

INCARICO E GIURAMENTO

Il sottoscritto dott. ing. Deborah Iazzolino, nato a Cosenza il 27-03-1984, residente in Casali del Manco località Serra Pedace (CS) alla Via Donato Bendicente n. 32/B, C.F. ZZLDRH84C67D086S, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.5591 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Cosenza al n. 4632, è stato nominato esperto nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe dal Sig. Giudice Esecutore dott.ssa Francesca Goggiamani e nel giorno 06 Dicembre 2017 ha prestato giuramento di rito ed ha accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente agli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3. Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*



4. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
5. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
6. *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
7. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
8. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze*



di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza si 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 caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

9. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
10. *Dica, nel caso in cui l'immobile si 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 risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*
12. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*



13. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accetti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 13 bis) *Determini 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 di provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*
15. *riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di 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).*



A. DATI IMMOBILE

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima [indicati con le lettere a),b),c) e d)] sono ubicati nel comune di Montalto Uffugo, provincia di Cosenza, ed individuati nel modo seguente:

DATI TOPONOMASTICI:

- a) Unità immobiliare sviluppantesi su tre livelli, rispettivamente piano terra, piano primo e piano secondo, ubicata in via Zingonaglie n.48, località Parantoro;
- b) Locale garage posto al piano terra, adiacente all'unità immobiliare di cui sopra, sito in via Zingonaglie n.48, località Parantoro;
- c) Tettoia chiusa posta al piano terra in via Zingonaglie n.48, località Parantoro;
- d) Corte comune, sita al piano terra, in via Zingonaglie n.48, località Parantoro.

DATI CATASTALI:

- a) Comune di Montalto Uffugo Foglio 26 Particella 387 Sub 5 Piano T-1-2 categoria A/7 (abitazione in villino);
- b) Comune di Montalto Uffugo Foglio 26 Particella 387 Sub 3 Piano T categoria C/6 (garage/autorimessa);
- c) Comune di Montalto Uffugo Foglio 26 Particella 387 Sub 9 Piano T categoria C/7 (tettoia chiusa);
- d) Comune di Montalto Uffugo Foglio 26 Particella 387 Subb. 11-12-13 B.C.N.C. (corte comune ai subb. 3, 5 e 9).



B. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- In data 01 Dicembre 2017 il sottoscritto veniva nominato, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa F. Goggiamani, esperto stimatore nella procedura indicata in epigrafe ed invitato a prestare giuramento di rito il giorno 06 Dicembre 2017, accettando il verbale di incarico peritale d'estimo ed acquisendo la relativa documentazione;
- il giorno 27 Dicembre 2017 il sottoscritto effettuava comunicazione con la data del sopralluogo (fissata per giorno 12 Gennaio 2018 alle ore 10.30 presso le unità pignorate) attraverso posta certificata al legale rappresentante del creditore pignorante, Avv. Emilia Francesca Arturi via Panebianco n.326 Cosenza, e tramite raccomandata A/R al debitore esecutato Sig.

la cui ricevuta veniva firmata per accettazione

nel giorno 08 Gennaio 2018 (si veda Allegato n. 2);

- in data 08 gennaio 2018 il sottoscritto richiedeva di prendere visione ed estrarre copia, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio del Catasto di Cosenza, dei dati catastali degli immobili oggetto di perizia comprensivi di estratto di mappa, planimetria catastale e visura catastale; (Allegati n. 8 e n.9)
- il giorno 12 Gennaio 2018 alle ore 10.00 il sottoscritto CTU dava inizio alle operazioni peritali d'estimo con il sopralluogo nel comune di Montalto Uffugo località Parantoro alla via Zingonaglie n.48. Pertanto, effettuava l'accesso nell'unità immobiliare disposta su tre livelli (abitazione in villino censita in Catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 387 Sub 5), nel locale garage (Autorimessa censita al Foglio 26 Particella 387 Sub 3) posto al piano terra e confinante con l'unità immobiliare sub 5 ed infine nel locale tettoia (Tettoia chiusa Foglio 26 Particella 387 Sub 9) confinante per tutti i lati con l'area di corte di cui alla particella 387 sub 13 e alle restanti corti comuni ai sub 3-5-9 (particella 387 Sub 11-12).

Il sottoscritto dopo aver effettuato la ricognizione dei luoghi da accertare, redigeva apposito verbale di sopralluogo e accesso (Allegato n.3) in presenza della parte interessata, con descrizione sintetica delle operazioni svolte; procedeva, inoltre, ad effettuare il rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile. Il debitore consegnava inoltre al sottoscritto copia del Certificato di agibilità (Allegato n.4). Al termine delle



- operazioni peritali l'esperto leggeva agli intervenuti il verbale di sopralluogo che i presenti controfirmavano;
- in data 08 Gennaio 2018 presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Registro di Cosenza il sottoscritto verificava la presenza per gli immobili pignorati di eventuali registrazioni di atti privati e contratti di locazione;
 - in data 26 Gennaio 2018 il sottoscritto faceva richiesta (Prot. N.7200 del 26/01/2018) presso l'Agenzia del Territorio Uffici del Catasto di Cosenza di accesso agli atti nell'archivio catastale (Allegato n.8);
 - nei giorni 30 Gennaio e 01 Febbraio 2018 l'esperto CTU verificava presso l'ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo la regolarità edilizia delle unità pignorate (licenza edilizia e N.O. genio Civile);
 - il giorno 06 Febbraio 2018 il sig. _____ vista la scarsa reperibilità di documentazione presso l'U.T. del Comune di Montalto Uffugo, forniva al sottoscritto perito documenti necessari all'espletamento della presente relazione, come riportato in verbale (Allegato n.3);
 - in data 27 Febbraio 2018 il sottoscritto inviava la relazione peritale d'estimo, unitamente ai relativi allegati, attraverso posta certificata al creditore procedente e al debitore ed effettuava invio telematico della stessa al Tribunale di Cosenza-Sezione Esecuzioni Immobiliari.



C. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

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

QUESITO N.1 -RISPOSTA DELL'ESPERTO

Il sottoscritto esperto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 del Codice di Procedura Civile depositata dal legale rappresentante del creditore procedente, la quale è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento, al fine di poter procedere in maniera esaustiva alla risposta dei quesiti posti dal Signor Giudice dell'Esecuzione in sede di giuramento.

QUESITO N.2 -RISPOSTA DELL'ESPERTO

Come riportato nel Certificato Notarile agli atti effettuato dal notaio dott.ssa Anna Calvelli a tutto il 15 Gennaio 2015, risulta che:

- il bene censito nel Catasto Fabbricati comune di Montalto Uffugo al Foglio 26 Particella 387 Sub 5 risulta di piena ed esclusiva proprietà del sig.

per essere allo stesso pervenuto dal sig.

giusta atti di donazione, uno a rogito del notaio dott. De Santis Luigi del 18 Maggio 2010 rep.33663/15964, trascritto a Cosenza l'11 Giugno 2010 ai n. 13295 R.p. e 19095 R.G. con il quale è stato donato il diritto di usufrutto, l'altro a rogito del notaio dott. Pantano Armando del 13 Febbraio 1982, trascritto a cosenza il 12 Marzo 1982 ai num. 27888 R.P. e 5636 R.G. con il quale è stato donato il diritto di nu7da proprietà;

- gli immobili censiti al Catasto Fabbricati Comune di Montalto Uffugo al Foglio 387 subb. 3 e 9 risultano di piena ed esclusiva proprietà del sig. per essere allo stesso assegnati per divisione con la sorella sig.ra

giusta divisione per atto a rogito del notaio sig. de Santis luigi del 18 Maggio 2010, rep. N. 33663/15964 trascritto a Cosenza l'11 Giugno 2010 ai numeri 13297 R.P. e 19097 R.G.

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto a rogito del notaio dott. Micciulli Nicola del 29 ottobre 1997 rep. N. 80274, iscritta a Cosenza il 30 ottobre 1997 ai nn. 2506 R.P. e 22757 R.G., ipoteca per lire 500.000.000 a garanzia della somma capitale di lire 200.000.000, della durata di 10 anni, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA (CS)-Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede in San Vincenzo La Costa contro

nella qualità di debitore non datore di ipoteca.

Oggetto: immobile censito al Foglio 26 Particella 387 Sub 2 (oggi sub 5).

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito del notaio dott. Viggiani Carlo del 2 Agosto 2012 rep.n. 80465/32379 iscritta a Cosenza il 3 Agosto 2012 ai nn. 1779 R.P. e 19867 R.G., ipoteca per euro 520.000,00 a garanzia della somma capitale di euro 260.000,00 della durata di 20 anni a favore di BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA, con sede in Roma contro
qualità di debitore non datore di ipoteca.

Oggetto: tutti i beni immobili sopra descritti.

10

Inoltre sull'immobile censito al foglio 26, particella 387 sub 9 si rinviene un'iscrizione ipotecaria del 5 dicembre 1994 n. 2829 R.P. e 27806 R.G., non rinnovata nel ventennio, ipoteca di lire 200.000 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA e contro _____ nella sua qualità di debitore non datore di ipoteca), cui è seguita annotazione di postergazione di grado del 30 ottobre 1997 n.1751 R.P. e n. 22756 R.G.

QUESITO N.3 -RISPOSTA DELL'ESPERTO

Dalla Visura Catastale richiesta presso l'Agenzia del Territorio – Uffici del Catasto di Cosenza le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano ubicate nel Comune di Montalto Uffugo e censite al Catasto dei Fabbricati del suddetto comune nel modo seguente:

- Abitazione in villino: Foglio 26, Particella 387, Subalterno 5, Zona Cens. 2, Via Zingonaglie, Piano T-1-2, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza vani 15, Superficie



catastale Totale 332 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 317 mq, Rendita Catastale 1.433,17 euro;

- **locale garage (autorimessa):** Foglio 26, Particella 387, Subalterno 3, Zona Cens. 2, Via Zingonaglie, Piano T, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 63 mq, Superficie catastale 74 mq, Rendita Catastale 218,00 euro;
- **tettoia chiusa:** Foglio 26, Particella 387, Subalterno 9, Zona Cens. 1, Via Zingonaglie, Piano T, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 44 mq, Superficie catastale 57 mq, Rendita Catastale 29,54 euro;

Si precisa che dalle risultanze dei registri immobiliari non si evince alcun titolo di provenienza relativo ai beni censiti al foglio 26 particella 387 sub 11-12-13 poiché beni comuni non censibili a servizio degli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo al Foglio 26, p.lla 387 subb. 3-5-9.

