** [REDACTED]
4. **Notaio** [REDACTED] per acquisizione titolo di possesso.

Le indagini eseguite presso gli Uffici sono state svolte in più date a mezzo di interrogazione sul posto e di procedura on-line. Per l'immobile oggetto di procedura sono stati acquisiti i necessari estratti di mappa, le planimetrie catastali, nonché le visure catastali e le informazioni a corredo.

• **SOPRALLUOGO**

Sono stati convocati, a mezzo raccomandata postale, un totale di n°3 sopralluoghi. Il primo è andato a vuoto in quanto gli indirizzi acquisiti agli atti con corrispondevano a quelli degli eseguiti. Nel corso del secondo accesso del 13.11.2017 gli eseguiti non sono convenuti sul posto, mentre l'avvocato di parte creditrice preavvisava della sua assenza (*ALLEGATO 1 - Verbale di Sopralluogo*).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'assenza delle parti ha arrecato danno alla celerità dello svolgimento delle operazioni peritali. L'indisponibilità delle chiavi per accedere ai luoghi ne ha impedito un accertamento di dettaglio; tuttavia, la similitudine tipologica-architettonica-edilizia di molte residenze nella contrada ne ha suggerito le prime e preliminari giuste considerazioni esperienziali. La prima visita, in sostanza, è consistita nell'individuazione del bene oggetto di giudizio e nell'esecuzione di sopralluogo (per lo più fotografico e di valutazione sommaria) sull'esterno dell'immobile e sul contesto di appartenenza.

Il terzo accesso ai luoghi, effettuato il 22-11-2017, previo informale preavviso delle forze pubbliche il cui intervento non è poi risultato necessario, ha visto la presenza collaborativa del Sig. [REDACTED], e l'assenza preavvisata dell'avvocato di parte creditrice. È stato possibile effettuare un rilievo dell'immobile mediante misurazioni con strumento laser ed un rilievo fotografico di dettaglio sulle caratteristiche e le finiture del bene, nonché sul livello manutentivo dello stesso.

I quesiti posti nel mandato conferitomi sono talvolta interconnessi, e pertanto di seguito argomenterò all'interno di una medesima questione il soddisfo di più punti.

Le operazioni peritali hanno, dunque, preso inizio con formale rito di sopralluogo il giorno 22 del mese di novembre dell'anno 2017 alle ore 9:30 presso il Comune di Mendicino (CS), in via Stilluzzo-6, coadiuvate dall'Ing. [REDACTED] in qualità di assistente, presso l'esterno dell'abitazione ove risultano collocati i cespiti oggetto del contenzioso, al fine di esperire le operazioni di rilievo e constatazione dei luoghi.

NEI FATTI, la presenza della parte convenuta ha favorito lo svolgimento delle operazioni peritali potendo, di fatto, interloquire con esso e dare modo agli stessi di manifestare le reciproche considerazioni, sebbene in fase di chiusura del processo di sopralluogo non abbia avuto nulla da dichiarare (*ALLEGATO 1 - Verbale di Sopralluogo*).

Il sopralluogo ha consentito un'indagine puntuale a vista e dimensionale dei luoghi oggetto di causa e delle condizioni fisiche e dotazionali degli stessi.

Si evidenzia inoltre che, alla luce degli esiti del sopralluogo, è stata valutata, come la prassi vuole, l'opportunità di integrare il rilievo tecnico con indagini in situ, tuttavia, la natura dell'accertamento da espletare e la conformazione tipologica dei manufatti (in forza del grado di finitura media), hanno indicato la non necessità di ricorrere e procedere con superflui, quanto onerosi, ulteriori verifiche sugli immobili oggetto di giudizio.

NEL MERITO la visita è consistita in un rilievo accurato di natura:

- fotografica (*ALLEGATO 2 - Rilievo Fotografico*);
- tecnico-dimensionale (*ALLEGATO 4 - Elaborati Grafici*);
- di valutazione dettagliata sulla sistemazione esterna dei luoghi (percepita ed effettiva) e sulla consistenza edilizia dell'immobile *de quo*.

Circa la ricostruzione architettonica di dettaglio dei luoghi oggetto di causa, al netto di talune difformità rispetto alla planimetria catastale ed al progetto esecutivo di cui alla DIA prot. n°3991



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del 27.04.2004 rilasciata dal Comune di Mendicino (successiva a Concessione edilizia n°18 del 04.06.1992 rilasciata dal Comune di Mendicino, Variante alla Concessione edilizia n°37 del 29.09.1993 rilasciata dal Comune di Mendicino, Variante alla Concessione edilizia n°27 del 17.06.1994 rilasciata dal Comune di Mendicino, Variante alla Concessione edilizia n°45 del 10.08.1994 rilasciata dal Comune di Mendicino) si rimanda all'*ALLEGATO 4- Elaborati Grafici*, con relative note ed alla specifica trattazione in sodisfo di quesito.

Nella circostanza del sopralluogo è stata verificata la condizione dei beni in rapporto agli atti di causa ed alla documentazione estesa, in ordine alle caratteristiche di regolarità urbanistica, edilizia e tecnica. Detto ciò, nonostante siano state riscontrate talune difformità tra la planimetria catastale acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio (*ALLEGATO 3 - VISURE, PLANIMETRIA, ISPEZIONE IPOTECARIA*) e lo stato dei luoghi, avvalendosi degli atti di provenienza di proprietà delle parti, il sottoscritto ha ricostruito con nota di certezza quanto acquisito presso gli Enti interrogati in ordine alla legittimazione dei confini di proprietà e della consistenza dell'immobile.

Le conclusioni dettate dai rilievi, corroborate dal corpo documentale acquisito presso gli uffici competenti e dai depositati atti di giudizio, si ritengono abbondantemente esaustive ed esaurienti nella misura necessaria ad attendere quanto posto in quesiti dall'Illustrissimo Giudice.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESITO QUESITI

QUESITO N°1 - Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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 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 per cui la documentazione sia valida e completa.

Nel fascicolo della procedura esecutiva n. 16/2016 risultano presenti:

[REDACTED]

- Nota di iscrizione a ruolo Espropriazioni Immobiliari promosso da [REDACTED]

[REDACTED]

Data notifica precetto: 28-09-2015

Data notifica pignoramento: 27-12-2015

Nel fascicolo della procedura esecutiva n. 16/2016 non risultano presenti:

- [REDACTED]

[REDACTED]

Ho provveduto a verificare quanto richiesto ed acquisire quanto mancante al fascicolo:

- *recandomi* in data 04 Settembre 2017 e 15 Novembre 2017 presso la Conservatoria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, al fine di consultare gli atti processuali e farne copia; causa il mancato allineamento dei Fogli di Mappa Catastale del Comune di Mendicino, non è stato possibile interrogare ed acquisire telematicamente i documenti a supporto, pertanto a seguito di vari e vani tentativi, mi sono recato di persona in data 10-14 Novembre 2017 presso la Agenzia delle Entrate-



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ufficio del Territorio di Cosenza e Uffici Conservatoria dei Registri, allo scopo di appurare la situazione catastale dell'immobile. A tal fine, ho fatto richiesta della visura, della planimetria e dell'ispezione ipotecaria nell'ultimo ventennio per l'immobile in oggetto;

- *recandomi* nelle date 17-24-25-29 Novembre 2017 presso la casa Comunale di Mendicino a seguito di formale richiesta, ho chiesto il rilascio dei seguenti documenti (cfr. *Allegato 5 DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE*):
 - copia della concessione o della licenza edilizia (completa di un estratto in copia conforme degli elaborati di progetto strumentali alla necessarie verifiche edilizie ed urbanistiche) e degli eventuali atti di sanatoria;
 - copia del certificato di agibilità (completa di un estratto in copia conforme degli elaborati di progetto strumentali alla necessarie verifiche);
 - certificato di destinazione urbanistica;
 - Estratto PRG
 - Certificato storico di residenza relativo agli occupanti.
- *recandomi* in data 22 Novembre 2017 presso lo studio notarile del Dr. [REDACTED] per ritirare la copia dell'atto di compravendita;
- *contattando* a mezzo *pec* l'Amministratore di Condominio al fine di acquisire lo stato creditorio/debitorio degli esecutati.

