

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L80 N. RUOLO G.E. 137/2014

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: GOGGIAMANI FRANCESCA

-RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-

CREDITORE: BCC GESTIONE CREDITI SOCIETA' FINANZIARIA S.P.A. nella qualità di procuratrice con rappresentanza di BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.p.A.

DEBITORE: ?

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO Architetto, Dott. Rossana Giuliani

Via Nicola Parisio, 7 - 87100 Cosenza

timbro e firma

Cell. 3384118685 - E-mail: giuliani.rossana@libero.it

Ordine degli Architetti di Cosenza N° 528

Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e dei Periti del Tribunale di Cosenza N° 2096



1. Premessa

Con ordinanza in data 29/07/2015 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani nominava stimatore la sottoscritta Arch. Rossana Giuliani, con studio in Via Nicola Parisio, 7 - 87100 - Cosenza, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Cosenza al n° 528, e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e dei Periti del Tribunale di Cosenza al n° 2096, invitandola a comparire all'Udienza del 14/10/2015 alle ore 11:00, per il conferimento dell'incarico. Alla data e ora stabilita, la sottoscritta, presentandosi puntualmente avanti al Cancelliere, accettava l'incarico di C.T.U. nella procedura in epigrafe, impegnandosi a rispondere ai quesiti di seguito elencati. Il Giudice dell'Esecuzione fissa l'udienza per l'audizione delle parti per la vendita per il giorno 15/03/2016 alle ore 9:00. (All.n°1)

-QUESITI DEL GIUDICE-

• Elenco quesiti

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. pro. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativo all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - "in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto" - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **tutti** i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (poteche, 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 individuazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero.



- civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona con riferimenti alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 6. rilevi le eventuali difformità o mancanza nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
 7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
 9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota* se esso sia divisibile in natura procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto il titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13bis. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.



Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

15. riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Il deposito della relazione tecnica di stima viene fissato nel termine di 45 giorni (30/01/2016) prima dell'udienza fissata per il giorno 15/03/2016.

Nel corso della stesura della seguente relazione è stata chiesta una proroga di 60 giorni, documentazione fornita nell' **(Allegato n° 2)**

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

- Le operazioni di verifica ed accertamento necessarie all'identificazione dell'immobile pignorato sono iniziate il giorno 19/10/2015 presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza per visionare i dati catastali. Nell'indagine suddetta sono stati reperiti i seguenti documenti:
Visura catastale storica e attuale per l'immobile e per i terreni e relative planimetria dove si identificano le particelle in questione.
La documentazione suddetta viene fornita nell' **(Allegato n°3)**.
- Il giorno 04/11/2015 mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, per reperire la documentazione riguardante la situazione delle iscrizioni e trascrizioni relative ai beni pignorati, documentazione fornita nell' **(Allegato n°4)**.
- Giorno 22/10/2015 ho spedito le raccomandate con ricevute di ritorno alle parti per informarle del sopralluogo da me fissato per il giorno 31/10/2015 ore 10:00, documentazione fornita nell' **(Allegato n°6)**.
- Giorno 21/10/2015 ho proseguito le indagini e mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Cosentino (CS) per richiedere la documentazione necessaria al fine di verificare la regolarità della normativa urbanistico-edilizia dei beni oggetto di causa. Tale documentazione mi è stata



consegnata in occasione di una mia visita successiva presso il suddetto Comune in data 28/10/2015, documentazione fornita nell'(Allegato n° 8).

- Giorno 31/10/2015 ho svolto il sopralluogo redigendo apposito verbale, documentazione fornita nell'(Allegato n°7).