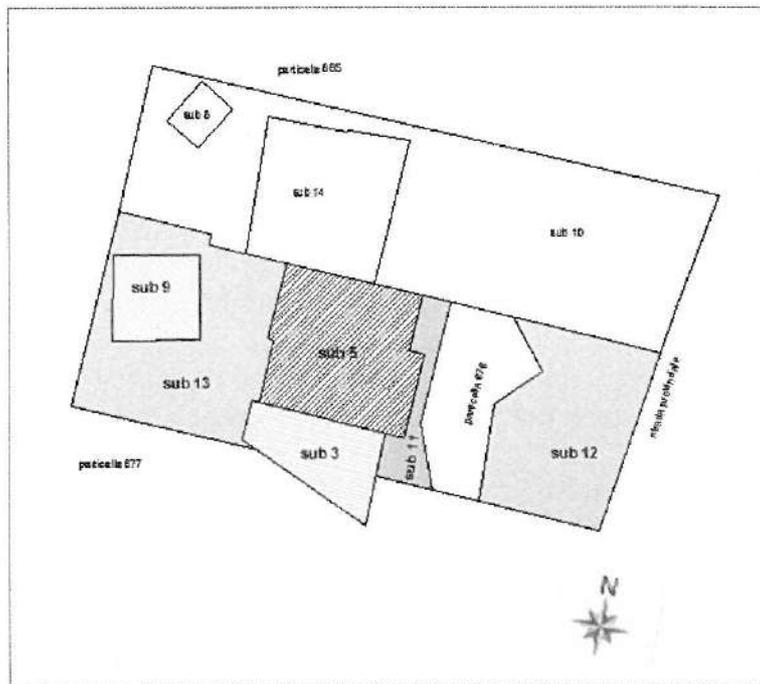


FIGURA 1 - DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI

QUESITO N.4 -RISPOSTA DELL'ESPERTO

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono ubicati nel comune di Montalto Uffugo, in provincia di Cosenza, precisamente in Via Zingonaglie n.48, località Parantoro.





FIGURA 2 – INDIVIDUAZIONE SU ORTOFOTO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (IMMAGINE ESTRAPOLATA DA GOOGLE EARTH)

Più specificatamente la località Parantoro rappresenta uno dei cinque insediamenti pedemontani in cui è dislocato urbanisticamente il territorio di Montalto Uffugo, ponendosi a circa 2 km dal centro e a quota 500 m. s.l.m.. Dal punto di vista dei collegamenti vi si arriva percorrendo la SP31 che poi continua verso il comune di San Benedetto Ullano, mentre la diramazione pedemontana arriva fino al comune di San Fili congiungendosi verso la SS107 Paola-Crotone.

Da Parantoro inizia la salita di Mancagallina che si inerpicca tra il verde dei castagni e il panorama della media valle del Crati conducendo al Parco Montano San Francesco, meta naturalistica che gode di bellezze naturali incontaminate.

La zona, come già descritto, è panoramica, circondata da ville e casali, non di traffico veicolare, silenziosa e salubre. Anche se singolarmente appartata, essa è di facile e comodo inserimento nel vicino centro di Montalto Uffugo, fornito di tutte le caratteristiche abitative e di servizio (chiesa, uffici, scuole, farmacie, negozi, centri commerciali) per i residenti.

È da sottolineare, difatti, che la parte pianeggiante del territorio del comune di Montalto Uffugo è attraversata nel senso nord-sud da due importanti sistemi infrastrutturali di trasporto, rappresentati dall'asse ferroviario Cosenza-Sibari con le stazioni di Montalto U.-Rose e Acri-Bisignano-Luzzi e l'asse autostradale A3 Sa-RC con lo svincolo di Montalto U.-Rose.



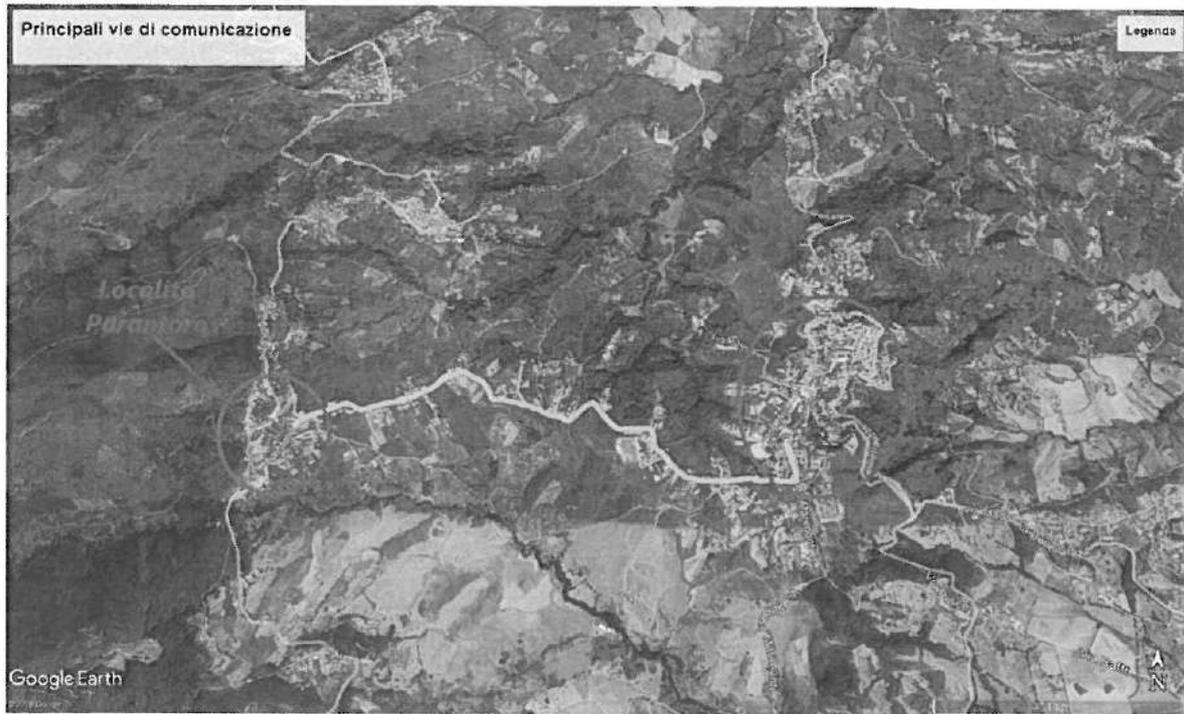


FIGURA 3 – VIE DI COLLEGAMENTO PRINCIPALI CON IL CENTRO URBANO (IMMAGINE ESTRAPOLATA DA GOOGLE EARTH)

Pertanto la posizione dal punto di vista della viabilità può definirsi buona, consentendo un facile accesso alla viabilità principale. I collegamenti viari sono adeguati e la zona appare sufficientemente servita da mezzi pubblici di trasporto che la collegano con il centro urbano e con le strutture di servizio pubblico.

Confini del fabbricato sub5- ABITAZIONE IN VILLINO (da nord in senso orario):

Nord: unità immobiliare di proprietà e con sub 10;
 Est: sub 11 B.C.N.C. (corte comune ai sub 3 e 5), area adibita a strada di cui alla p.lla 676, sub 12 B.C.N.C. (corte comune ai sub 3 e 5), strada provinciale;
 Sud: locale garage (sub 3) e particella 677;
 Nord: locale tettoia (sub 9), sub 13 B.C.N.C. (corte comune ai sub 3,5 e 9).

Confini del fabbricato sub3 – LOCALE GARAGE (da nord in senso orario):

Nord: unità immobiliare sub 5 (abitazione in villino);
 Sud: sub 11 B.C.N.C. (corte comune ai sub 3 e 5), area adibita a strada di cui alla p.lla 676, sub 12 B.C.n.C. (corte comune ai sub 3 e 5), strada provinciale;



Ovest: particella 677;

Est: locale tettoia (sub 9), sub 13 B.C.n.C. (corte comune ai sub 3,5 e 9).

Confini del fabbricato sub9 – TETTOIA CHIUSA (da nord in senso orario):

Nord: unità immobiliare di proprietà e sub 13 B.C.n.C. (corte comune ai sub 3,5 e 9);

Sud: sub 5 (abitazione in villino) e sub 3 (garage-autorimessa) e B.C.n.C. (corte comune ai sub 3,5 e 9);

Ovest: Sub 13 B.C.n.C. (corte comune ai sub 3,5 e 9) e particella 677;

Est: Sub 13 B.C.n.C. (corte comune ai sub 3,5 e 9).

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 26 P.LLA 387 SUB 5 (ABITAZIONE IN VILLINO)

L'immobile è costituito da un fabbricato unifamiliare composto da tre piani fuori terra, rispettivamente identificati come piano terra, piano primo e piano secondo. Tutti i piani sono direttamente collegati tra loro attraverso scale interne realizzate in apposito vano.

L'accesso all'immobile in questione, sia pedonale che carrabile, avviene direttamente da via Zingonaglie n.48; in particolare l'accesso carrabile è costituito da un cancello metallico elettrificato mentre quello pedonale da cancello metallico monoblocco.

Le aree scoperte sono in parte pavimentate (sub 11) e in parte in battuto di cemento, altre a verde, sono altresì presenti siepi ed altre essenze arboree.

La recinzione esterna comune è costituita da un muretto con al di sopra una siepe.

Il fabbricato ha orientamento sud-nord; la facciata principale in cui si trovano gli accessi è posta sul fronte est mentre i lati nord e sud sono costituiti da muri di confine con le due unità immobiliari adiacenti, in particolare con unità immobiliare di proprietà e con locale garage (sub 3) di proprietà

L'edificio, de quo, presenta una struttura in calcestruzzo armato costituita da travi portanti e di collegamento e pilastri collegati ad un telaio orizzontale di base costituito da travi rovesce. Le travi portanti sono innervate nei pilastri alle varie quote di solaio mentre le travi di collegamento sono a spessore di solaio con caratteristiche irrigidenti. I solai sono del tipo



latero-cementizio con soletta collaborante. La fondazione è del tipo a trave rovescia lineare continua reticolare.

In definitiva, l'unità immobiliare sub5 si articola in tre livelli fuori terra le cui strutture portanti sono così costituite:

- Fondazioni: in c.a. del tipo a trave rovescia;
- Strutture portanti verticali: pilastri in c.a.;
- Strutture portanti orizzontali: latero-cemento;
- Copertura: del tipo a padiglione con coppi in laterizio;
- Opere di lattoneria: in lamiera preverniciata di colore testa di moro;
- Tamponamento perimetrale: muri in laterizio.

Dal punto di vista delle finiture esterne il fabbricato presenta le facciate rivestite con intonaco civile e tinteggiate di colore arancione tenue; è presente, inoltre, una zoccolatura in pietra naturale di colore grigio/beige dei muri perimetrali.

Come specificato in precedenza, l'unità immobiliare oggetto di procedura si trova dislocata su tre piani, così suddivisi:

- **Piano terra** composto da: un ampio locale adibito a *sala da pranzo* (con superficie utile netta di 42,3 mq), elegantemente curato, rifinito e riccamente arredato, una *cucina* (con superficie utile netta di 15,5 mq) comunicante con la sala da pranzo, un locale *ripostiglio* (con superficie utile netta di 10,4 mq), un *corridoio di ingresso* (con superficie utile netta di 42,3 mq) con annesso vano scala che conduce al piano primo. All'esterno in corrispondenza dell'ingresso è presente un portico aperto in legno avente superficie pari a 11,4 mq.
- **Piano primo** composto da: un *corridoio* (con superficie utile netta di 13,3 mq) , un *bagno* (con superficie utile netta di 6,2 mq), un *soggiorno* (con superficie utile netta di 26,6 mq) e n.2 *saloni* (con superficie utile netta rispettivamente di 21,1 mq e di 18,9 mq), un *balcone* (con superficie di 9,2 mq) e un altro *balcone* (con superficie di 4,9 mq) protetto da tettoia in legno. Al piano primo è presente un *portico chiuso* adibito a veranda (con superficie utile netta di 58 mq) con tettoia in legno e dotato di vetrate, realizzato al di sopra del locale garage (sub 3) presente al piano terra, un piccolo *bagno* (con superficie utile netta di 0,8 mq) e un *ripostiglio* (con superficie utile netta di 5,4 mq). All'esterno in corrispondenza dell'ingresso secondario, sul fronte ovest, è presente un portico aperto in legno avente superficie pari a 26,4 mq.