Nei giorni successivi ho provveduto alla valutazione dei dati e dei documenti acquisiti ed al confronto degli stessi con quanto riportato nella documentazione processuale e con la situazione reale, verificando quanto segue.

Ai Sigg. [REDACTED] riconosce la proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni dell'immobile de quo:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano	Comune	Foglio	Part.	Sub	Consistenza	Piano-Cat-CI	Rend. Cat.
<i>Fabbricati</i>	<i>Mendicino</i> <i>Contrada Fornelle</i>	<i>n°12</i>	<i>534</i>	<i>24 (ex23)</i>	<i>5,5 vani</i>	<i>S1- A2-1</i>	<i>Euro</i> <i>426,08</i>

A cui si annette una pertinenza (corte/giardino) esclusiva di metri quadri 180.

Dagli atti processuali risulta che l'istante [REDACTED] appresentata e difesa dall' Avv. [REDACTED] chiede che sia sottoposta ad esecuzione l'immobile sopra descritto.

Elenco Atti acquisiti

- ✓ ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA (n. 1960.1/2005) del 21/01/2005 Repertorio n.: 65345 e Raccolta n° 20932 presso il notaio [REDACTED] registrato in Cosenza il 21.02.2005 al n° 456 Serie 1T, con riferimento a Terreno di provenienza con atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 002.05.1991 n° 10168 di repertorio,



TRIBUNALE DI COSENZA - Sezione 01

Espropriazioni Immobiliari

N° Ruolo Generale: 16/2016

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

registrato in Cosenza il 22.05.1991 al n° 2878 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 31.05.1991 ai n° 11790 R.G. e 10030 R.S.

- ✓ Contratto di mutuo ipotecario e costituzione di ipoteca tra [REDACTED] [REDACTED] per la parte mutuaria e datrice di ipoteca e [REDACTED] e [REDACTED] per la parte fidejubente del 21/01/2005 Repertorio n.: 65346 e Raccolta n° 20933 presso il notaio [REDACTED] in COSENZA, registrato in Cosenza il 21.01.2005 al n° 457 Serie 1T.
- ✓ DIA prot. n°3991 del 27.04.2004 rilasciata dal Comune di Mendicino con riferimento a:
Concessione edilizia n°18 del 04.06.1992 rilasciata dal Comune di Mendicino
Variante alla Concessione edilizia n°37 del 29.09.1993 rilasciata dal Comune di Mendicino
Variante alla Concessione edilizia n°27 del 17.06.1994 rilasciata dal Comune di Mendicino
Variante alla Concessione edilizia n°45 del 10.08.1994 rilasciata dal Comune di Mendicino
- ✓ Agibilità prot. n°29 del 05.10.2004 rilasciata dal Comune di Mendicino
- ✓ Mappa Catastale
- ✓ Planimetria Catastale
- ✓ Visura storica per immobile
- ✓ Visure per soggetto per [REDACTED]
- ✓ Ispezione Ipotecaria
- ✓ Situazione dei debitori in ordine al Condominio [REDACTED] – Via Stilluzzo, 6- Mendicino [REDACTED]
[REDACTED]
- ✓ Certificato Storico di Residenza di [REDACTED]
- ✓ Certificato di Destinazione Urbanistica

La *Mappa Censuaria* non è stata acquisita in quanto indisponibile presso l'UTC del Comune di Mendicino e presso l'Agenzia del Territorio.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO N°2- Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

In seguito all'analisi della documentazione in essere ed ad una accurata indagine effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza, Direzione Provinciale di COSENZA-Ufficio provinciale-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, comprensiva di una ispezione telematica per immobile, dagli archivi di detto ufficio pubblico è emerso quanto segue e che riporto testualmente (cfr. ISPEZIONE IPOTECARIA):

Ispezione n. T363084 del 29/11/2017

Dati della richiesta:

Immobile : Comune di MENDICINO (CS)
Tipo Catasto : Fabbricati
Foglio : 12 - Particella 534 - Subalterno 24

Periodo da ispezionare: dal 01/01/1990 al 29/11/2017

Elenco immobili:

Comune di MENDICINO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0012 Particella 00534 Subalterno 0024

Elenco sintetico delle formalità:

I. **TRASCRIZIONE** del 22/01/2005 - Registro Particolare 1960 Registro Generale 3524

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 65345/20932 del 21/01/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

II. **ISCRIZIONE** del 22/01/2005 - Registro Particolare 1408 Registro Generale 3525

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 65346/20933 del 21/01/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

III. **TRASCRIZIONE** del 03/02/2016 - Registro Particolare 2404 Registro Generale 2821

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 2451 del 17/12/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO N°3- *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'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.*

Al fine di ottemperare a quanto richiestomi, in data 20 novembre ho presentato opportuna richiesta scritta per il rilascio di documentazione presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Mendicino CS 2017 (copia istanza assunta al protocollo al n°13054 del 21/11/2017- cfr. *Allegato 5 DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE*). In data 22 novembre 2017 non venivo ricevuto presso gli uffici, in data 23 novembre 2017 non ho potuto procedere all'estrazione in copia degli atti, in data 24 novembre 2017 ho provveduto al ritiro di solo una parte della documentazione, così come in data 29 novembre 2017; peraltro il fascicolo essendo vastamente dedicato a più costruzioni dello stesso Committente ed essendo stato oggetto di numerosi accessi legali, a causa di svariate vertenze in corso, non presentava caratteri di assunzione certa e consequenziale delle informazioni, pertanto è stata estratta la sola pratica autorizzativa di DIA attinente allo specifico dell'immobile de quo con riportati i precedenti pareri autorizzativi.

L'area su cui insiste il condominio a cui appartiene l'immobile ricade in una zona territoriale omogenea "**B16**" *ristrutturazione e completamento* e non risulta soggetta a vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e che sulla particella n.534 del foglio n.12 risultano elencati nei registri dell'Ufficio i seguenti titoli autorizzativi:

- DIA prot. n°3991 del 27.04.2004 rilasciata dal Comune di Mendicino con riferimento a:
- *Concessione edilizia n°18 del 04.06.1992 rilasciata dal Comune di Mendicino.*
- *Variante alla Concessione edilizia n°37del 29.09.1993 rilasciata dal Comune di Mendicino.*
- *Variante alla Concessione edilizia n°27del 17.06.1994 rilasciata dal Comune di Mendicino.*
- *Variante alla Concessione edilizia n°45del 10.08.1994 rilasciata dal Comune di Mendicino.*
- Agibilità prot. n°29 del 05.10.2004 rilasciata dal Comune di Mendicino.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO N°4- Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

• **L'immobile: Inquadramento ed Identificazione del cespite**

L'immobile risulta ubicato in via Stilluzzo-6 in località Fornelle di Mendicino, provincia di Cosenza, ed è così censito in anagrafe:

NCEU Nuovo Catasto Edilizio Urbano	Comune	Foglio	Part.	Sub	Consistenza	Piano-Cat-CI	Rend. Cat.
Fabbricati	Mendicino Contrada Fornelle	n°12	534	24 (ex23)	5,5 vani	S1- A2-1	Euro 426,08

L'immobile misura una superficie catastale pari a 123 mq ed una superficie rilevata di circa 134 mq; risulta inoltre annessa una pertinenza (corte/giardino) esclusiva di circa 180 mq.