Durante il sopralluogo ho eseguito il rilievo fotografico, documentazione fornita nell'(Allegato n° 9) ed il rilievo di verifica delle misurazioni, documentazione fornita nell'(Allegato n°10)

3. Operazioni Peritali

Al fine di svolgere le funzioni di cui sono stata incaricata dal Giudice, previo avviso a tutte le parti interessate (tramite invio di raccomandata A.R.) del 22/10/2015, mi sono recata il 31/10/2015 alle ore 10:00 a Castiglione Cosentino (CS) negli immobili pignorati meglio identificati in catasto fabbricati al foglio n°6 particella 418 sub1-sub2-sub3-sub4-, e catasto terreni al foglio n°6 particella n°288 -n°417- n°418 per il sopralluogo al fine di esperire le operazioni peritali.

Al sopralluogo era presente il Sig. _____ i quali mi consentivano il completo accesso all'immobile e ai terreni. Dopo aver effettuato la ricognizione dei luoghi da accertare, ho effettuato le fotografie dei luoghi e le misurazioni per il rilievo grafico delle planimetrie dei singoli appartamenti.

A conclusione redigevo apposito verbale di sopralluogo in presenza delle parti interessate, con la descrizione sintetica delle operazioni svolte. Tale verbale veniva così controfirmato dai presenti. (All.n°7)

Richieste effettuate dalla parte a verbale

Nessuna

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Quesito n°1

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,2° comma cod.pro.civ. ...

Risposta:



Dalla documentazione da me reperita presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Cosenza si evince che gli immobile oggetti di stima sono individuati al Catasto Urbano nel Comune di Castiglione Cosentino (CS):

CATASTO FABBRICATI

- 1) foglio n°6 particella n°418 sub. 1 cat. A/3 classe 2 - Consistenza 4,5 - Rendita Euro 232,41 - indirizzo: Contrada Vuda n°27 piano T
- 2) foglio n°6 particella n°418 sub.2 cat. C/3 classe 2 - Consistenza 77mq. - Rendita Euro 151,12 - indirizzo: Contrada Vuda n°27/C piano T.
- 3) foglio n°6 particella n°418 sub.3 cat. A/3 classe 2 - Consistenza 6,5 - Rendita Euro 335,70 - indirizzo: Contrada Vuda n°27 piano 1.
- 4) foglio n°6 particella n°418 sub.4 cat. A/3 classe 2 - Consistenza 4,5 - Rendita Euro 232,41 - indirizzo: Contrada Vuda n°2/D piano 2.

Le suddette particelle risultano intestate ai Sig.ri

proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni e

proprietà per 500/1000 in regime di

comunione dei beni; dati derivanti da Costituzione del 26/02/1998 n.B01028.1/1998 in atti dal 26/02/1998

La documentazione suddetta viene fornita nell' (Allegato n°3).

CATASTO TERRENI

- 5) foglio n°6 particella n°418 - Qualità Classe ente urbano - Superficie ha 0 are 06 ca37
- 6) foglio n°6 particella n°288 - porz. AA (Qualità Classe uliveto I - Superficie ha 0 are 10 ca12 - Reddito Dominicale euro 5,23; Agrario euro 3,14) - porz. AB (Qualità Classe pascolo U - Superficie ha 0 are 02 ca 78 - Reddito Dominicale euro 0,26; Agrario euro 0,17
- 7) foglio n°6 particella n°417 - (Qualità Classe uliveto I - Superficie ha 1 are 30 ca 53 - Reddito Dominicale euro 67,41; Agrario euro 40,45)

Le suddette particelle risultano intestate ai Sig.ri

e

residenti entrambi in Castiglione Cosentino contrada Vuda n°27 proprietà: Ciascuno per i propri diritti; dati derivanti da: Tipo Mappale del 06/05/1997 n°1804.1/1997 in atti dal 06/05/1997.



I beni così descritti risultano pignorati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le modificazioni eseguite e da eseguire, con tutti gli annessi, accessori, pertinenze ed accessioni.

Gli immobili nella visura storica risultano intestati sempre agli stessi proprietari attuali, mentre i Terreni, nella visura storica catastale, risultano di proprietà del Sig.