- **Piano secondo** composto da: n. 3 *camere* (con superficie utile netta rispettivamente di 10,4 mq, di 19,2 mq e di 24,4 mq), n.2 *bagni* (con superficie utile netta rispettivamente di 5,0 mq e di 5,8 mq), un *corridoio* (con superficie di 9,9 mq) e n. 2 *terrazzi* (con superficie rispettivamente di 7,9 mq e di 18,1 mq).

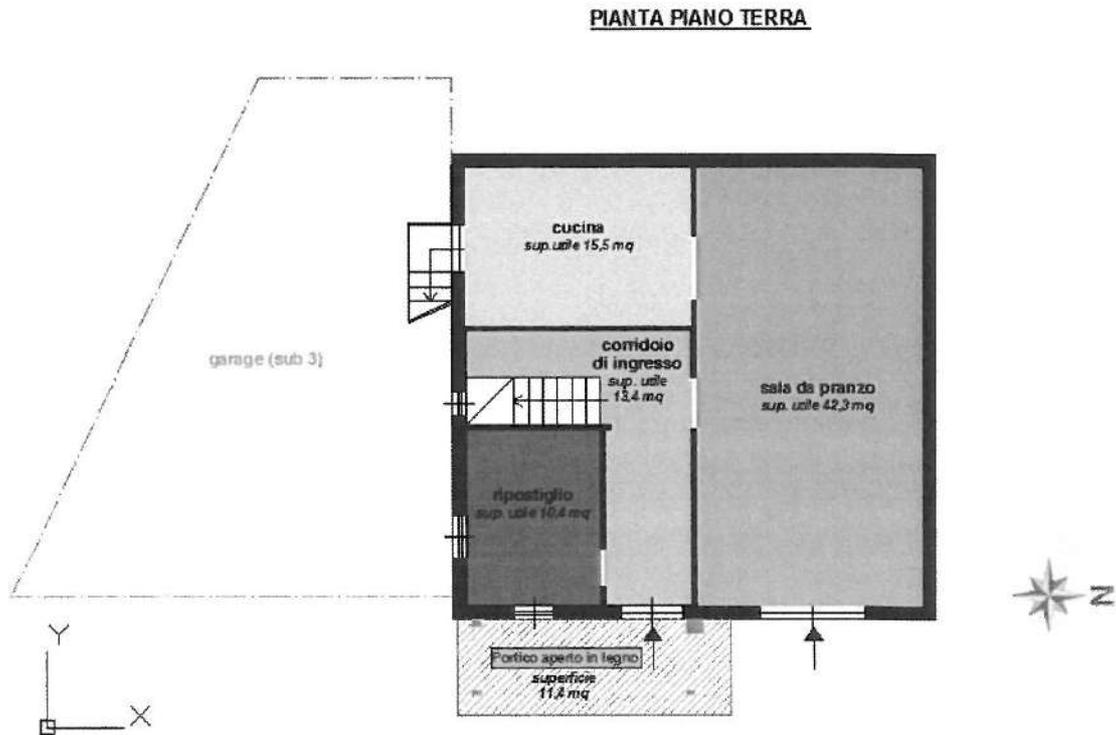


FIGURA 4 – PIANTA PIANO TERRA-STATO ATTUALE



PIANTA PIANO PRIMO

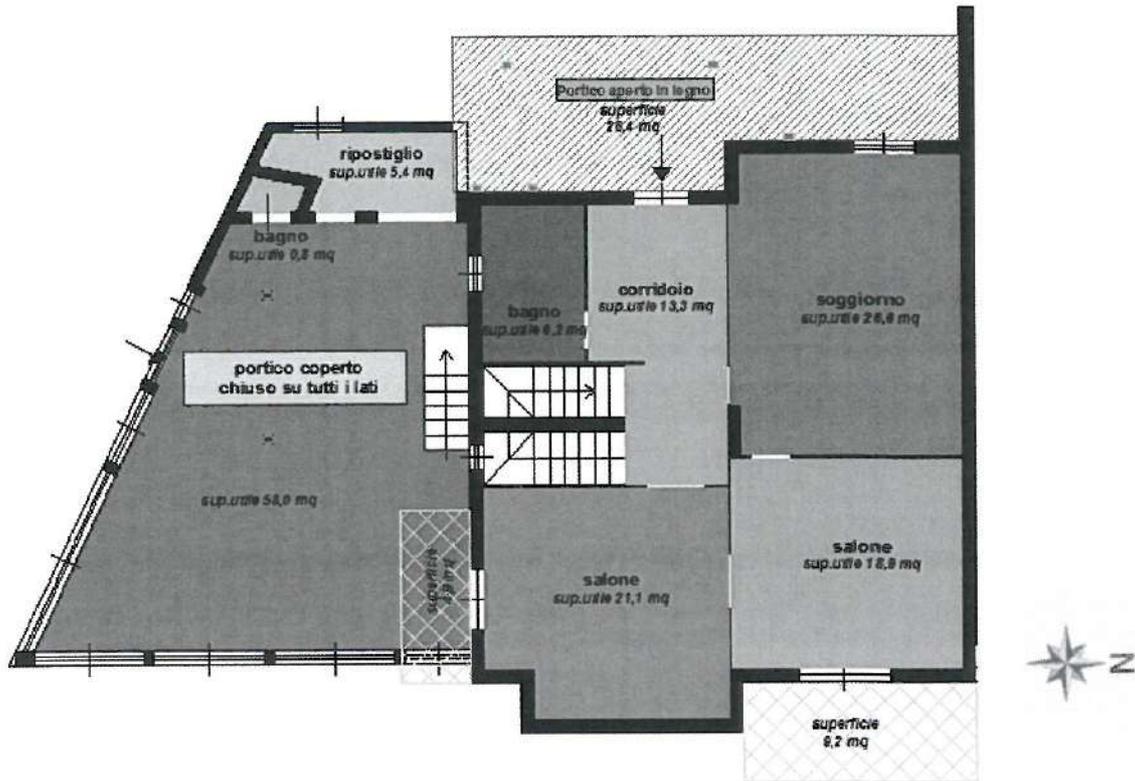


FIGURA 5 – PIANTA PIANO PRIMO-STATO ATTUALE
PIANTA PIANO SECONDO

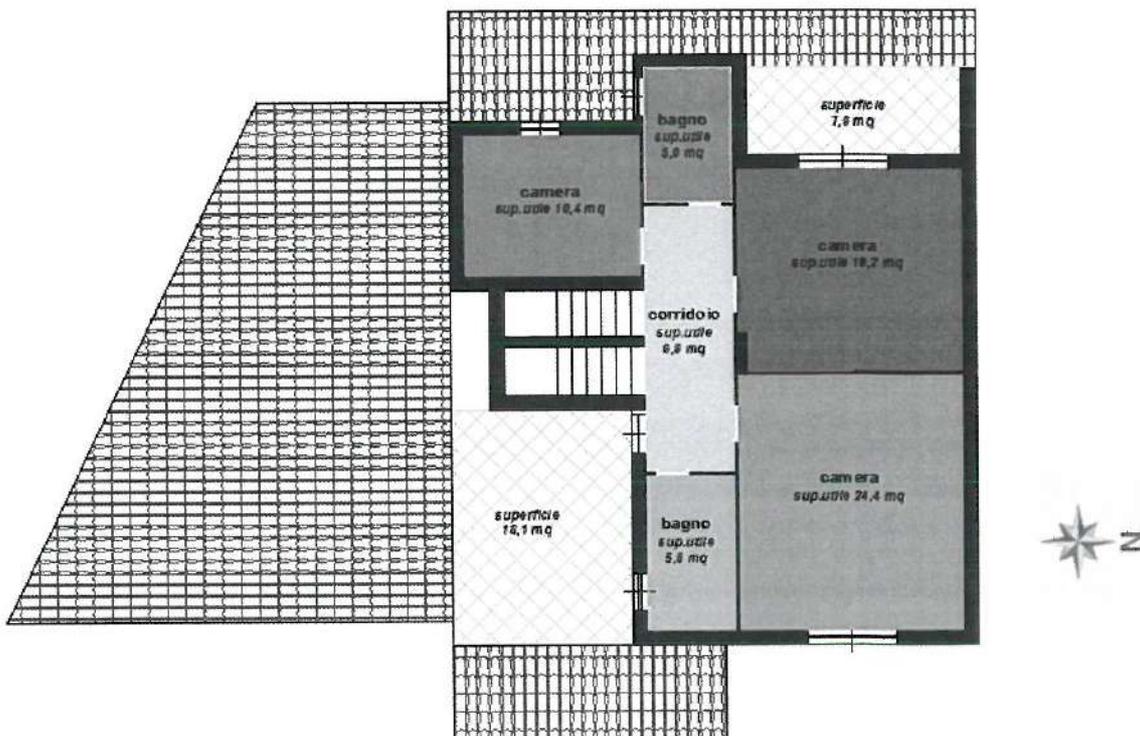


FIGURA 6 – PIANTA PIANO SECONDO-STATO ATTUALE



I portoncini di ingresso, posti al piano terra fronte est ed al piano primo fronti sud e ovest, sono di vario tipo, prevalentemente in legno e variamente protetti da sportelloni o da inferriate.

L'ingresso principale, posto sul fronte est, è arricchito dalla presenza di un portico coperto con struttura portante in legno, manto di copertura in coppi di laterizio e opere di lattoneria in lamiera preverniciata di colore testa di moro.

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti infissi in legno con vetrocamera e sportelloni oscuranti in legno, dotati di ferramenta di pregio o inferriate.

Le porte interne sono in essenza di legno di vario tipo con modanature e ferramenta eleganti.

Nei vari ambienti sono presenti rifiniture con intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni che sono rivestiti con piastrelle di ceramica e dotati di sanitari e relative rubinetterie nuove e di medio-alta qualità, e della cucina rivestita in parte con piastrelle decorate.

Al piano terra sono presenti pavimenti in cotto d'epoca del tipo "Brunelleschi", mentre le scale interne ed il piano primo sono rivestiti in granito, ad eccezione delle camere da letto in cui è presente parquet di essenza di legno di rovere.

Al piano terra i soffitti sono rivestiti con tavole, travetti e travi in legno di castagno lucido; essi rappresentano un elemento decorativo che dona all'intero ambiente un aspetto caldo, accogliente e soprattutto elegante. Inoltre, sono ricorrenti ed evidenti, angoli e particolari rivestiti in pietrame a vista, in particolar modo la parete terminale della sala da pranzo al piano terra su cui è stato realizzato un grande camino rivestito anch'esso in pietra naturale.

Le scale interne al fabbricato, che fungono da collegamento tra i vari piani, sono rivestite in granito e presentano corrimano in legno, ad eccezione della scala che conduce al locale portico in cui sono stati posati pavimenti in cotto e ringhiera in ferro battuto.

I terrazzi sono pavimentati con piastrelle in ceramica mentre i parapetti sono in ringhiera in ferro con decorazioni eleganti e di gusto.

Il terrazzo sul fronte sud, al piano primo, è incassato nella copertura del locale portico e sullo stesso è stata realizzata una tettoia avente struttura in legno con sporgenza di circa 1,10 m rispetto al filo della parete esterna, scossaline e pluviali in lamiera preverniciata testa di moro e manto di copertura in coppi di laterizio.

Sempre al piano primo, sul fronte ovest, è presente un porticato con struttura in legno, in corrispondenza del quale è presente un portoncino di ingresso secondario ed indipendente per il piano primo.