Risulta di proprietà di:

- [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED]

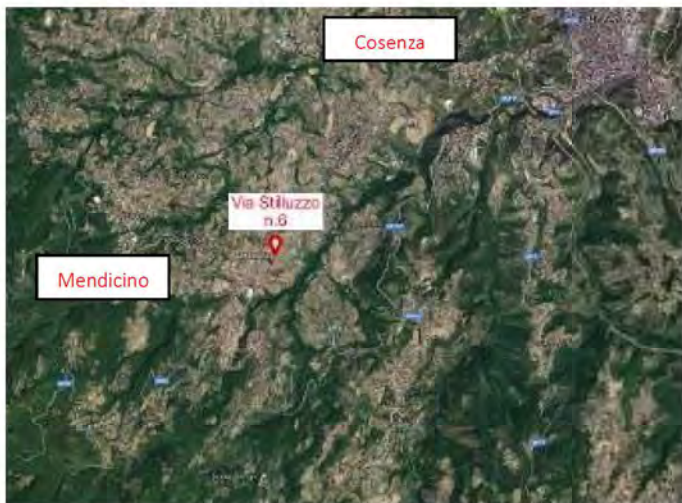
Il titolo di possesso e di provenienza si costituisce di un ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA (n. 1960.1/2005) del 21/01/2005 Repertorio n.: 65345 e Raccolta n° 20932 presso il notaio [REDACTED] registrato in Cosenza il 21.02.2005 al n° 456 Serie 1T, con riferimento interno a Terreno di provenienza con atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 002.05.1991 n° 10168 di repertorio, registrato in Cosenza il 22.05.1991 al n° 2878 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 31.05.1991 ai n° 11790 R.G. e 10030 R.S. (cfr. Allegato 5- TITOLO DI PROPRIETÀ).

• **Notizie di carattere generale**

Nella circostanza dei due sopralluoghi, ho verificato lo stato dei luoghi in rapporto agli atti di causa. I luoghi sono localizzati in modo periferico rispetto al centro del Comune di Mendicino e della cintura dell'area urbana cosentina, all'interno di un'area in via di urbanizzazione sempre più intensa ed all'interno di un insieme di complessi edilizi sparsi (Zona Urbanistica B16 di "Completamento e Ristrutturazione" dello strumento di



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Pianificazione Comunale (Vigente). La zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto è a prevalente destinazione residenziale e si trova a circa 1,5 Km dal Municipio di Mendicino, ad una distanza di circa 7 Km dall'Ospedale Civile di Cosenza e ad una distanza di circa 8,6 Km dall'imbocco dell'autostrada A3 Salerno – Reggio Calabria. A circa 400 metri si trova via SP 81, una strada principale del Comune di Mendicino.

La zona è servita da mezzi che garantiscono il trasporto pubblico.

• Il Condominio di appartenenza

L'immobile è posto all'interno di un fabbricato ordinario sotto l'aspetto edilizio che risulta composto da più appartamenti su 4-5 piani fuori terra ubicato su un lotto di evidente pendenza, ed appartiene al Condominio [REDACTED] Via Stilluzzo, 6- Mendicino [REDACTED]

[REDACTED] di cui impegna per regolamento condominiale 120,73/1000; il condominio confina con altre proprietà su tre lati e con Via Stilluzzo, da cui si accede con un cancello di accesso carrabile elettrico con profili verticali e un cancello pedonale sotto portico che apre su una corte/parcheggio completamente recintata e pavimentata in betonella in cemento.



Il fabbricato a cui appartiene l'immobile oggetto di stima, è stato costruito a cavallo tra il 1994 ed il 2004 e rappresenta una tipologia residenziale con standard medi e dall'aspetto architettonico piuttosto semplice.

La struttura portante è in cemento armato, la copertura a più falde e le caratteristiche costruttive risaltano segnatamente riferite alla tipologia costruttiva degli anni '90. In fase di sopralluogo erano presenti impalcature e maestranze a lavoro sul rifacimento della facciata esterna.

All'interno della corte un secondo gruppo di cancelli carrabile e pedonale che introducono allo spazio giardino/parcheggio privato pertinente l'immobile oggetto di procedimento.

Il fabbricato è dotato di ampio vano scale con finiture in granito, di ascensore e di impianto citofonico. La qualità generale è normale/economica.



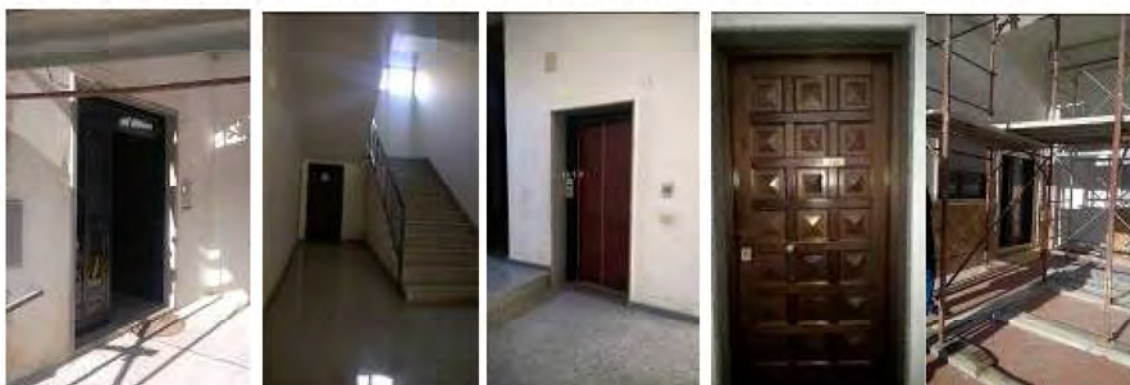
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- **Caratteristiche, finiture e stato di manutenzione del bene** (cfr. ALLEGATO 4- Elaborati Grafici)

L'immobile confina con corte e androne condominiale, muro di confine esterno del lotto (laddove vi era l'intercapedine oggi occupato dalla proprietà), altra proprietà in condominio e giardino esterno annesso all'immobile.

Dal portone del fabbricato si accede arriva tramite ampio androne al portoncino in legno caposcala di ingresso all'abitazione. L'ingresso all'abitazione è garantito anche da due porte finestre distinte in soggiorno e cucina.