, il quale vende la proprietà di terreno ai Sig.ri

in regime di comunione dei beni con atto pubblico (datato

29/12/1989) del Notaio Leucio Gissonna, rep. n. 97946.

La documentazione suddetta viene fornita nell' (Allegato n°5).

Quesito n°2

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

Risposta:

- **Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico in cui è presente l'immobile richiesto**
- 1 TRASCRIZIONI A FAVORE del 16/01/1990-Registro Particolare 217505 Registro Generale 1563 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato immagine
- 2 ISCRIZIONE del 24/07/1999- Registro Particolare 2930 Registro Generale 15305 Pubblico ufficiale GISSONNA LEUCIO Repertorio 204843 del 22/07/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE E GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Nota disponibile in formato elettronico
- 3 ISCRIZIONE del 01/08/2003- Registro Particolare 3083 Registro Generale 19821 Pubblico ufficiale GISSONNA LEUCIO Repertorio 263095 del 31/07/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico
- 4 ISCRIZIONE del 03/10/2005- Registro Particolare 14283 Registro Generale 37871 Pubblico ufficiale E.T.R.S.P.A. Repertorio 23527/34 del 21/09/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico
- 5 ISCRIZIONE del 23/03/2010- Registro Particolare 1864 Registro Generale 8572 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 2231/34 del 16/03/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS) SOGGETTO DEBITORE



Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 30/05/2014-Registro Particolare 10689 Registro Generale 13388
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 490 del 27/04/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

La documentazione è fornita nell' (Allegato n°4)

Quesito n°3

acquisisca,ove non depositate,le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene...

Risposta:

In seguito alla mia richiesta formulata in data 21/10/2015 prot.n.9450 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Cosentino (CS), sono state fornite da codesto ufficio le copie conformi all'originale dei seguenti elaborati :

- 1 **Certificato di destinazione urbanistica con allegate norme tecniche urbanistiche**
- 2 **Concessione Edilizia n. 4/90 con allegata Relazione tecnica,disegni di progetto e nulla osta del Genio Civile**
- 3 **Autorizzazione della variante alla Concessione Edilizia n.4/90 con allegata Relazione Tecnica,disegni e nulla osta del Genio Civile.**
- 4 **Dichiarazione del Comune dei documenti mancanti rispetto alla richiesta.**
- 5 **Valori Aree Edificabili documento reperito presso l'ufficio tributi del Comune**

Il comune dichiara e certifica che non ci sono altri documenti presentati e rilasciati,autorizzazioni edilizie,condoni,certificati di abitabilità né sono state emesse sanzioni amministrative nei confronti degli interessati.

La documentazione suddetta viene fornita nell' (Allegato n°8).

Quesito n°4

descrive previo necessario accesso,l'immobile pignorato.....

Risposta:



Descrizione dei beni:

I beni pignorati in oggetto, si trovano nel comune di Castiglione Cosentino, un comune di 2.866 abitanti nella provincia di Cosenza. L'indirizzo e' contrada Vuda al numero civico 27. Il Terreno dove insiste l'immobile e i terreni annessi si trovano in una zona rurale fuori dal centro abitato del comune di appartenenza.

La perizia presa in esame ha come oggetto un fabbricato costituito da 4 appartamenti, dei locali di deposito e un appezzamento di terreno.

L'intero immobile si sviluppa su tre piani fuori terra.

L'appezzamento di terreno, dove insiste l'intero immobile, è in parte utilizzato come corte comune dello stesso fabbricato ed in parte come terreno, coltivato dagli stessi proprietari, con vari alberi da frutto e ortaggi.

Descrizione analitica dei singoli cespiti

UNITA' IMMOBILIARE N°1 sito al piano terra composto da tre vani, salone, bagno e cucina, identificato in catasto al foglio n°6, mappale numero 418 sub.1, categoria A/3, classe 2, vani 4,5 RC euro 232,41.