È da sottolineare la presenza all'interno del fabbricato, al piano primo, di un portico coperto e chiuso (con superficie utile di 56,6mq al netto di bagno con sup. utile di 0,8 mq e ripostiglio con sup. utile di 5,3 mq) su tutti i lati, adibito a grande veranda.

Ad esso si può accedere direttamente dall'esterno attraverso porta- finestra in laminato di legno esternamente protetta da inferriata di sicurezza posta sul fronte sud-ovest oppure dall'interno mediante una scala che parte dal piano terra.

In portico, de quo, presenta un struttura in legno autoportante, opere di lattoneria in lamiera preverniciata colore testa di moro e copertura a tetto inclinata e ad una falda con coppi in laterizio.

Come già enunciato, il portico è chiuso e circondato per due lati da finestre- vetrate. I serramenti sono in alluminio/legno, a taglio termico e doppio vetro e con ottime rifiniture.

All'interno le pareti sono rivestite con intonaco civile tinteggiate di colore giallo e mostrano particolari con pietra naturale. I pavimenti sono in cotto.

All'interno del locale è presente un ripostiglio adibito a cucina, le cui pareti sono rivestite in ceramica, ed un bagno.

Si rinviene la presenza di un impianto di condizionamento a SPLIT.

Nel complesso l'ambiente è caratterizzato da una struttura solida ma nello stesso tempo rustica ed elegante, che si integra naturalmente con l'architettura dell'abitazione.

Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche dell'intero fabbricato, esso è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto TV, impianto idrico, impianto termico. In particolare è presente un impianto termico a corpi scaldanti (rappresentati da elementi radianti in ghisa) collegati al generatore di calore (posto nel locale tettoia sub 9) rappresentato da una caldaia combinata per pellet e legna, detta a fiamma rovesciata. L'intero sistema è integrato con un impianto solare termico a circolazione forzata, per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria dell'intera unità immobiliare sub.5. In particolare, l'energia termica viene trasferita dalla luce solare all'acqua attraverso un pannello solare che è posizionato sul tetto del fabbricato principale, in cui circola un fluido che attraverso una pompa e una centralina elettronica trasferisce l'energia al serbatoio che si trova nel locale tettoia (sub 9).

Tutti i vani risultano provvisti di aerazione diretta e illuminazione naturale.

La superficie interna netta dell'unità immobiliare è pari a mq 287,6 mq, l'altezza dei locali varia da m 2.80 (pt,p1 e p2) a m 2.60 (locale portico).

Il fabbricato si trova in buono stato di manutenzione ordinaria e la disposizione interna è razionale e funzionale all'uso degli spazi. Le condizioni di esposizione, aerazione ed



illuminazione sono dunque ottimali. Sono assenti tracce di umidità, per cui non risulta ravvisata la necessità di porre in essere con urgenza interventi per il ripristino delle funzionalità strutturali e/o impiantistiche (Si rimanda alla Documentazione fotografica - Allegato n.1).

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 26 P.LLA 387 SUB 3
(GARAGE/AUTORIMESSA)

L'immobile in oggetto, destinato ad autorimessa a servizio dell'unità abitativa, è ubicato al piano terra, confinando con il fronte nord con l'unità immobiliare descritta in precedenza (sub 5). Esso presenta struttura in muratura.

Al di sopra del solaio piano di copertura è stato realizzato il locale portico chiuso, facente parte dell'unità immobiliare sub 5.

L'ingresso carrabile del locale garage, posto sul fronte est, si origina dal cortile antistante. Si ha una buona manovrabilità per l'accesso per la presenza di uno spazio che si è ottenuto dalla presenza della corte comune sub 11 e dall'area urbana adibita a strada di cui alla particella 676 sub 1. A chiusura dell'immobile vi è una porta per garage in metallo basculante ed elettrificata di colore testa di moro. È presente, inoltre, un'apertura ("luce") protetta da inferriate.

Le facciate esterne dell'immobile sono interamente rivestite con pietra naturale di colore grigio/beige.

L'altezza utile interna è di 2,10 mentre la superficie calpestabile di 63,0 mq.

L'ambiente interno si presenta occupato da ingombri di vario genere. Le pareti interne, in elementi forati di laterizio, così come il soffitto sono privi di intonaco; inoltre non è presente pavimentazione.

Si riscontra la presenza di impianto elettrico autonomo.

Le condizioni generali dell'immobile necessitano di manutenzione ordinaria. Pertanto al valore di stima si dovranno decurtare i costi legati alle spese da affrontare per la manutenzione interna (computata pari ad euro 1'300,00) consistente nella predisposizione di intonaco al civile e finitura con rasante su tutte le pareti interne e sul soffitto.



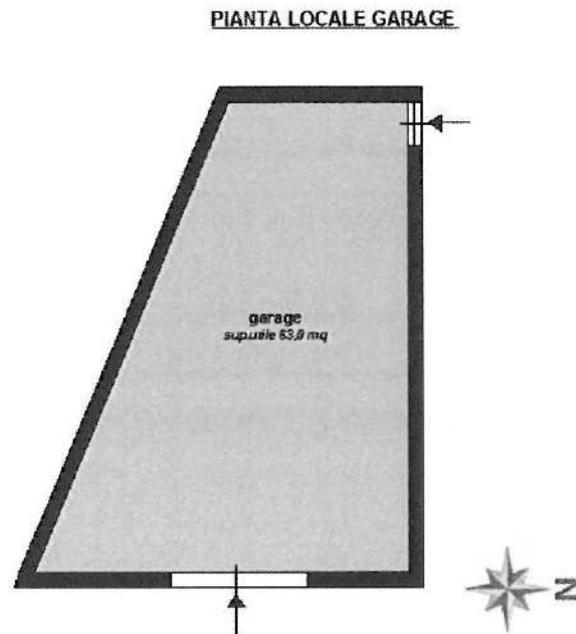


FIGURA 7 – PIANTA LOCALE GARAGE-STATO ATTUALE

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 26 P.LLA 387 SUB 9 (TETTOIA CHIUSA)

21

L'immobile de quo è un manufatto di forma quadrata, di dimensioni, (7.20 m × 7.50 m) adibito a deposito/locale tecnico a servizio dell'unità abitativa principale.

Il fabbricato in questione, di antica costruzione, per il quale non è stato possibile reperire informazioni in merito ad eventuali concessioni e autorizzazioni da parte degli enti proposti, è stato oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria (Con Denuncia Inizio attività Edilizia prot)

Esso presenta una struttura portante in muratura, copertura inclinata ad una falda con struttura in acciaio a traliccio e pilastri posti su fondazione a platea con presenza di murature divisorie o perimetrali e pavimentazioni in gres. La copertura è costituita da pannelli prefabbricati di tipo "sandwich" e il relativo manto è realizzato con coppi di laterizio. Si rinviene la presenza di n.2 ingressi caratterizzati da un portoncino e una porta garage basculante entrambi in alluminio color testa di moro. In adiacenza al fabbricato, sul fronte sud, è stato realizzato un forno con utilizzo dall'esterno e relativo barbecue.

Le facciate esterne sono rivestite in pietra naturale grigio/ beige mentre le opere di lattoneria sono in lamiera preverniciata color testa di moro.



All'interno l'ambiente è suddiviso da un soppalco con struttura metallica con annessa scala e si presenta occupato da ingombri di vario genere.

Le pareti interne sono in parte rivestite con perline di essenza di legno di colore chiaro, alcune presentano rivestimento in piastrelle di ceramica mentre la restante parte è lasciata rustica e priva di rasatura con intonaco. È presente un caminetto rivestito con mattoni a faccia vista e perline.

All'interno è stato ricavato, inoltre, un locale caldaia caratterizzato dalla presenza di un generatore di calore a fiamma rovesciata, combinato per pellet e legna e dal boiler solare termico, per il riscaldamento e la fornitura dell'acqua calda sanitaria dell'intera abitazione in villino (sub 5).

Si riscontra la presenza di impianto elettrico autonomo.

L'altezza utile massima interna è di 3,15 m mentre la superficie calpestabile di 44 mq.

PIANTA TETTOIA

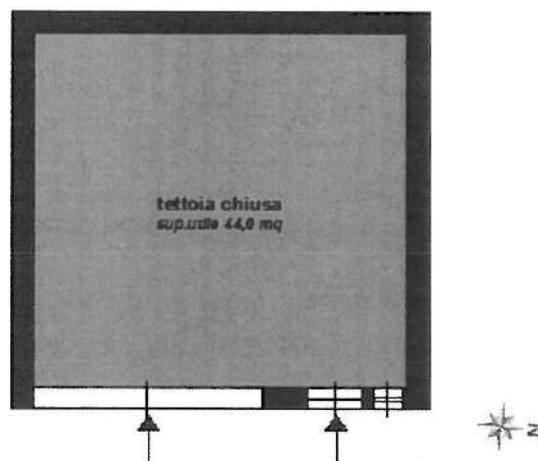


FIGURA 7 - PIANTA LOCALE TETTOIA-STATO ATTUALE

QUESITO N.5 -RISPOSTA DELL'ESPERTO

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



QUESITO N.6 -RISPOSTA DELL'ESPERTO

Lo scrivente ha verificato, in sede di sopralluogo, che le planimetrie catastali delle unità pignorate in capo al debitore esecutato depositate presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza corrispondono allo stato di progetto presentando tuttavia delle difformità rispetto allo stato di fatto.

Come descritto nei punti successivi, l'unità immobiliare sub5 presenta allo stato attuale, al piano primo, una veranda coperta da struttura in legno e chiusa lateralmente da ampie vetrate, contrariamente allo stato di progetto e alle planimetrie catastali in cui si rinviene la presenza di un portico protetto lateralmente da grate senza vetri. Essendo tale aumento di cubatura un abuso non sanabile, per le motivazioni chiarite nei punti successivi, occorrerebbe ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto e pertanto le planimetrie catastali risulterebbero già aggiornate e conformi all'eventuale rimozione delle opere abusive.

QUESITO N.7 -RISPOSTA DELL'ESPERTO

Il fabbricato unitamente alle relative pertinenze è classificato dallo strumento urbanistico PRG del Comune di Montalto Uffugo in zona di completamento e ristrutturazione B/1.

23

QUESITO N.8 -RISPOSTA DELL'ESPERTO

Al fine di verificare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia degli immobili oggetto di perizia, lo scrivente ha svolto indagini presso il competente Ufficio Tecnico Comunale di Montalto Uffugo e unitamente alla documentazione fornita dal debitore esecutato ha accertato la presenza delle autorizzazioni descritte di seguito.

Gli immobili oggetto di stima sono stati realizzati in diverse epoche ed in forza alle seguenti autorizzazioni:

nell'anno 1978 è stata realizzata una porzione del fabbricato, riportato nel Catasto di Cosenza al foglio n.26 particella n.159, avendo ottenuto dal Comune di Montalto Uffugo la Concessione edilizia n.109 del 22/04/1978 per la costruzione di un fabbricato, con struttura in c.a., per civile abitazione, a due piani oltre al piano seminterrato.