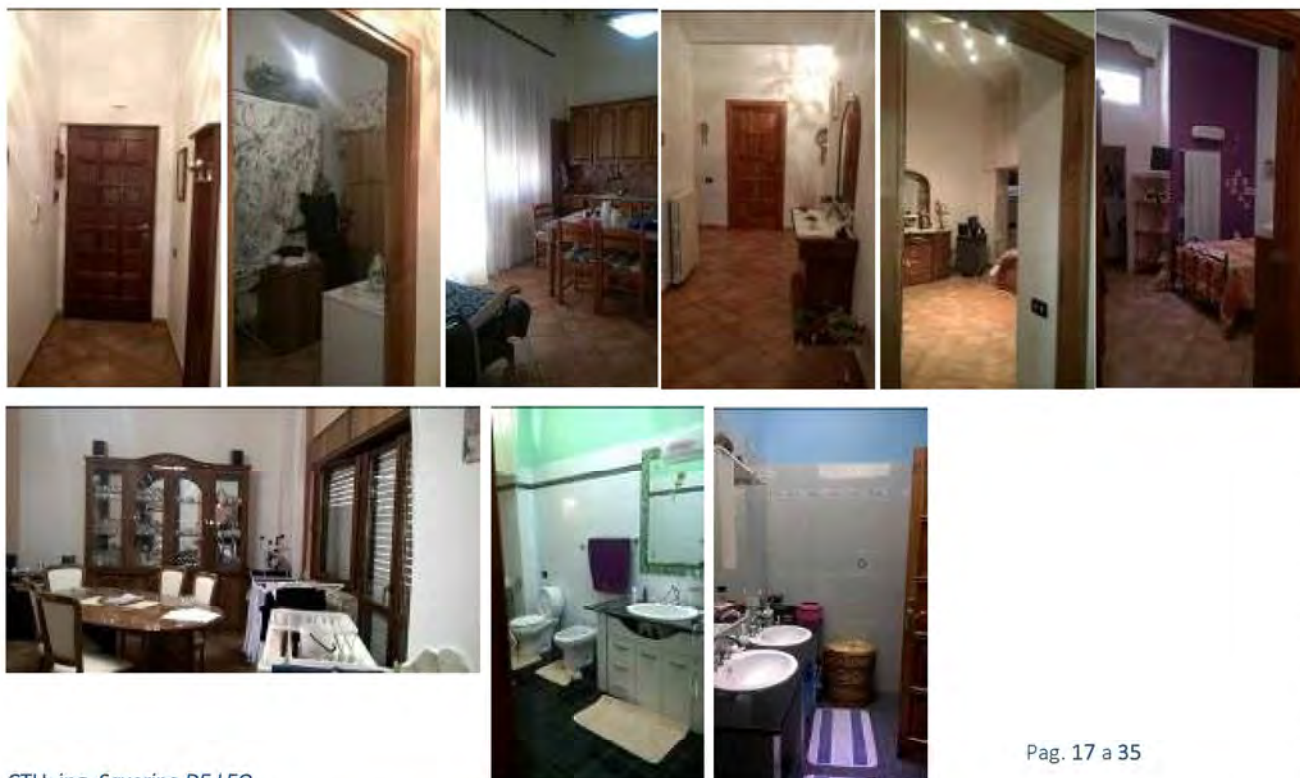
L'immobile è sito al piano seminterrato S1 del fabbricato ed è adibito a civile abitazione.



Consistenza

Il cespite si compone di:

- corridoio di ingresso, soggiorno, cucina, distributore non disimpegno, n°2 camere da letto, n°2 servizi, ripostiglio;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Finiture, rifiniture e Impianti

- I *pavimenti* sono costituiti da cotto posato in formati diversi e piastrelle nei bagni; le pareti della cucina e dei bagni presentano un *rivestimento* con piastrelle in ceramica (h=210 cm).



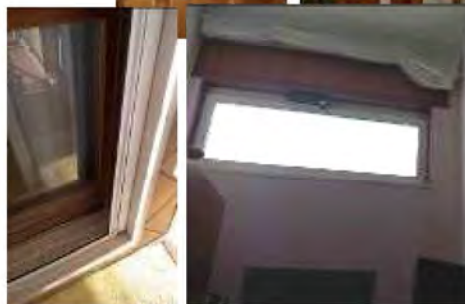
- Gli *infissi interni* sono in legno e in legno e vetro (cucina e soggiorno). Le finestre nelle camere da letto e nei bagni risultano ad un'altezza superiore ai 220 cm e sono del tipo con apertura a vasistas. Il ripostiglio è cieco (ovvero presenta una feritoia in alto in comunicazione con la camera n°2).



- Gli *infissi esterni* sono in legno e risultano completi di zanzariere per la quasi totalità.

Le finestre alte a vasistas sul lato Sud-Ovest sono in pvc.

- *Soglie, davanzali e imbotte* presentano finitura in pietra di ca. 1,50/2,00 cm.



- Le *pareti interne sono tinteggiate* sebbene una parete della cucina presenti importanti tracce di fenomeni interstiziali e relativa formazione di muffe e condensa.



- Gli *impianti* si presentano funzionanti. In ordine all'acqua calda, il gas per la cucina ed il riscaldamento, costituito da termosifoni (con numero di terminali insufficiente rispetto al volume termiche delle zone di fabbisogno), si rileva una caldaia tradizionale a gas metano posta in esterno all'abitazione.



L'illuminazione è a soffitto e in alcuni ambienti del tipo a parete.

Il quadro elettrico e l'impianto idrico (collettori ed attacchi) non presentano anomalie.

Non sono presenti impianti di condizionamento per il raffrescamento.

- L'immobile risulta regolarmente allacciato alle reti idrica/fognaria comunale e alla rete servizi elettrici.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Pertinenza alla Residenza

L'area esterna di pertinenza, annessa al medesimo *sub*, risulta recintata con tipologia ringhiera su muretto. La superficie mostra un piano inclinato ed è pari a circa 180 mq.

Si presenta rifinita con cemento nella parte adibita a parcheggio, mentre la restante parte presenta un allestimento tipico da giardino con alternate pavimentazione, camminamenti e marciapiedi perimetrali, prato e aiuole. Sono altresì presenti alberi da frutta e piante in vaso ornamentali ed una fontanella.