L'appartamento risulta così distribuito, soggiorno con camino, cucina che partecipa al soggiorno, un bagno, tre camere da letto.

L'appartamento in questione ha un ingresso indipendente posizionato sul prospetto sud del fabbricato costituito da un portoncino blindato in alluminio verniciato colore bianco. Tutti i serramenti delle finestre sono anch'essi in alluminio verniciato bianco corredati da persiane alla romana. Le porte interne sono in legno tamburato corredate di maniglie. La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di monocottura, la pittura delle pareti è eseguita in stucco veneziano e pittura lavabile; il bagno tutto completo dei pezzi igienici e rivestito con piastrelline di mosaico sulle pareti; è presente nel salone un camino; impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio collegati al bombolone esterno a gpl che assicura la fornitura all'intero immobile; fornito di impianto elettrico regolarmente funzionante; l'appartamento risulta completamente arredato. Vedi foto (Allegato n°9).



Superficie utile al netto calpestabile interna dell'appartamento 87,42 mq

Vedi planimetria (Allegato n°10).

UNITA' IMMOBILIARE N°2 (LOCALE ADIBITO AD ARTI E MESTIERI) a piano terra è costituito da quattro vani, salone, un bagno; identificato in catasto al foglio n°6, mappale numero 418 sub.2, categoria C/3, classe 2, mq. 77. RC euro 151,12.

I locali in oggetto sono stati utilizzati in parte come laboratorio per attività di dietologia (Herbalife) e trattamenti estetici non meglio identificati.

L'ingresso principale si trova sul prospetto sud del fabbricato e fornito di porta in alluminio e vetro.

I locali risultano così distribuiti, due stanze, salone, bagno con disimpegno.

Tali locali proseguono e comunicano con altri due vani ricavati nell'intercapedine sotto il solaio esterno del primo piano e come si evince dalle foto vengono utilizzati uno come cantina e l'altro come cucina; entrambi hanno un ingresso indipendente con un portoncino in alluminio e vetro.

Dagli elaborati grafici di progetto e quelli catastali si evidenzia che questi due locali sono stati costruiti successivamente senza regolare permesso e mai sanati. Tutti i locali sono rifiniti con pavimentazione di piastrelle in monocottura; pareti pitturate; impianto elettrico completo; fornito di elementi illuminanti; risulta inesistente l'impianto di riscaldamento.

Il locale cantina non risulta rifinito poiché presenta le pareti completamente rustiche.

Vedi foto (Allegato n°9).

Superficie utile al netto calpestabile interna dell'appartamento 106,92 mq

Vedi planimetria (Allegato n°10).

UNITA' IMMOBILIARE N°3 al primo piano composto da due vani, due bagni, salone e cucina; identificato in catasto al foglio n°6, mappale numero 418 sub.3, categoria A/3, classe 2, vani 6,5 RC euro 335,70.

Al primo piano dell'immobile in oggetto si accede tramite una ampia scala esterna in muratura con gradini rivestiti in cotto che porta ad un ballatoio su cui si trova l'ingresso dell'appartamento.

Il ballatoio risulta oggi in parte chiuso, con infissi a vetro, rispetto al progetto originario presentato al Comune (Permesso di Costruzione) vedi (Al. 8), dove è stato ricavato il vano cucina



dell'appartamento.

L'appartamento risulta così distribuito, ingresso, soggiorno-salone, cucina, tutto unico ambiente; disimpegno, due bagni, due camere da letto, balcone con accesso dalla cucina e dalla camera da letto.

L'appartamento è rifinito con pavimentazione in piastrelle tipo monocottura; bagni completi dei pezzi igienici; tutti i serramenti delle finestre sono anch'essi in alluminio verniciato bianco corredati da persiane alla romana; le porte interne sono in legno; tinteggiatura su tutte le pareti; impianto elettrico funzionante e completo di corpi illuminanti; impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio collegati al bombolone esterno a GPL, camino presente nel soggiorno; l'appartamento risulta completamente arredato. Vedi foto (Allegato n°9).