Successivamente sono stati effettuati dei lavori abusivi in assenza di concessione edilizia ed eseguiti in difformità dalla concessione edilizia n.109 del 22/04/1978. In particolare, i lavori eseguiti in assenza di concessione edilizia hanno riguardato la realizzazione di un locale ad un piano, con struttura in muratura, in adiacenza al fabbricato autorizzato (sub5), destinato a



magazzino-garage a servizio dell'abitazione (sub 3); i lavori abusivi realizzati in difformità rispetto alla concessione edilizia hanno riguardato la traslazione planimetrica e la modifica della sagoma della copertura, l'aumento della superficie utile e del volume assentito al piano terra (ex piano seminterrato), al piano primo e al piano secondo ed infine la modifica della destinazione d'uso della parte autorizzata, da garage-cantina a civile abitazione, con variazione degli standard urbanistici al piano terra.

Per gli abusi edilizi sopra citati è stata richiesto al comune di Montalto Uffugo Permesso di costruire in sanatoria in data 26/03/1986 prot. N. 2516 ed è stato rilasciato in data 11/12/2003 Permesso di Costruire in Sanatoria n. 22/S.

Nell'anno 2004 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività del 05/08/2004 n.14562 (Prot.n. 18400 del 12/10/2004) per la realizzazione di un portico aperto in legno e per lavori di manutenzione straordinaria relativamente al fabbricato a tre piani fuori terra adibito a civile abitazione sito alla località Parantoro in Via Zingonaglie n.48.

Il progetto prevedeva principalmente la realizzazione di un portico coperto, posto sul terrazzo esistente al piano primo, ma aperto lateralmente con struttura portante in legno caratterizzata da telai in legno posti su colonnine in legno lamellare, a maglia chiusa rigidamente connessi e manto di copertura realizzato con teli in tessuto impermeabile.

24

Inoltre il progetto consisteva in lavori di straordinaria manutenzione (rifacimento impianti elettrico, idrico e fognante; rifacimento intonaco, pavimentazione, manto di copertura e tinteggiatura delle pareti esterne).

Successivamente, nell'anno 2005, è stata presentata (prot. N. 22274 del 21/12/2005) al comune di Montalto Uffugo una variante alla Denuncia di Inizio Attività del 12/10/2004 prot. N. 18400 (Allegato n.12).

Il progetto di variante consisteva nell'apportare alcune modifiche al portico aperto in legno lamellare di cui sopra unitamente a lavori di manutenzione straordinaria (intonaci esterni del tipo a fracassino con rivestimento plastico, pareti esterne rivestite in pietre levigate di colore tenue, ecc..) sul fabbricato e nella realizzazione di ulteriori due portici, di superficie minore, aperti in legno, accostati al fabbricato esistente.

Per quanto riguarda i lavori in variante del portico coperto in legno realizzato sul terrazzo al piano primo, si prevedeva la sostituzione del manto di copertura (come riportato in progetto DIA del 05/08/2004 n.14562_Allegato n.11), con pannelli di lamiera colorata e disegnata. Inoltre, nella variante si progettava la realizzazione di un muretto perimetrale di altezza pari a 0.60 m con la previsione di grate in ferro senza vetri poste fra i pilastri in legno lamellare.



Inoltre si prevedeva la realizzazione di due piccoli portici aperti in legno accostati la fabbricato esistente sub5 con manto di copertura realizzato in lamiera colorata e disegnata che allo stato di fatto risulta sostituito da tegole in laterizio.

Osservazioni:

Dall'analisi del progetto assentito con concessione edilizia n.109/1978 e delle modifiche apportate con le successive varianti, l'immobile visionato risulta conforme agli elaborati progettuali, ad eccezione del portico realizzato sul terrazzo esistente al piano primo.

Difatti, lo stato attuale risulta difforme dallo stato di progetto, in particolar modo si evidenzia come difformità urbanistica la chiusura laterale del portico mediante tamponamento vetrato realizzato su muretto perimetrale, comportando pertanto un aumento di volumetria.

Tale intervento implica una difformità sostanziale e conseguente aumento della volumetria consentita rispetto al progetto assentito (Allegato n.12) il quale prevedeva la realizzazione di un portico aperto lateralmente con la previsione di grate in ferro senza vetri poste fra i pilastri in legno lamellare.

Inoltre a copertura di tale porticato si presenta un manto realizzato con coppi in laterizio al posto di lamiera colorata e disegnata come da progetto.

Pertanto l'esperto segnala che la citata difformità è in contrasto con gli elaborati di progetto e con le prescrizioni previste dagli strumenti urbanistici. Le modifiche apportate, attraverso la realizzazione in tal modo di un vano adibito a veranda, hanno comportato un aumento volumetrico e non sono sanabili perché non esiste ulteriore volumetria assentita e perché realizzati senza il rispetto delle norme urbanistiche vigenti.

La legge (Testo Unico Edilizia) stabilisce, infatti, che in caso di interventi realizzati senza permesso di costruire o senza dichiarazione di inizio attività o in difformità da essi, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere la licenza a costruire in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. La domanda presuppone altresì il pagamento di una sanzione commisurata all'entità della tipologia di abuso.

Nel caso in esame, tale aumento di volumetria non può essere regolarizzato secondo la normativa citata e neanche usufruendo del Piano Casa della Regione Calabria (valido fino a Dicembre 2018) per l'ampliamento, la demolizione e la ricostruzione degli edifici in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi.



Infatti, l'applicazione della legge regionale prevede l'ampliamento degli edifici a destinazione residenziale che possono usufruire di un bonus volumetrico del 15% che deve comunque mantenersi entro i 70 mq di superficie interna per unità abitativa. Fermi restando i nulla osta, le autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso previsto dalla normativa statale e regionale vigenti, gli interventi sono realizzabili mediante SCIA.

Tuttavia la legge si applica ad interventi costruttivi sia ex novo che in ampliamento e nel caso in esame l'intervento con conseguente aumento di volumetria risulta già essere effettuato.

Pertanto non potendo regolarizzare la posizione secondo la normativa citata non resta che procedere alla demolizione dell'abuso e al ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto già previsto nella DIA autorizzata ed inoltre al pagamento di una sanzione commisurata all'entità e tipologia di abuso.

In seguito, a ripristino avvenuto e se la normativa urbanistica vigente lo consente, sarà possibile inoltrare una nuova pratica edilizia per ottenere il rilascio del necessario titolo abilitativo a costruire.

Tutto quanto premesso si valuta che la rimozione e la messa in ripristino dei luoghi potrebbe avere il seguente costo:

- rimozione infissi e ripristino stato di progetto con predisposizione di grate in ferro senza vetri: 1'800,00 euro.

È necessario inoltre definire la pratica di regolarizzazione urbanistica mediante il pagamento degli oneri di oblazione:

- procedure di sanabilità o demolizione/ possibili sanzioni/oblazioni: euro 516,00 (il cui valore, stimato dalla competente amministrazione, è da considerarsi di riferimento e da verificare al momento della presentazione della pratica.

Per quanto concerne la regolarità edilizia ed urbanistica risulta regolarmente richiesta e rilasciata da parte del Comune di Montalto Uffugo (Con Prot. N. 14278 del 14/08/2016) il Certificato di Agibilità del Fabbricato a tre livelli individuato in Catasto al foglio di mappa n. 26 part. 159 sub. 5 (ALLEGATO N.4).

Per gli immobili oggetto di stima sono stati rilasciati i certificati relativi agli impianti termico ed elettrico (ALLEGATO N.6) ed stato depositato il Certificato di idoneità statica, redatto dall'arch. Antonio Bombino, presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 28/05/2002 prot. N. 4573 (ALLEGATO N.7).



È stato reperito il Certificato di destinazione urbanistica (prot. N. 8369 del 08/04/2010) il quale attesta che il terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato ricade in Zona di Completamento e Ristrutturazione B/1 secondo il PRG vigente nel periodo in cui è stata effettuata la richiesta. (ALLEGATO N.5).

Per quanto riguarda la regolarità edilizia dell'unità immobiliare attualmente censita al Catasto fabbricati foglio 26 p.lla 387 sub 9 (tettoia chiusa adibita a deposito) non è stato possibile reperire informazioni in merito ad eventuali concessioni e autorizzazioni da parte degli enti proposti ad eccezione di una Denuncia di Inizio Attività Edilizia.

In particolare, tale DIA del 15/03/2011 prot. n. 5700 (ALLEGATO N.13) consisteva nell'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria di un fabbricato esistente di proprietà del sig. _____ adibito a deposito, sito alla Via Zingonaglie, ancora non censito in Catasto, ricadente su lotto di terreno riportato al Catasto Terreni al foglio di mappa n.26 p.lla 662.

I lavori prevedevano la demolizione del manto di copertura in coppi, la realizzazione del manto di copertura in lamiera zincata preverniciata, le opere di lattoneria e il rifacimento degli intonaci.

In merito alla classificazione energetica delle u.i. in oggetto si precisa che non sono stati rinvenuti né l'attestato di certificazione e né l'attestato di prestazione energetica. Considerando quindi, la consistenza degli immobili, lo stato di conservazione e manutenzione degli stessi si rinviene che essi abbiano costi di gestione energetica nella norma e indice di buona qualità energetica. In seguito ad una verifica sommaria delle caratteristiche fisiche si presuppone che gli immobili appartengano ad una delle classi intermedie sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Pertanto poiché le unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica non risultano provvisti di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) ai fini dell'attribuzione delle relative classi energetiche, bisogna provvedere alla redazione di tale certificazione da parte di un tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia, con un costo pari a circa euro 300,00.



QUESITO N.9 -RISPOSTA DELL'ESPERTO

Vista la situazione degli immobili, le caratteristiche, l'impostazione strutturale e la destinazione d'uso lo scrivente dichiara che non è possibile dividere i beni pignorati in più lotti. I beni oggetto di pignoramento sono vendibili in un unico lotto.

QUESITO N.10 -RISPOSTA DELL'ESPERTO

Lo scrivente dichiara che gli immobili non sono divisibili in più lotti.

QUESITO N.11 -12 RISPOSTA DELL'ESPERTO

Presso gli immobili oggetto di pignoramento risultano residenti oltre al proprietario e alla

(ALLEGATO N.3). Non esistono contratti di fitto registrati in data antecedente al pignoramento.

QUESITO N.13-13BIS- RISPOSTA DELL'ESPERTO

Dalla consultazione dei dati in possesso gli immobili non risultano soggetti, oltre a quanto previsto dal pignoramento Proc. 295/2015 a limitazioni legali, a servitù e a quant'altro richiesto dal quesito.

Non esistono oneri di natura condominiale

QUESITO N.14 -RISPOSTA DELL'ESPERTO

A. CONSISTENZA IMMOBILIARE

La misurazione degli immobili oggetto della presente procedura è stata effettuata seguendo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata.

Per il calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state determinate attraverso un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima.

I riferimenti utilizzati (in particolar modo la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per la determinazione della superficie commerciale di un immobile unitamente alle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare-OMI dell'Agenzia del Territorio) convengono nell'utilizzare il metro quadrato commerciale.

Nello specifico sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), di seguito analizzati.



A.1) CRITERI DI MISURAZIONE ADOTTATI

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazzi, balconi, patii, giardini);
 - di servizio (cantine, depositi, posti auto coperti e scoperti, box);
 - verande/portici/tettoie.

Vengono considerate:

- pertinenze esclusive di ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini, ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20/04/1939);
- pertinenze esclusive a servizio, ovvero i locali ad uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte e i locali deposito.

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegati;
- non comunicanti e non ad esse collegate se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Inoltre, non vengono aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali deposito comuni (area occupata dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- spazi comuni;
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.



A.2) MISURAZIONE

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma dei seguenti contributi:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazzi, balconi, portici, patii, giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box,...)