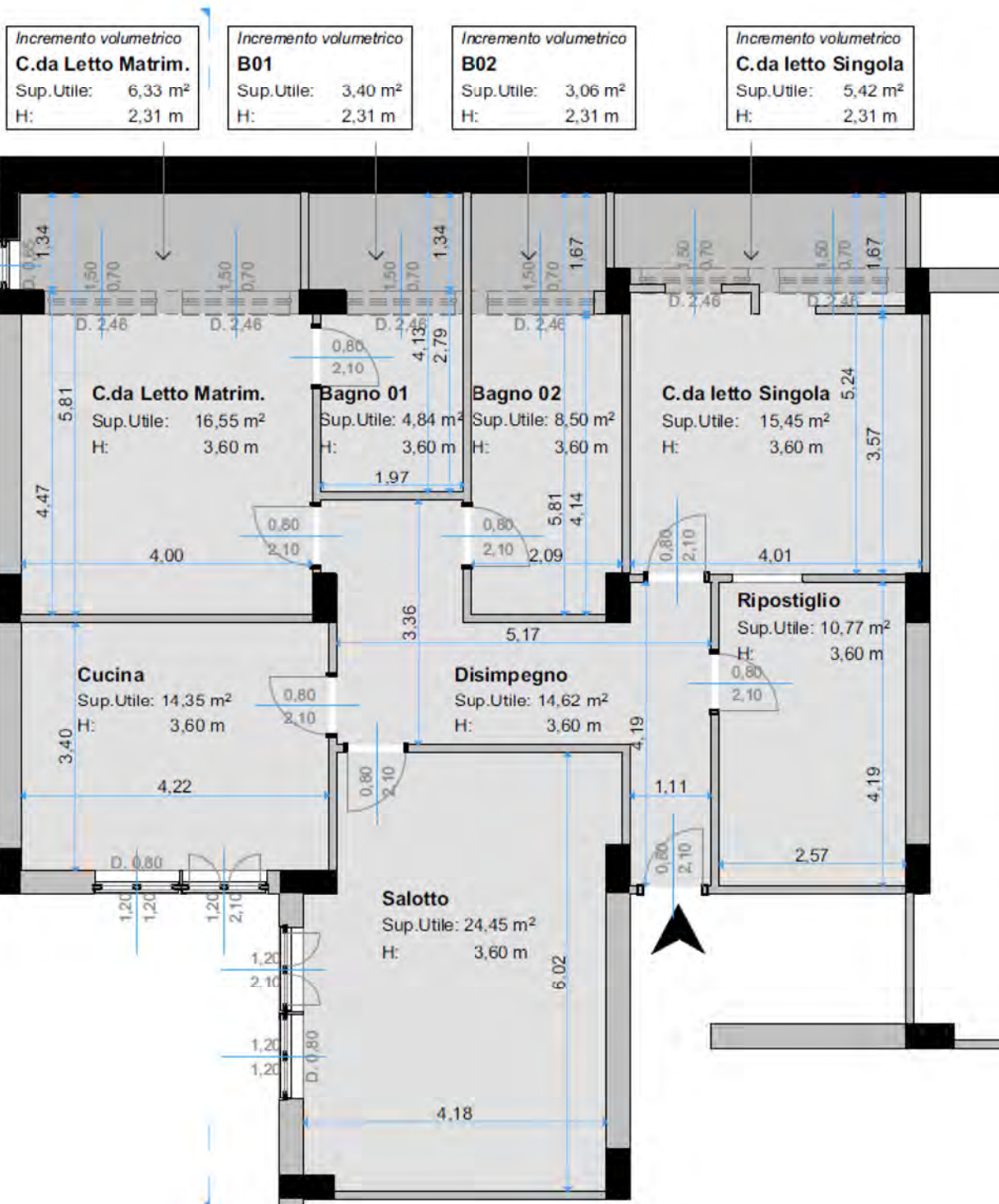
Le pareti esterne sul giardino sono parzialmente rivestite fino a circa 100cm di altezza.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

• Distribuzione e Consistenza

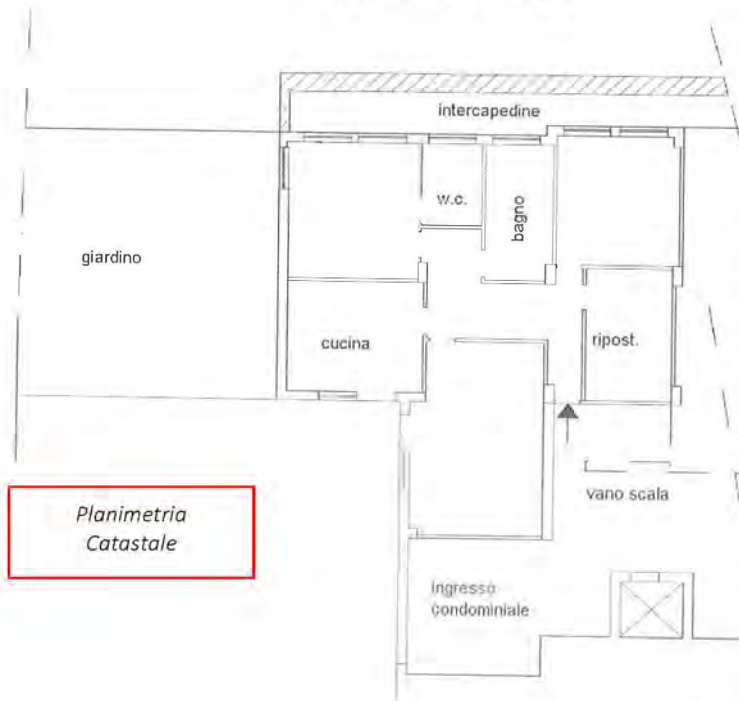
La consistenza e le caratteristiche dimensionali sono di seguito descritte:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