Superficie utile al netto calpestabile interna dell'appartamento 103,92 mq

Vedi planimetria (Allegato n°10).

UNITA' IMMOBILIARE N°4

Sempre sul primo piano dove si trova questo appartamento appena descritto si evince che è stato ricavato un ulteriore piccolo appartamento di due vani con cucina e bagno non ancora abitato.

Per la realizzazione di questo nuovo appartamento è stato costruito un corpo aggiunto abusivo di circa 20 mq. in corrispondenza della superficie sottostante al piano terra anch'essa abusiva.

L'appartamento è fornito di impianto elettrico; impianto di termosifono in alluminio; infissi in alluminio verniciato bianco corredato di persiane alla romana; porte interne in legno; pavimento con piastrelle in monocottura; pitturazione di tutte le pareti; fornito di mobili. Vedi foto (Allegato n°9).

Superficie utile al netto calpestabile interna dell'appartamento 46,26 mq

Vedi planimetria (Allegato n°10).

UNITA' IMMOBILIARE N°5 al secondo piano composto da quattro vani, cucina, bagno con ingresso esterno indipendente; identificato in catasto al foglio n°6, mappale numero

418 sub.4, categoria A/3, classe 2, vani 4,5 RC euro 232,41.

Questo appartamento è posto all'ultimo piano mansarda del fabbricato e si accede all'ingresso tramite una scala esterna posta sulla facciata nord dell'immobile. L'appartamento risulta così distribuito, ingresso, stanza guardaroba, soggiorno con camino, cucina che partecipa al



soggiorno, disimpegno, bagno, due camere da letto, balcone con accesso dalla cucina e dalla camera da letto. Il rimanente volume tecnico sottotetto non viene utilizzato.

L'appartamento è rifinito con pavimentazione in piastrelle tipo monocottura, bagno completo dei pezzi igienici; tutti i serramenti delle finestre sono anch'essi in alluminio verniciato bianco corredati da persiane alla romana; le porte interne sono in legno; tinteggiatura su tutte le pareti; impianto elettrico funzionante e completo di corpi illuminanti; impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio; l'appartamento risulta completamente arredato. Vedi foto (Allegato n°9).

Superficie utile al netto calpestabile interna dell'appartamento 112,22 mq

Vedi planimetria (Allegato n°10).

Appezziamenti di terreno

Il terreno particella n°418; identificato in catasto al foglio 6, particella

numero 418, qualità classe Ente Urbano di ettari 0, are 06, centiare 37. Su questo terreno insiste l'immobile, mentre tutto il rimanente è uno spazio aperto in parte pavimentato con

piastrelle di cemento e parte con un semplice massetto di cemento grezzo. Il medesimo costituisce accessorio al fabbricato Vedi foto (Allegato n°9).

superficie complessiva 637 mq

Vedi planimetria (Allegato n°10).

Il terreno particella n°417; identificato in catasto foglio 6, particella numero 417, qualità

classe Uliveto di ettari 1, are 30, centiare 53 RD euro 67,41, RA euro 40,45 di maggiore estensione, in parte viene coltivato con ortaggi ed alberi da frutto dallo stesso proprietario, ed in parte risulta terreno libero dove insistono vari alberi tra cui ulivi. Vedi foto (Allegato n°9).

superficie complessiva 13.053 mq

Vedi planimetria (Allegato n°10).

Il terreno particella n°288; identificato in catasto foglio 6, particella numero 288, qualità

classe Uliveto, Pascolo arb di ettari 0, are 12, centiare 90 RD euro 6,66, RA euro 4.



anche quest'ultimo terreno è un terreno libero in parte è coltivato ad orto irriguo, da cui la famiglia proprietaria trae prodotti destinati al consumo personale; sono presenti altresì piante di alberi da frutto.

Vedi foto (Allegato n°9).

superficie complessiva 1.290 mq

Vedi planimetria (Allegato n°10).