Per i vani principali e accessori diretti la misura si determina calcolando la superficie al lordo delle murature intene, esterne-perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti ad uso comune o con un'altra unità abitativa). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50 % e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta coincide con la superficie commerciale.

Per quanto concerne le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- per i balconi, i terrazzi e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da un altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare la misura si effettua nel modo seguente:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale,..) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.



| Superfici principali | | |
|--|------------------|---|
| <i>Descrizione</i> | <i>Incidenza</i> | |
| Superficie utile netta calpestabile | 100% | |
| Muri perimetrali | 100% | calcolare fino allo spessore massimo di 50 cm |
| Muri perimetrali in comunione | 50% | calcolare fino allo spessore massimo di 25 cm |
| Mansarde | 75% | altezza media minima 2,40 m |
| Sottotetti non abitabili | 35% | altezza media minima inferiore 2,40 m ed altezza minima di 1,50 m |
| Soppalchi abitabili | 80% | altezza media minima di 2,40 m |
| Soppalchi non abitabili | 15% | |
| Verande (con finiture analoghe ai vani principali) | 80% | |
| Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) | 60% | |
| Taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) | 60% | altezza media minima 2,40 m |

| Superfici di ornamento | | |
|--|------------------|---|
| <i>Descrizione</i> | <i>Incidenza</i> | |
| Balconi e lastrici solari | 25% | Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi e logge | 35% | Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi di attici | 40% | Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 10% |
| Portici e patii | 35% | Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 10% |
| Corti e cortili | 10% | Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 2% |
| Giardini e aree di pertinenza di appartamento | 15% | Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 5% |
| Giardini e aree di pertinenza di ville e villini | 10% | Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 2% |
| Per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza | | |

| Superfici vani accessori e parcheggi | | |
|---|------------------|---|
| <i>Descrizione</i> | <i>Incidenza</i> | |
| Cantine soffitte e locali accessori (non collegati a dei vani principali) | 20% | Altezza minima di 1,50 m |
| Locali accessori (collegati a dei vani principali) | 35% | Altezza minima di 2,40 m |
| Locali tecnici | 15% | Altezza minima di 1,50 m |
| Box (in autorimessa collettiva) | 45% | Dimensioni tipo di posto auto 2,50 m x 5 m = 12,50 mq |
| Box (non collegato ai vani principali) | 50% | |
| Box (collegato ai vani principali) | 60% | |
| Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) | 35% | |
| Posti auto scoperti | 20% | |



Consistenza immobiliare

Per il calcolo della consistenza degli immobili oggetto di valutazione è stata utilizzata la superficie al lordo delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica in possesso e verificata con misurazioni dirette sul posto.

| Piano | Destinazione | Sup. lorda (mq) | Coeff. Raggiungio | Sup. lorda commerciale (mq) |
|---------------------------|-------------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Piano terra | Vani principali e accessori diretti | 98,0 | 100% | 98,0 |
| | Portico aperto | 11,4 | 35% | 4,0 |
| Piano primo | Vani principali e accessori diretti | 104,4 | 100% | 104,4 |
| | Balconi | 14,1 | 25% | 3,5 |
| | Portico aperto | 26,4 | 35% | 9,2 |
| | Veranda | 73,6 | 80% | 58,9 |
| Piano secondo | Vani principali e accessori diretti | 95,4 | 100% | 95,4 |
| | Terrazzi | 25,0 | 35% | 8,75 |
| | | 1,0 | 10% | 0,1 |
| Area Cortiliva | Detraendo la SC (-8,0) | 67,3 | 10% fino a 25 mq l'eccedenza al 2% | 3,2 |
| | | | | |
| Garage autorimessa (sub3) | | 74,0 | 50% | 37,0 |
| Tettoia chiusa (sub9) | | 54,0 | 20% | 10,8 |
| | | | Consistenza complessiva | 433,25 |

32

B. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO**B.1) SCOPO DELLA STIMA**

Lo scopo della presente stima è la definizione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. Pertanto si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la



moneta e un dato bene economico in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

B.2) CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATA

$$V_m = F(D, O)$$

Con O=offerta del bene, V_m = valore di mercato.

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

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

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

Al valore di mercato V_m si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. All'uopo sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e corretti da parte del tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato.

Difatti il valore scaturito non è equivalente al valore di mercato perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito non è un dato certo e inconfutabile ma va classificato come il più probabile valore.

L'oggetto di stima nel caso in esame è costituito da un unità immobiliare ad uso di civile abitazione posta in edificio unifamiliare del tipo villino con corte esclusiva di pertinenza ad uso giardino, con locale garage di pertinenza posto al piano terra e locale deposito.

Il Ctu ha inoltre tenuto ben conto dell'attuale andamento del mercato e del momento critico che lo stesso sta attraversando.

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



B.2.1) STIMA PER PUNTI DI MERITO

METODO MOLTIPLICATIVO

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene. Esso consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Tale metodologia si utilizza quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Il metodo moltiplicativo è una variante al metodo additivo proposto dall'autore Forte e fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima, in questo caso viene considerato il valore medio.

Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a $K = (K_{pe} \times K_{pl} \times K_i \times K_e)$

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula $V_{m\ stima} = V_{medio} \times K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento.

Se si assume un coefficiente inferiore ad 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento mentre coefficienti maggiori di 1 indicano un bene di stima superiore al bene di riferimento.

INDAGINI DI MERCATO

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e di disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto attraverso due fasi consistenti in un primo momento nel reperimento dei dati relativi a fonti di tipo diretto e indiretto e in un secondo



momento nella riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

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

Il valore medio dei prezzi di normale compravendita di unità immobiliari del tipo in esame è risultato pari a **820,00 euro/mq (P=prezzo unitario dell'immobile ottimo)**.

FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Cosenza, Ufficio Tecnico Comunale di Montalto Uffugo, Agenzie immobiliari ed Operatori locali accreditati, Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con quotazioni e rapporti immobiliari in riferimento alle ultime quotazioni disponibili, Borsino immobiliare, atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Montalto Uffugo che nei comuni limitrofi.

PUNTI DI MERITO _ METODO MOLTIPLICATIVO

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si fa riferimento alle seguenti caratteristiche:

- caratteristiche estrinseche posizionali: qualificazione infrastrutturale, accessibilità, qualificazione ambientale.

Esse determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene; da esse infatti ne consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche. Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale- dell'immobile nel mercato urbano;

- caratteristiche intrinseche posizionali: panoramicità, orientamento, esposizione. Esse tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;
- caratteristiche produttive: stato di occupazione. Esse considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale;
- caratteristiche tecnologiche: qualità edilizia e tipologia, stato conservativo.

La stima nel procedimento di cui sopra si fonda su tre passaggi:



- 1) reperimento di un prezzo di compravendita massimo relativo ad un bene simile oggetto di stima.
- 2) analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima in relazione al bene di riferimento e attribuzione di un punteggio,
- 3) formulazione del giudizio di stima $V_x = PRZ_{medio}/mq \times \prod_{j=1}^n K_j$

Assumendo il valore medio unitario per l'unità immobiliare pari a 820,00€/mq si attribuiscono i coefficienti riportati nelle tabelle seguenti:

| Caratteristiche posizionali estrinseche [posizionali] - K_{pe1} | |
|---|-------------|
| Magazzini e laboratori al piano terreno o rialzato | 0,90 |
| Depositi spp al piano terreno o rialzato | 0,65 |
| Magazzini e laboratori al piano terreno o rialzato | 0,88 |
| Depositi spp seminterrati con accesso carraio | 0,60 |
| Magazzini e laboratori seminterrati con accesso solo da scala | 0,67 |
| Depositi spp seminterrati con accesso solo da scala | 0,45 |
| Magazzini e laboratori interrati con aria condizionata | 0,70 |
| Depositi spp interrati con aria condizionata | 0,35 |

36

| Caratteristiche posizionali estrinseche [funzionali] - K_{pe2} | | |
|--|-----------------|----------------|
| <i>Positiva</i> | <i>Presenza</i> | <i>Assenza</i> |
| Scuole | 1,05 | 1,00 |
| Giardini | 1,08 | 0,95 |
| Linee autobus | 1,05 | 0,90 |
| Stazione ferroviaria | 1,05 | 1,00 |
| Metropolitana | 1,05 | 1,00 |
| Musei | 1,03 | 1,00 |
| Uffici pubblici | 1,03 | 1,00 |
| Posto polizia | 1,03 | 1,00 |
| Negozi e supermercati | 1,05 | 1,00 |
| Impianti sportivi | 1,03 | 1,00 |
| Cinema e teatri | 1,03 | 1,00 |
| <i>Negativa</i> | | |
| Cimiteri | 0,90 | 1,00 |
| Binari ferroviari | 0,92 | 1,00 |
| Strade a scorrimento veloce | 0,85 | 1,00 |
| Aeroporti | 0,90 | 1,00 |
| Ospedali | 1,00 | 0,95 |
| Carceri | 0,92 | 1,00 |
| Discoteche | 0,95 | 1,00 |
| Stadi | 0,90 | 1,00 |
| Industrie | 0,85 | 1,00 |



Caratteristiche posizionali intrinseche [estetiche] - K_{pi}

| <i>Di visuale</i> | <i>Presenza</i> | <i>Assenza</i> |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|
| Elemento naturale predominante | 1,10 | 1,00 |
| Panoramicità generale | 1,15 | 1,00 |
| Elemento artificiale predominante | 1,0 | 0,97 |
| <i>Di fruizione diretta</i> | | |
| Parco o verde fruibile nella zona | 1,05 | 1,00 |
| Scorci caratteristici ambientali | 1,20 | 1,00 |

Caratteristiche intrinseche [funzionali all'edificio] - K_{ie1}

| <i>Impianto</i> | <i>Presenza</i> | <i>Assenza</i> |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|
| Elettrico | 1,00 | 0,90 |
| Idraulico | 1,00 | 0,93 |
| Gas | 1,00 | 0,98 |
| Riscaldamento centralizzato | 1,00 | 0,97 |
| Telefonico | 1,02 | 1,00 |
| Citofonico | 1,02 | 0,98 |
| Condizionamento | 1,08 | 1,00 |
| Ascensore edificio sotto i tre piani | 1,03 | 0,99 |
| Ascensore ogni piano oltre il terzo | 1,05 | 0,97 |
| Giardino privato | 1,07 | 1,0 |

37

Caratteristiche intrinseche [estetiche dell'edificio] - K_{ie2}

| | <i>mediocre</i> | <i>sufficiente</i> | <i>Pregevole</i> |
|--------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| Facciata | 0,95 | 1,00 | 1,02 |
| Atrio condominiale | 0,98 | 1,02 | 1,03 |
| Scala edificio | 0,98 | 1,02 | 1,03 |
| Accessi alle u.i. | 0,98 | 1,01 | 1,02 |
| Portone d'ingresso | 0,98 | 1,01 | 1,02 |

Caratteristiche intrinseche [sociali dell'edificio] - K_{ie3}

| <i>Parametro</i> | <i>presenza</i> | <i>assenza</i> |
|----------------------------------|-----------------|----------------|
| Portiere | 1,05 | 1,00 |
| Portone d'ingresso sempre chiuso | 1,00 | 0,98 |
| Telecamere a circuito chiuso | 1,05 | 1,00 |
| Videocitofono | 1,04 | 1,00 |



Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'edificio] - K_{ie4}

Coefficienti di età, qualità e stato [escluso negozi]