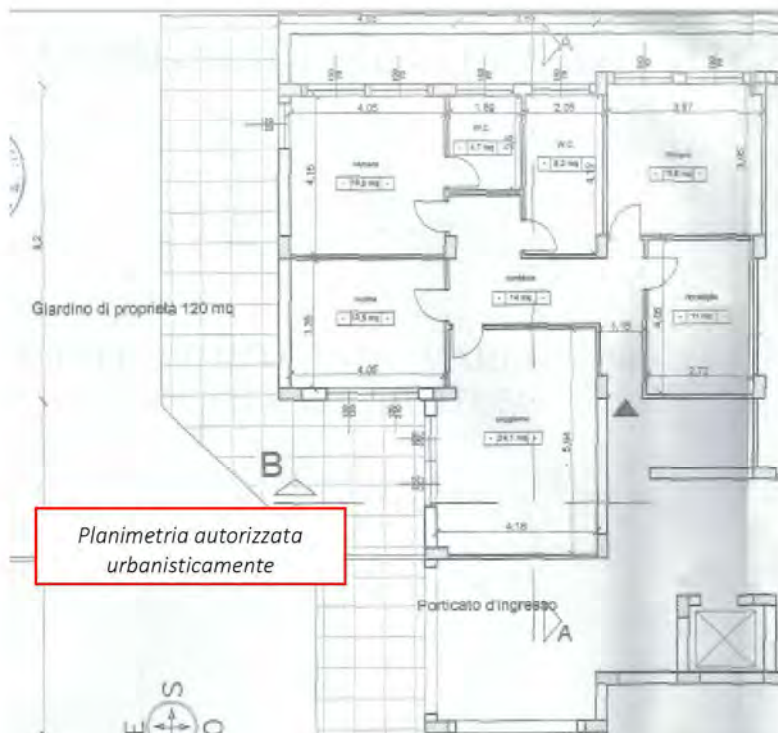
• Censimento non conformità

Appartamento h=2,70



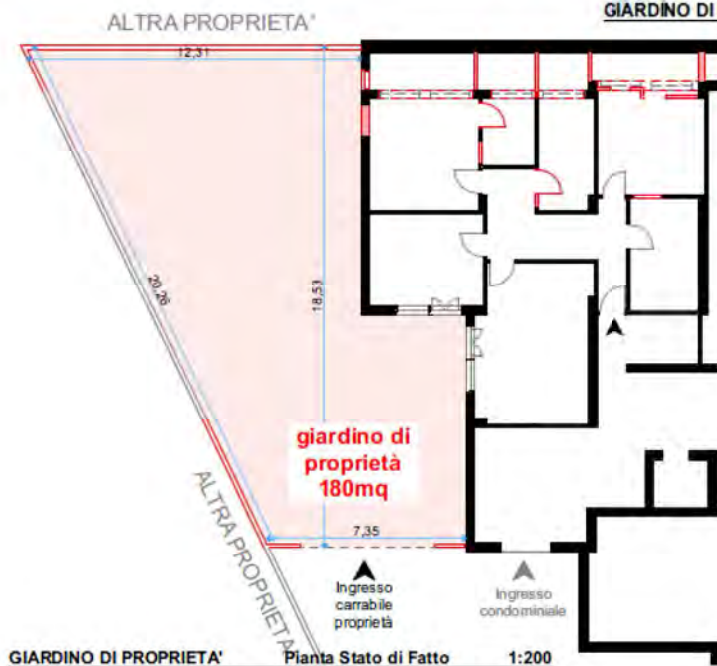
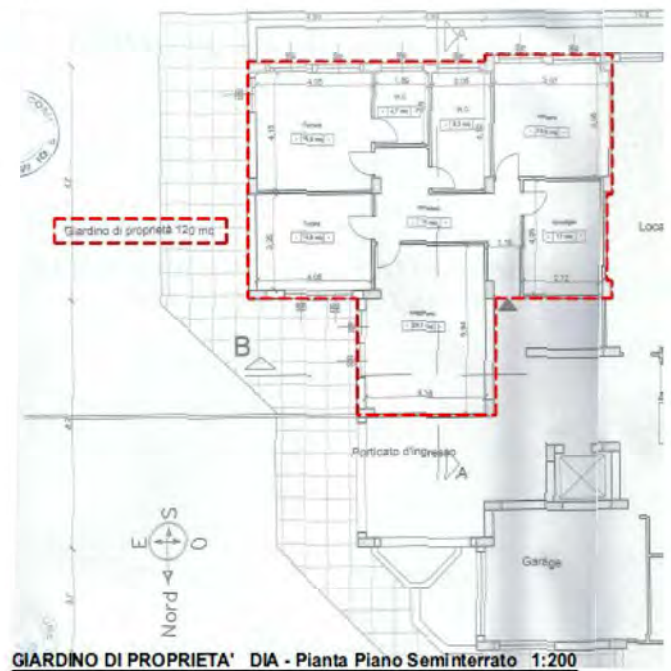
L'altezza misurata nell'occorrenza del sopralluogo è risultata di poco superiore a 3,60 m, valore diverso da quello di accatastamento dell'immobile pari a 2,70 m. Tuttavia, negli elaborati allegati alla DIA prot. n°3991 del 27.04.2004 rilasciata dal Comune di Mendicino ed avente in oggetto "Modifiche interne e variazione di destinazione d'uso" del piano seminterrato, ovvero il parere autorizzativo coordinato alla residenza viene correttamente riportata l'altezza esistente.

La stessa DIA e la stessa planimetria catastale pongono inoltre in evidenza come le autorizzazioni edilizie non prevedessero l'occupazione dell'intercapedine per uso residenziale, per come nei fatti è stato invece rilevato, nonché la relativa traslazione dell'infisso finestra lungo la parete della camera da letto principale in corrispondenza del succitato intercapedine.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Infine, in fase di sopralluogo è stata rilevata una dissomiglianza tra la rappresentazione catastale e quella reale del confine esterno della corte di pertinenza dell'abitazione.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO N°5 - *Accerti, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) 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 (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali) è conforme a quella contenuta nel pignoramento. I dati relativi alla localizzazione dell'immobile e i dati catastali coincidono.

QUESITO N°6 - *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.*

Come sopraesposto l'altezza misurata nell'occorrenza del sopralluogo è risultata di poco superiore a 3,60 m, valore diverso da quello di accatastamento dell'immobile pari a 2,70 m, ma sostanzialmente coincidente con quello assentito negli elaborati allegati alla DIA prot. n°3991 del 27.04.2004 rilasciata dal Comune di Mendicino ed avente in oggetto "Modifiche interne e variazione di destinazione d'uso" del piano seminterrato, ovvero il parere autorizzativo coordinato alla residenza viene correttamente riportata l'altezza esistente.

L'aggiornamento catastale individuato riguarda la ridefinizione planimetrica del confine esterno della corte di pertinenza all'abitazione e la comunicazione relativa alla maggiore altezza interna. I costi per la rettifica del valore di altezza interna netta e la corretta individuazione del perimetro esterno dell'area di pertinenza si attestano a circa € 4.000,00 per spese tecniche ed accatastamento.

Per diligenza si distingue che la DIA prot. n°3991 del 27.04.2004 rilasciata dal Comune di Mendicino e la planimetria catastale pongono in evidenza come le autorizzazioni edilizie non prevedessero l'occupazione dell'intercapedine ad uso residenziale, per come nei fatti è stato invece rilevato, nonché la traslazione dell'infilso finestra lungo la parete della camera da letto principale.

Poiché le difformità rilevate in ordine all'intercapedine (maggiore superficie e traslazione infisso) non sono sanabili ai sensi della normativa edilizia, non necessitano di variazioni sulla planimetria ad oggi accatastata.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO N°7- *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Dalla dichiarazione a firma del Responsabile dell'area Tecnica Ing. ██████████ del Comune di Mendicino (cfr. *Allegato 5 DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE*) risulta che l'immobile in oggetto ricade in Zona Urbanistica Omogenea "B16" di "Completamento e Ristrutturazione" dello strumento di Pianificazione Comunale Vigente- PRG.

QUESITO N°8- *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47; in particolare, caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Per l'immobile esiste ed è stato acquisito il Certificato di Agibilità prot.n°29 del 05.10.2004 rilasciato dal Comune di Mendicino.

L'immobile non presenta pienamente i caratteri di legittimità urbanistica (difformità planimetrica e volumetrica tra il progetto assentito in concessione edilizia e lo stato di fatto); inoltre la planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi. Per consentirne la commerciabilità ai fini della residenzialità e dell'abilità si rende necessario porre rimedio alle inosservanze ravvisate.

La ricerca della prova della legittimità urbanistica e della commerciabilità di un bene, nell'attuale sistema dei registri pubblici, si snoda tra vari sportelli: la fattispecie del giudizio rende sufficienti le verifiche condotte presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Cosenza- Ufficio Provinciale Territorio e presso l'UTC del Comune di Mendicino.

• **Tipologia abusi riscontrati e sanabilità delle opere**

Come già argomentato in precedenza, le planimetria sopra riportate mostrano talune rimodulazioni difformi dal progetto esecutivo di cui alle autorizzazioni edilizie:

- occupazione dell'intercapedine ad uso residenziale (maggiore superficie abitabile e maggiore volumetria);



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- traslazione dell'infilso finestra lungo la parete della camera da letto principale in corrispondenza del succitato intercapedine;
- ridefinizione del confine esterno della corte di pertinenza dell'abitazione.

Non ricorrendo le condizioni di sanabilità dell'abuso, in quanto l'intercapedine è uno spazio avente la funzione di isolare i muri dei piani interrati dal terreno circostante al fine di evitare infiltrazioni d'acqua e comunque per proteggere dall'umidità; l'intercapedine resta uno spazio condominiale (ex art. 1117 c.c), accessorio e funzionale al miglior utilizzo dei beni di proprietà comune, visto che non si ha alcuna diversa indicazione nel titolo di acquisto, ossia del *primo atto d'acquisto*.

Peraltro l'abitabilità di un locale seminterrato è imprescindibile dalla presenza di una intercapedine perimetrale dello stesso.

Ancor più, si aggiunge, che il maggior volume realizzato disattende il rispetto dei requisiti di aero-illuminazione di alcuni locali dell'abitazione.

Per ripristinare la legittimità urbanistica e la commerciabilità dei beni occorrerà procedere come di seguito specificato:

1. ripristinare muro di separazione tra intercapedine ed unità immobiliare sul lato Sud-Ovest;
2. riorganizzare il layout impiantistico dei bagni e relative finiture;
3. riconfigurare la finestra lungo la parete Sud-Est della camera da letto.

I costi per i lavori e le procedure autorizzative si attestano a circa € 6.000,00 per spese tecniche ed oneri.

I lavori andranno eseguiti a mezzo di titolo abilitativo quale SCIA-Segnalazione Certificata di Inizio Attività o CILA- Comunicazione di Inizio Lavori.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO N°9- *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Viste le caratteristiche legali e tecniche quali:

- o unica particella catastale;
- o dimensioni medie dell'immobile oggetto dei pignoramento;
- o ubicazione di ingressi e aperture;
- o conformazione dell'appartamento tale da non renderlo comodamente divisibile;

il bene è segnatamente non divisibile in lotti.