Confini e parti comuni:

L'unità immobiliare risulta per intero di proprietà dei coniugi anche se
oggi la stessa è stata divisa in cinque unità (lotti) abitative distinte con relativi ingressi indipendenti.
Quest'ultime hanno tutte zone esterne comuni senza distinzione di confini e non esistono regolamenti condominiali si da potere calcolare quote millesimali per eventuali spese comuni. Il terreno agricolo circostante confina con le proprietà di e con la strada
comunale di accesso.

Descrizione della muratura portante perimetrale e dei solai:

Per quanto riguarda la descrizione della struttura portante e dei relativi elementi costruttivi di tale immobile (solai e strutture verticali) faccio riferimento alla relazione tecnica e al certificato di idoneità statica del Geometra Antonio Frega che ha curato la pratica di concessione edilizia e relativa autorizzazione del Genio Civile contestualmente all'Ing. Orlando Vicchio. Ad oggi, le condizioni dell'immobile non consentono la verifica degli elementi costruttivi portanti se non attraverso la conduzione di saggi specifici. La documentazione è fornita nell' (Allegato n°8).

Esternamente l'intero immobile è così composto:

L'immobile nel suo complesso ha le pareti esterne ad intonaco liscio tinteggiate a pittura per esterno di colore ocre chiaro e nelle pareti del prospetto principale e di quello che gira a sud è stata realizzata una zoccolatura di 60 cm. rivestita in scorze di pietra. I Balconi sono con i parapetti in cemento tinteggiate con pittura di colore grigio. La pavimentazione esterna intorno alla casa è in piastrelle di cemento. La copertura è a doppia falda. Vedi foto nell' (Allegato n°9)



Descrizione delle opere di urbanizzazione:

L'immobile si trova in una zona rurale provvista di opere di urbanizzazione primaria, distante circa Km 6,7 in 10 minuti di percorso, dal paese di Castiglione Cosentino, percorrendo la strada SP 229, dove sono concentrati tutti i servizi secondari quali farmacie, negozi alimentari, banche, supermarket, ristoranti, agenzie di viaggi, scuola elementare e media fornite di area parcheggio, chiese, municipio, biblioteca, impianto sportivo, strutture sanitarie, cinema/teatro e ufficio postale; mentre il collegamento alla città di Cosenza avviene tramite la strada statale 19 delle Calabrie SP 241 e SP 234 e dista circa Km 15,7 - 25 minuti.

I collegamenti stradali con le principali reti di comunicazioni sono:

AUTOSTRADA

Per l'autostrada A3 si percorre la SP234 per circa 5,5 Km in 11 minuti.

AEREOPORTO

Per l'aeroporto di Lamezia Terme si percorre la strada SP 234 che si collega alla provinciale Castiglione Cosentino, San Pietro in Guarano, Quattromiglia per collegarsi alla Autostrada A3 che arriva all'aeroporto 74,5 km. di percorrenza in 55 minuti.

STAZIONE FERROVIE DELLO STATO

Per la stazione ferroviaria il collegamento avviene tramite SP 234 per poi proseguire con la SP Castiglione Cosentino, San Pietro in Guarano, Quattromiglia piazzale stazione ferroviaria 4,5 Km.a in 10 minuti.

Quesito n°5

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.....

Risposta:

I dati relativi alla descrizione attuale, dell'immobile e dei relativi terreni, e quella presente nel pignoramento non sono del tutto conformi poiché presentano alcune variazioni.

Risulta così verificata la terza condizione (c) del quesito e cioè che 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.



Quesito n°6

rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale.....

Le planimetrie dell'immobile (All.n°3) fornite dal Catasto non risultano coerenti con quelle attuali da me rilevate.