Edificio nuovo [immobile mai utilizzato]

| | <i>Stato ottimo</i> | <i>Buono</i> | <i>Mediocre</i> | <i>Pessimo</i> |
|---------------|---------------------|--------------|-----------------|----------------|
| Lusso | - | - | - | - |
| Signorile | 1,10 | - | - | - |
| Medio | 1,05 | - | - | - |
| Popolare | 1,00 | - | - | - |
| Ultrapopolare | 0,90 | - | - | - |

Edificio recentissimo [immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni]

| | | | | |
|---------------|------|------|------|---|
| Lusso | 0,95 | 0,90 | 0,85 | - |
| Signorile | 0,90 | 0,80 | 0,75 | - |
| Medio | 0,85 | 0,75 | 0,70 | - |
| Popolare | 0,80 | - | - | - |
| Ultrapopolare | - | - | - | - |

Edificio 10-20 anni

| | | | | |
|---------------|------|------|------|---|
| Lusso | 0,90 | 0,85 | 0,80 | - |
| Signorile | 0,85 | 0,75 | 0,70 | - |
| Medio | 0,80 | 0,70 | 0,65 | - |
| Popolare | 0,75 | - | - | - |
| Ultrapopolare | - | - | - | - |

Edificio 21-40 anni

| | | | | |
|---------------|------|------|------|------|
| Lusso | 0,85 | 0,80 | 0,75 | 0,65 |
| Signorile | 0,80 | 0,75 | 0,70 | 0,60 |
| Medio | 0,75 | 0,65 | 0,60 | 0,55 |
| Popolare | 0,70 | - | - | - |
| Ultrapopolare | - | - | - | - |

Edificio 41-60 anni

| | | | | |
|---------------|------|------|------|------|
| Lusso | 0,80 | 0,75 | 0,70 | 0,60 |
| Signorile | 0,75 | 0,65 | 0,60 | 0,55 |
| Medio | 0,70 | 0,60 | 0,55 | 0,45 |
| Popolare | 0,65 | - | - | - |
| Ultrapopolare | - | - | - | - |

Edificio oltre 60 anni

| | | | | |
|---------------|------|------|------|------|
| Lusso | 0,75 | 0,70 | 0,65 | 0,55 |
| Signorile | 0,70 | 0,60 | 0,55 | 0,45 |
| Medio | 0,65 | 0,55 | 0,50 | 0,40 |
| Popolare | 0,60 | 0,50 | 0,45 | 0,35 |
| Ultrapopolare | 0,55 | - | - | - |

38

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'unità immobiliare] - K_{int1}

| | <i>insufficiente</i> | <i>normale</i> | <i>buona</i> | <i>Ottima</i> |
|-----------------------|----------------------|----------------|--------------|---------------|
| Illuminazione | 0,92 | 1,00 | 1,10 | 1,15 |
| Ventilazione | 0,92 | 1,00 | 1,07 | 1,13 |
| Isolazione | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,10 |
| Dimensione ambienti | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,10 |
| Disposizione ambienti | 0,92 | 1,00 | 1,07 | 1,08 |
| Zone morte | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 |
| Ambienti di deposito | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 |
| Qualità dei servizi | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,10 |
| Qualità della cucina | 0,92 | 1,00 | 1,07 | 1,17 |



| Caratteristiche intrinseche [varianti posizionali dell'unità immobiliare] - K_{iui2} | | |
|--|-------------------|---------------------|
| <i>Affaccio</i> | | <i>Coefficiente</i> |
| | Strada principale | 1,10 |
| | Giardino | 1,05 |
| | Corte interna | 0,95 |
| | Panorama | 1,10 |

| Caratteristiche intrinseche [varianti dimensionali dell'unità immobiliare] - K_{iui3} | |
|---|---------------------|
| | <i>Coefficiente</i> |
| Sotto mq 40 netti | 1,25 |
| Tra i mq 41 e i mq 60 netti | 1,20 |
| Tra i mq 61 e i mq 80 netti | 1,10 |
| Tra i mq 81 e i mq 100 netti | 1,00 |
| Tra i mq 101 e i mq 120 netti | 0,97 |
| Tra i mq 121 e i mq 150 netti | 0,95 |
| Tra i mq 151 e i mq 180 netti | 0,85 |
| Oltre mq 180 netti | 0,80 |

| Caratteristiche produttive [stato di occupazione dell'unità immobiliare] - K_{pui} | |
|--|---------------------|
| | <i>Coefficiente</i> |
| Unità immobiliare libera | 1,00 |
| Unità immobiliare occupata dal proprietario ivi residente | 0,99 |
| Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero | 0,97 |
| Unità immobiliare locata con contratto di fitto stagionale | 0,95 |

Pertanto, per la stima in esame, si ottengono i seguenti coefficienti:

Posizionali estrinseche: $K_{pe} = K_{pe1} \times K_{pe2} = 0,85$

Posizionali intrinseche: $K_{pi} = 1,55$

Intrinseche $K_i = K_{ie} \times K_{iui} = 0,92$

Produttive $K_{pui} = 0,99$

$$K = (K_{pe} \times K_{pi} \times K_i \times K_{pui}) = 1,20$$



Quindi si ottiene il seguente valore di mercato:

$$V_1 = S \times P \times K = 433,25 \text{ mq} \times 820,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 1,20 = 426'318,00 \text{ euro}$$

B.2.2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE

Il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. Sulla base del principio di ordinarietà il Reddito annuo rappresenta il reddito capitalizzabile medio annuo e continuativo che il proprietario ritrarrebbe dall'immobile. Sulla base del metodo adottato il probabile valore di mercato dell'immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente ed inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Il metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà da cui vengono detratte le spese di parte padronale ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Beneficio fondiario B_f : questo parametro rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario ricaverrebbe con la locazione del fabbricato.; si ottiene espletando la formula $B_f = B_{lt} - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale R_{lt} è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Saggio di capitalizzazione r : questo parametro assume un'importanza fondamentale che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere di rischio dell'investimento. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa di solito riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

| | <i>min</i> | <i>max</i> |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <i>Centri di grande dimensione</i> | 0,50 % | 4,50 % |
| <i>Centri di media dimensione</i> | 1,50 % | 5,50 % |
| <i>Centri di limitata dimensione</i> | 2,00 % | 6,00 % |



Si attribuisce il valore minimo per immobili ubicati in quartieri signorili, nuovi, ben illuminati, in ottima posizione e senza alea di sfritto e di inesigibilità mentre si attribuisce il valore massimo per immobili angusti, con strutture vecchie e con alea di sfritto e di inesigibilità. Nel caso in esame considerando le variabili analizzate è ragionevole assumere $r = 3,5\%$, saggio medio registrato nei centri di media dimensione.

Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a regolarizzarlo mediante l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte/detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, considerando se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori o superiori rispetto al bene tipo a cui il saggio medio fa riferimento.

| | | | |
|-----------------------------------|-----|---|---------------|
| Caratteristiche di localizzazione | 1) | Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti. | $\pm 0,22 \%$ |
| | 2) | Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.). | $\pm 0,28 \%$ |
| | 3) | Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. | $\pm 0,18 \%$ |
| | 4) | Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato. | $\pm 0,08 \%$ |
| | 5) | Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio. | $\pm 0,06 \%$ |
| Caratteristiche di posizione | 6) | Caratteristiche di panoramicità. | $\pm 0,36 \%$ |
| | 7) | Caratteristiche di prospicienza e di luminosità. | $\pm 0,20 \%$ |
| | 8) | Quota rispetto al piano stradale. | $\pm 0,08 \%$ |
| | 9) | Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti. | $\pm 0,06 \%$ |
| Caratteristiche tipologiche | 10) | Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti. | $\pm 0,16 \%$ |
| | 11) | Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali. | $\pm 0,12 \%$ |
| | 12) | Età dell'edificio. | $\pm 0,10 \%$ |
| Caratteristiche produttive | 13) | Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi). | $\pm 0,06 \%$ |
| | 14) | Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione. | $\pm 0,04 \%$ |

41

Nei punti successivi si analizzano in dettaglio le diverse voci.

- 1) *Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti: $[\pm 0,22\%]$.*

Questo punto va analizzato considerando separatamente le due voci che lo compongono e alle quali è stata attribuita diversa valenza:

- 1a) *Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano: $[\pm 0,15\%]$.*

Il valore massimo - 0,15% è assegnato agli immobili ubicati lungo le vie e le piazze principali della città, facendo decrescere progressivamente tale coefficiente all'aumentare della distanza dalle stesse, fino al valore minimo +0,15 %.



| Distanza da una via o piazza principale: | |
|---|---------|
| Meno di 100 metri | -0,15 % |
| Meno di 250 metri | -0,10 % |
| Meno di 500 metri | -0,05 % |
| Meno di 1000 metri | +0,05 % |
| Oltre i 1000 metri | +0,15 % |

Nel caso in esame gli immobili sono ubicati oltre i 1000 m dal centro abitato di Montalto Uffugo, pertanto si attribuisce un valore pari a +0,15%.

1b) Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti :[± 0,07%].

La zona è sufficientemente servita dagli autobus pubblici, quindi si attribuisce il valore -0.01%; pertanto il valore complessivo è +0.14%.

2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.): [±0,28%].

L'attribuzione del giudizio avviene in base alla valutazione delle attrezzature localizzate nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima.

Partendo dal giudizio più sfavorevole (+ 0,28%), corrispondente alla totale assenza di attrezzature collettive, si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (- 0,28%).

Nel caso analizzato si attribuisce il valore +0,28%.

3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali: [± 0,18%].

Alle tre singole voci è stata attribuita la medesima valenza; le considerazioni ovviamente non riguardano le singole unità immobiliari, ma l'intera zona nella quale queste sono localizzate.

| Qualificazione dell'ambiente esterno: | |
|--|---------|
| Scarso | +0,06 % |
| Mediocre | +0,03 % |
| Sufficiente | 0,00 % |
| Buono | -0,03 % |
| Ottimo | -0,06 % |



| Idoneità insediativa: | |
|------------------------------|---------|
| Scarso | +0,06 % |
| Mediocre | +0,03 % |
| Sufficiente | 0,00 % |
| Buono | -0,03 % |
| Ottimo | -0,06 % |

| Previsioni di miglioramenti ambientali: | |
|--|---------|
| Scarso | +0,06 % |
| Mediocre | +0,03 % |
| Sufficiente | 0,00 % |
| Buono | -0,03 % |
| Ottimo | -0,06 % |

Per il caso oggetto di stima si ritiene che la qualità dell'ambiente esterno, l'idoneità insediativa e i miglioramenti insediativi in previsione siano di qualità buona, pertanto si attribuisce un giudizio complessivo pari a -0,09%.

4) *Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato [± 0,08%].*

Anche in questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza degli immobili e, constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico, i giudizi risultano inversamente proporzionali alla centralità dell'area.

Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame e non il verde condominiale.

Dividendo il punto quattro in due voci aventi la medesima valenza, si attribuisce un giudizio buono con valore complessivo pari a -0,04%.

| Giudizio sul livello di inquinamento ambientale: | |
|---|---------|
| Scarso | +0,04 % |
| Mediocre | +0,02 % |
| Sufficiente | 0,00 % |
| Buono | -0,02 % |
| Ottimo | -0,04 % |



| Giudizio sulla presenza di verde pubblico: | |
|---|---------|
| Scarso | +0,04 % |
| Mediocre | +0,02 % |
| Sufficiente | 0,00 % |
| Buono | -0,02 % |
| Ottimo | -0,04 % |

5) *Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio: [$\pm 0,06\%$].*

Nella maggior parte dei casi il valore del coefficiente risulta inversamente proporzionale alla centralità dell'immobile.