Per diligenza si rimarca come il bene sopradescritto, in ragione delle norme urbanistiche vigenti si può dichiarare frazionabile ai sensi urbanistici ed edilizi, ma *non comodamente divisibile*¹ in quanto i lavori necessari per ricavare più lotti sia per prevenire eventuali servitù (stradine di servizio ed accessori), produrrebbero una eccessiva parzializzazione, ed un ingiustificato aggravio di spesa, quali a titolo esemplificativo:

- spese rilievo topografico e restituzione grafica;
- spese tecniche pratica catastale presso l'Agencia del Territorio;
- spese tecniche di progettazione e per conseguimento pareri;
- spese realizzazione di nuovi accessi e recinzioni;
- persistenza di inalienabili violazioni di introspezione e servitù
- spese per opere edili (demolizioni murature, realizzazione nuove aperture e nuovi infissi, realizzazione scale esterne, realizzazione nuove divisioni interne, ...);
- spese per nuovi impianti.

¹Per la comoda divisibilità, a norma e per gli effetti di cui all' art. 720 C.C., si intende la "possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù".



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO N°10- dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

Atteso che la proprietà può definirsi "non comodamente divisibile", l'immobile è pignorato per l'intera quota e non è possibile nessuna suddivisione al fine di una migliore realizzazione del credito. Sarà quindi necessario procedere alla stima dell'intero.

QUESITO N°11- accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi 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 determini il valore locativo del bene.

L'immobile è attualmente occupato dalla famiglia dei Sigg.

- [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED]
- [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

e dalla loro figlia.

Vi risiedono dal 21 Febbraio 2005 come risulta dal *Certificato Storico degli Indirizzi di Residenza* rilasciato in data 24 Novembre 2017 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Mendicino (copia istanza assunta al protocollo al n°13279 del 24/11/2017- cfr. *Allegato 5 DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE*).

Il titolo di possesso si costituisce di un ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA (n. 1960.1/2005) del 21/01/2005 Repertorio n.: 65345 e Raccolta n° 20932 presso il notaio [REDACTED] in COSENZA, registrato in Cosenza il 21.02.2005 al n° 456 Serie 1T.

L'atto è stato registrato in data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Data notifica precetto: 28-09-2015 - Data notifica pignoramento: 27-12-2015) e non risultano atti privati e contratti di locazione.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Nella fattispecie non ricorrono le condizioni elencate al quesito dodici.

QUESITO N°13- *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Nonostante opportuna richiesta scritta per il rilascio di documentazione pertinente il quesito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino CS 2017 (copia istanza assunta al protocollo al n°13054 del 21/11/2017- cfr. *Allegato 5 DOCUMENTI RILASCIATI DAL COMUNE*), la stessa non è stata attesa in modo esaustivo, pertanto al fine di ottenere il giusto soddisfo del quesito sono stati ricercati e visionati gli elaborati del DOCUMENTO PRELIMINARE 2016 del Comune di Mendicino relativo il Quadro Conoscitivo del territorio, approvati con Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 21/04/2016:

01 Tavola uso suolo
02 Carta pedologica
03 Carta capacità d'uso 15 Nov
04 Relazione Agropedologica Comune di Mendicino
Relazione Tecnica e NTA e REU
TAV-1 - Carta geologica
TAV-2 - Carta geomorfologica
TAV-3 - Carta idrogeologica
TAV-4 - Carta clivometrica
TAV-5 - Carta esposizione dei versanti
TAV-6 - Carta della pericolosità sismica
TAV-7 - Carta dei vincoli
TAV-8 - Carta di sintesi
TAV-9 - Carta della fattibilità
RG Relazione
RG.1 Relazione storica
VAS
P.1a Progetto di Piano al 10000
P.1b Progetto di Piano al 10000
P.2 Progetto di Piano al 5000
P.3a ATU al 10000
P.3b ATU al 10000
P.4 Piano Protezione Civile al 10000
QC.1 Inquadramento Territoriale 50000
QC.2 Sistema della Mobilità al 25000
QC.3 Distribuzione Territoriale dei Servizi al 25000
QC.4a Sistema insediativo - DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI DI AREE ED EDIFICI al 10000
QC.4b Sistema insediativo - DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI DI AREE ED EDIFICI al 10000
QC.5 Sistema insediativo - DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI DI AREE ED EDIFICI al 5000
QC.6 Piani e Progetti Sovraordinati Vigenti al 25000
QC.7a Stato attuale della pianificazione al 10000



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QC.7b Stato attuale della pianificazione al 10000

QC.8a Vincoli Urbanistici Ambientali e Paesaggistici al 10000

QC.8b Vincoli Urbanistici Ambientali e Paesaggistici al 10000

QC.9a Sistema ambientale e storico - culturale al 10000

QC.9b Sistema ambientale e storico - culturale al 10000

QC.10 Piani Attuativi Approvati al 10000

QC.10bis Piani Attuativi Completati e non attuati al 10000

QC.11 Sintesi Problemi ed Obiettivi al 25000

Sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali o servitù, né vincoli condominiali.



Rif. Tavola QC.9a/9b Sistema ambientale e culturale (vincoli ambientali paesaggistici e storico-archeologici) VAS- PSC in corso di approvazione.

Per completezza si riporta che il comune di Mendicino è interessato da un sito di importanza comunitaria (zone —SIC) denominato —IT9310064-Monte Cocuzzo della Rete Natura 2000.

QUESITO N°13 bis-Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su 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 appartiene con quota di 120,73/1000 al Condominio ██████████— Via Stilluzzo, 6- Mendicino ██████████ amministrato dal Rag. ██████████ il quale a mezzo pec del 24 novembre 2017 in riscontro alla raccomandata del 20 novembre 2017 ha rappresentato lo stato creditorio/debitorio degli esecutati come di seguito sintetizzato:

- assenza di debiti per l'anno 2016;
- **quota ordinaria** annuale per l'anno 2017 pari a 447,76 euro, di cui 109,90 euro già versati (restano 337,86 euro per anno 2017);
- **quota per spesa per intervento di manutenzione straordinaria e ristrutturazione dell'intero fabbricato in corso di esecuzione, pari a 9009,17 euro (oltre conguaglio da definire)**, di cui 6306,42 euro scaduti. Per tale quota è stato deliberato in favore dei coniugi ██████████ un accordo congiunto (ma ancora non formalizzato) tra il condominio e la ditta esecutrice dei lavori, che prevede la rateizzazione in 36 rate dell'ammonto a decorrere da novembre 2017.

(cfr. Allegato 5 DOCUMENTI RILASCIATI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO N°14-Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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 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 ad 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 caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastale e l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

In premessa al merito della valutazione degli immobili, è opportuno riportare alcune considerazioni circa il metodo di stima adottato, infatti, si ritiene che per il mercato immobiliare attualmente poco dinamico, per le incertezze e le incognite dell'attuale politica sugli immobili, il "metodo sintetico-comparativo", basato su ricerche di mercato di beni comparabili e su contrattazioni effettive, sia il più attendibile per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile. Pertanto, per determinare il valore commerciale dell'immobile de quo, si è in prima istanza proceduto con il "metodo sintetico" prendendo come base il parametro tecnico "mq di superficie" ed assumendo il prezzo unitario medio derivante dall'attenta osservazione del mercato immobiliare nella zona interessata, in seconda istanza si è altresì proceduto a verificare il risultato conseguito con il "metodo analitico".