Si è quindi assegnato un giudizio sufficiente in quanto esiste la possibilità di parcheggio nell'arco dell'intera giornata.

| Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio: | |
|--|---------|
| Scarsa | +0,06 % |
| Mediocre | +0,03 % |
| Sufficiente | 0,00 % |
| Buona | -0,03 % |
| Ottima | -0,06 % |

44

6) *Caratteristiche di panoramicità: [$\pm 0,36\%$].*

La panoramicità degli immobili è stata valutata attribuendo un giudizio buono (-0,18%).

| Caratteristiche di panoramicità: | |
|---|---------|
| Scarsa | +0,36 % |
| Insufficiente | +0,18 % |
| Sufficiente | 0,00 % |
| Buona | -0,18 % |
| Ottima | -0,36 % |



7) *Caratteristiche di prospicienza e di luminosità: [$\pm 0,20\%$].*

Attribuendo equipollenti il contributo relativo alla prospicienza e quello relativo alla luminosità, è stato suddiviso l'intervallo in due sotto-intervalli aventi il medesimo campo di variazione:

| Caratteristiche di prospicienza: | |
|---|---------|
| Scarsa | +0,10 % |
| Insufficiente | +0,05 % |
| Sufficiente | 0,00 % |
| Buona | -0,05 % |
| Ottima | -0,10 % |

| Caratteristiche di luminosità: | |
|---------------------------------------|---------|
| Scarsa | +0,10 % |
| Insufficiente | +0,05 % |
| Sufficiente | 0,00 % |
| Buona | -0,05 % |
| Ottima | -0,10 % |

Attribuendo il giudizio buono sia per le caratteristiche di prospicienza che per quelle di luminosità, si ottiene il valore complessivo di -0,1%.

8) *Quota rispetto al piano stradale: [$\pm 0,08\%$].*

Per tale punto si attribuisce il valore +0,08%.

| Quota rispetto al piano stradale: | |
|--|---------|
| Piano terra | +0,08 % |
| Primo piano | +0,04 % |
| Piano intermedio | 0,00 % |
| Ultimo piano | -0,04 % |
| Piano attico | -0,08 % |



9) *Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti: [$\pm 0,06\%$].*

| | |
|-------------|----------|
| Scarso | + 0,06 % |
| Sufficiente | 0,00 % |
| Ottimo | - 0,06 % |
| Scarso | + 0,06 % |
| Buono | - 0,03 % |

Il giudizio attribuito per tale caratteristica è quello di buono -0,03%.

10) *Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti: [$\pm 0,16\%$].*

| Grado di rifinitura interno: | |
|------------------------------|---------|
| Mediocre | +0,06 % |
| Ordinario | +0,02 % |
| Sufficiente | 0,00 % |
| Discreto | -0,02 % |
| Buono | -0,04 % |
| Ottimo | -0,06 % |

| Grado di rifinitura esterno: | |
|------------------------------|---------|
| Mediocre | +0,06 % |
| Ordinario | +0,02 % |
| Sufficiente | 0,00 % |
| Discreto | 0,02 % |
| Buono | -0,04 % |
| Ottimo | -0,06 % |

| Livello tecnologico degli impianti: | |
|-------------------------------------|---------|
| Scarso | +0,04 % |
| Mediocre | +0,02 % |
| Sufficiente | 0,00 % |
| Discreto | 0,01 % |
| Buono | -0,03 % |
| Ottimo | -0,04 % |



Poiché il grado di rifinitura, sia interno che esterno, risulta buono e le u.i. possiedono un ottimo livello tecnologico degli impianti, il valore attribuito è -0,12%.

11) *Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali: [$\pm 0,12$ %].*

La suddivisione in tre sotto- intervalli non è stata ritenuta opportuna in quanto nessuno degli immobili oggetto di stima presenta problemi di sicurezza strutturale. Ci si limita pertanto a due intervalli di variazione dipendenti dallo stato di conservazione interno ed esterno, che risulta in entrambi i casi buono (valore -0,07%).

Stato di conservazione interno:

| | |
|-------------|---------|
| Scarso | +0,06 % |
| Mediocre | +0,03 % |
| Sufficiente | 0,00 % |
| Discreto | -0,02 % |
| Buono | -0,04 % |
| Ottimo | -0,06 % |

Stato di conservazione esterno:

| | |
|-------------|---------|
| Scarso | +0,06 % |
| Mediocre | +0,03 % |
| Sufficiente | 0,00 % |
| Buono | -0,03 % |
| Ottimo - | 0,06 % |

12) *Età dell'edificio: [$\pm 0,10$ %].*

Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quello definito dalla legge sull'equo canone, attribuendo il giudizio massimo (-0,10 %) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da non più di cinque anni. Per quelli realizzati o ristrutturati da sei a quindici anni, si aggiunge + 0,01 con cadenza biennale; con cadenza annuale per età superiore ai sedici anni.

Sulla base della data corrente e delle date di costruzione o di ristrutturazione si ottiene il valore + 0.03%.



13) *Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi):* $[\pm 0,06\%]$.

14) *Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione:* $[\pm 0,04\%]$.

Piuttosto che considerare separatamente le due voci, si è optato per la definizione di un unico coefficiente di produttività suddividendo gli immobili in sette categorie. Per il caso di stima il valore è pari a +0,04%.

| Superficie dell'appartamento: | |
|-------------------------------|---------|
| Fino a 40 mq | -0,10 % |
| Da 40 a 60 mq | -0,08 % |
| Da 60 a 80 mq | -0,04 % |
| Da 80 a 90 mq | -0,02 % |
| Da 90 a 120 mq | 0,00 % |
| Da 120 a 150 mq | +0,02 % |
| Da 150 a 180 mq | +0,03 % |
| Oltre i 180 mq | +0,04 % |

Sommando i singoli contributi si ottiene un coefficiente correttivo globale pari a -0,06%.

Partendo da un saggio medio del 3,5% con una detrazione complessiva di -0,06% il saggio di capitalizzazione per la stima analitica del valore di mercato è pari a 3,44%.

Valore di mercato (V): a questo punto si ottiene il più probabile valore di mercato che è pari al rapporto tra il Beneficio fondiario e il saggio di capitalizzazione ($V = B_f/r$).

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

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

Nel caso in esame il canone annuo per l'unità abitativa in oggetto e le relative pertinenze è pari a 15'600,00 euro secondo indagini effettuate presso le agenzie immobiliari locali sulla vendita di beni immobili dalle analoghe caratteristiche.

$$V_2 = R/r = 15'600/3,44\% = 453'488,4 \text{ euro}$$

$$V = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{426'318,0 + 453'488,4}{2} = 439'903,2 \text{ euro}$$

Pertanto, la valutazione di mercato dell'unità risulta pari a : **439'903,2 euro.**



A tale valore si dovranno decurtare i costi legati alle spese da affrontare per la manutenzione interna del locale garage (sub3) :

- Predisposizione di intonaco al civile e finitura con rasante: euro 1'300,00

e i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi per quanto concerne l'abuso relativo al portico appartenente all'unità immobiliare sub5 unitamente alla definizione della pratica di regolarizzazione urbanistica con il pagamento degli oneri di oblazione:

- Rimozione infissi e ripristino stato di progetto con predisposizione di grate in ferro senza vetri: 1800,00 euro;
- procedure di sanabilità o demolizione/ possibili sanzioni/oblazioni: euro 516,00 (il cui valore, stimato dalla competente amministrazione, è da considerarsi di riferimento e da riverificare al momento della presentazione della pratica.

L'unità immobiliare oggetto di stima e le pertinenze esclusive annesse risulta priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) a firma di un tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia, la cui redazione si aggira intorno ad un costo pari a euro 300,00.

DECURTAZIONI

49

Decurtando le spese evidenziate in precedenza si può stabilire che il più probabile valore di mercato attuale dei beni oggetto di stima si possa ragionevolmente esprimere in cifra di 435'987,2 euro

che viene arrotondata a euro **436'000,00 (quattrocentotrentaseimila/00).**



QUESITO N.15 -RISPOSTA DELL'ESPERTO

| DESCRIZIONE | DATI CATASTALI | TITOLARITA' GIURIDICA | PREZZO BASE |
|---|---|--------------------------|-----------------|
| Immobile adibito a civile abitazione in zona di espansione e completamento nel Comune di Montalto Uffugo loc. Parantoro costituito da tre piani fuori terra della consistenza complessiva di 15 vani, e rispettive pertinenze caratterizzate da locale garage al piano terra, della consistenza di 63 mq, e da locale tettoia, della consistenza di 44 mq, adibito a deposito con presenza di locale caldaia per riscaldamento ed efficientamento energetico dell'intera unità abitativa. È compresa inoltre area di corte di pertinenza esclusiva. | <p><u>Abitazione in villino</u> Comune di Montalto Uffugo Foglio 26, Particella 387, Subalterno 5, Via Zingonaglie, Piano T-1-2, Categoria A/7, Classe 2</p> <p><u>Locale garage</u> Comune di Montalto Uffugo Foglio 26, Particella 387, Subalterno 3, Via Zingonaglie, Piano T, Categoria C/6, Classe U</p> <p><u>Locale Tettoia</u> Comune di Montalto Uffugo Foglio 26, Particella 387, Subalterno 9, Via Zingonaglie, Piano T, Categoria C/7, Classe U</p> <p>B.C.N.C. Aree di corte di pertinenza esclusiva Comune di Montalto Uffugo Foglio 26, Particella 387, Subb. 11-12-13</p> | Proprietà per quota 1/1 | 436'000,00 euro |



CONCLUSIONI

Dal rilievo effettuato presso le unità pignorate in data 12 Gennaio 2018 e dall'analisi del progetto assentito con concessione edilizia n.109/1978 e delle modifiche apportate con le successive varianti, gli immobili visionati risultano conformi agli elaborati progettuali, ad eccezione del portico realizzato sul terrazzo esistente al piano primo dell'u.i. sub5.

Più specificatamente, si evidenzia come difformità urbanistica la chiusura laterale del portico de quo mediante tamponamento vetrato realizzato su muretto perimetrale, comportando pertanto un aumento di volumetria.

Le modifiche apportate, attraverso la realizzazione in tal modo di un vano adibito a veranda, hanno comportato un aumento volumetrico e non sono sanabili perché non esiste ulteriore volumetria assentita e perché realizzate senza il rispetto delle norme urbanistiche vigenti.

Pertanto non potendo regolarizzare la posizione non resta che procedere alla demolizione dell'abuso e al ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto già previsto nella DIA autorizzata ed inoltre al pagamento di una sanzione commisurata all'entità e tipologia di abuso.

Inoltre le unità immobiliari costituenti i corpi di fabbrica non risultano provvisti di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) ai fini dell'attribuzione delle relative classi energetiche pertanto occorre provvedere alla redazione di tale certificazione da parte di un tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.



Congedo esperto

Alla stregua delle superiori argomentazioni e conclusioni, il consulente tecnico d'ufficio rassegna, nel rispetto della data di udienza fissata per il 17/04/2018, la presente relazione di consulenza oggetto dell'incarico accettato, composta da n. 52 pagine dattiloscritte e n. 15 allegati, consapevolmente assolto con professionalità ed obiettività e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti ove necessari.

Casali del Manco, 27/02/2018

Il CTU

Dott. ing. Deborah Iazzolino

52