• **VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI - Norma UNI 10750**

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati attengono alla **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

Per il computo della **superficie convenzionale** vendibile si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali:

[nella fattispecie è stata valutata la sola superficie catastale ed assentita dalle concessioni edilizie al netto dell'ampliamento consequenziale all'occupazione dell'intercapedine];

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.):



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[nella fattispecie è stata valutata la sola superficie rilevata in sede di sopralluogo].

Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo delle superfici deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 35% dei patii e porticati;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Si perviene così alla seguente superficie commerciale riportata nella seguente tabella:

	Superficie misurata mq	Coefficiente ponderale %	Superficie commerciale mq
<i>superfici calpestabili</i>	123	100	123
<i>superfici pareti divisorie interne</i>			
<i>superfici pareti portanti interne e perimetrali</i>			
<i>giardino di pertinenza</i>	180	10	18
<i>Superficie Commerciale Totale</i>			141

Per scrupolosità sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Secondo le indicazioni del Manuale dell'OMI, l'immobile in questione è "un'unità immobiliare facente parte di un edificio".

A seguito delle necessarie ricerche che educessero sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili per consistenza e caratteristiche agli immobili da valutare, visti:

- l'epoca di realizzazione e le caratteristiche costruttive;
- lo stato di finitura, conservazione e manutenzione;
- il piano seminterrato di ubicazione e la distribuzione planimetrica interna;
- l'ubicazione nel contesto urbano e territoriale caratterizzato da manufatti polverizzati nella periferia di media valenza sotto l'aspetto estetico-qualitativo;
- l'accessibilità rispetto alla sede stradale;

ed elaborate le necessarie considerazioni, il tutto con obiettività e con la massima serenità di giudizio, posso senz'altro stimare gli immobili come segue.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il procedimento di stima ha previsto il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/mq nel presente caso). Il valore medio unitario espresso in € per mq di superficie commerciale è stato ricavato conducendo indagini presso agenzie immobiliari e a mezzo di consultazione dei "borsini immobiliari" (fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, www.agenziaterritorio.it, dati relativi al primo semestre 2017).

<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Home | Contatti | Mappa del sito | RSS | English | Area Riservata

Cerca: Vai Segui su: Facebook Twitter YouTube

L'Agenzia | Il tuo profilo fiscale | Cosa devi fare | Strumenti | Documentazione | Servizi online

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: COSENZA
Comune: MENDICINO
Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - C.DA TIVOLLILE, ROSARIO, PASQUALI
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1150	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	490	680	L	1,9	2,7	L
Box	NORMALE	390	530	L	2	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1150	L	2,9	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

● LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale-Sc, espressa in metri quadrati, rappresenta la superficie reale commerciabile, ottenuta a mezzo di rilievo diretto ed incrociato delle consistenze dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi.

● LA STIMA DEGLI IMMOBILI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile P in oggetto viene determinato in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile di cui si tiene conto attraverso tre macro-coefficienti da applicare al Valore Medio Unitario- $U_{vendita}$ (stimato in 850 €/mq) desunto dai prezzi di mercato locale e dall'OMI.

I macro-coefficienti, indicati con i simboli a , b e c , riferiscono su:

a -caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona di ubicazione;

b -caratteristiche proprie del fabbricato in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;

c -caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare gli aspetti funzionali, gli impianti, le finiture, i materiali di costruzione, le varianti di conservazione. Il più probabile prezzo di mercato P è la combinazione della produttoria dei macro-coefficienti ($a \times b \times c$) per il valore medio unitario U per la Superficie commerciale Sc (al lordo dell'involucro).

$$P = (a \times b \times c) \times U_{vendita} \times Sc = (0.90 \times 0.85 \times 0.85) \times 850 \text{ €/mq} \times Sc$$

		F.12 part. 532 sub24 S1
		Residenza e pertinenza
SUPERFICIE [Convenzionale] COMMERCIALE Sc		141 mq
VALORE MEDIO UNITARIO	$U_{vendita}$	€/mq 900,00
PRODUTTORIA macrocoefficienti	$axbxc$	0.65
PROBABILE PREZZO DI MERCATO	P	€ 82.485,00

✓ (P) PROBABILE PREZZO DI MERCATO Totale Beni € 82.485,00

• Verifica con il metodo analitico

Per verificare ulteriormente il valore sopra accertato, in forza del piano di ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile è stato ipotizzato un affitto medio unitario per la superficie mensile coperta ($U_{locazione} OMI=2,90\text{€/mq}$) ed un affitto commerciale di 1,9€/mq [$(axbxc) \times U_{locazione}$] pari a € 2.804,40 annui. Tale importo, ridotto forfettariamente del 25% in considerazione degli oneri gravanti sull'immobile sopra descritti, rende un affitto annuo netto pari ad € 2.103,30 che capitalizzato al valore prudenziale del 2,5%, dà il seguente valore:

$$✓ V = R_n / 0,025 = € 2.103,30 / 0,025 = € 84.132,00$$

Il valore sopra accertato risulta compatibile con quello derivante dal criterio sintetico-comparativo, pertanto per determinare il valore corrente di mercato, si opera la media aritmetica dei valori precedentemente ricavati:

$$\text{VALORE del bene all'attualità} = (\text{€ } 82.485,00 + \text{€ } 84.132,00) / 2 = \text{€ } 83.308,50$$

• Abbattimento forfetario pari al 15% del valore

VALORE dei beni all'attualità € 83.308,50 -15%= € 70.812,25

Valore dell'immobile ≈ € 70.800,00



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si precisa che la seguente relazione attende esclusivamente e perentoriamente al merito dei quesiti, tralasciando volutamente la narrativa in ordine alla disciplina di orpello.

Detto ciò, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e resta in attesa di ricevere eventuali osservazioni delle parti al fine di valutarle e relazionarne sinteticamente all'Ill.issimo Giudice. La presente relazione, esito delle operazioni peritali, composta di n°35 pagine e n°7 Allegati, viene inviata alle parti per come stabilito in udienza del giorno 04/09/2017.

ALLEGATO 1 - *Verbali di Sopralluogo*

ALLEGATO 2 - *Rilievo fotografico*

- *Gli Interni*
- *Il giardino di Proprietà*
- *Ingressi*
- *Le finiture*

ALLEGATO 3 - *Visure Catastali (Storiche e per Soggetto), Planimetria e Mappa Catastale, Ispezione Ipotecaria*

ALLEGATO 4 - *Elaborati Grafici*

- *Allegato 4.1 Luoghi di Causa*
- *Allegato 4.2 Pianta Catastale*
- *Allegato 4.3 Progetto Autorizzato - Pianta Piano Seminterrato*
- *Allegato 4.4 Progetto Autorizzato - Pianta Piano Seminterrato*
- *Allegato 4.5 Rilievo dello Stato di Fatto*
- *Allegato 4.6 Confronto tra stato di progetto autorizzato e lo stato di fatto*
- *Allegato 4.7 Confronto tra stato di progetto autorizzato e lo stato di fatto: Il giardino*

ALLEGATO 5 - *Documenti rilasciati dal Comune di Mendicino*

ALLEGATO 6 - *Documenti rilasciati dall'Amministratore di Condominio*

ALLEGATO 7 - *Titolo di Proprietà e Contratto di Mutuo*

Cosenza, 29/11/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Saverino DE LEO