I dati identificativi del compendio hanno subito delle modifiche di ampliamento che non sono state aggiornate catastalmente; in particolare si rileva che:

nelle planimetrie catastali attuali non risulta un corpo aggiunto, costruito in aderenza al fabbricato, sui due livelli, piano terra e primo piano che ne costituiscono una nuova volumetria, si può evincere questa eccedenza volumetrica nell'elaborato di rilievo da me eseguita vedi (All.n°10) Inoltre nell'ingresso principale dell'unità abitativa n°3 al primo piano è stata chiusa una parte del portico, dove si è ricavato un vano cucina.

Non risulta in planimetria catastale l'ampliamento di un bagno nell'appartamento n°1 a piano terra che è stato ampliato nello spazio sotto la scala di accesso al primo piano.

E' inoltre da rilevare che nell'unità abitativa n°3 al primo piano è stata effettuata una nuova divisione di unità immobiliare con l'ingresso indipendente identificato come unità abitativa n°4.

La documentazione planimetrica attuale di rilievo è fornita nell' (Allegato n°10).

Quesito n°7

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale...

Risposta:

Lo strumento urbanistico attuale del Castiglione Cosentino è il P.S.A.

Nuovo Regolamento Edilizio adottato dal Comune con atto deliberativo di consiglio (n°41 del 16/9/2013).

Nel Certificato rilasciato dal Comune il 21/10/2015, si evince che i terreni riportati in Catasto al foglio di mappa n.6 particella n.288,417,418, sul Piano Regolatore Generale vigente ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 6 Particella 288 (superficie censuaria complessiva 1.290 mq)

-353 mq Zona Cr (Zone di espansione in area rurale)

-937 mq Zona E (Zone agricole)



Foglio 6 Particella 417 (superficie censuaria complessiva 13.053 mq)

-5.329 mq Zona Cr (Zone di espansione in area rurale)

-3.280 mq Zona E (Zone agricole)

-4.444mq Zona E-SottEdif (Zone agricole in area sottratta all'edificazione-art.13 L64/75)

Foglio 6 Particella 418 (superficie censuaria complessiva 637 mq)

-637 mq Zona Cr (Zone di espansione in area rurale)

Si precisa inoltre nel certificato che sullo strumento urbanistico adottato il terreno prima detto ha destinazione agricola E5 (aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali ed archeologiche, non sono suscettibili di insediamenti).

Che a decorrere dalla data di adozione del nuovo strumento urbanistico PSA sono in vigore le misure di salvaguardia che determinano la sospensione di ogni decisione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con l'atto di pianificazione adottato.

Che relativamente al detto bene, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Indici di parametri della zona Cr :

- Ci	= 30 ab./ha
- Uf	= 0,08 mq/mq
- Rc	= 60% Sf
- Hmax	= 7,50 m
- D1	= 10,00 m
- D2	= 5,00 m
- D3	= 5,00 m
- Lotto Minimo	= 500 mq
- Vc	= 30% St

La documentazione è fornita nell' **(Allegato n°8)**.

Quesito n°8

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative...

Risposta:



Per le unità immobiliari, che risultano di proprietà dei coniugi _____ in regime della comunione legale dei beni, pervenute con l'acquisto del terreno (originarie p.lle n°288 e n°270, su parte delle quali è stato edificato il fabbricato p.lla n°418) da _____, con atto del notaio Leucio Gissona in data 29/12/1989, rep.n.97946/24426, trascritto a Cosenza il 16/01/1990 ai nn.217505 R.P. e 1563 R.G. vedi (All.n°5) è stata richiesta al Comune di Castiglione Cosentino una concessione edilizia presentata il 15 /Marzo 1990 prot. n° 769 a nome dei coniugi suddetti.

Contestualmente alla concessione comunale è stato presentato il deposito al Genio Civile in data 19/12/1989 con prot. 23173.

Successivamente risulta che al Comune è stata presentata in data 15/02/1991 prot. 426 una autorizzazione di variante al progetto, per la copertura, in corso d'opera. A corredo di questa ulteriore variante è stato richiesto anche il deposito del Genio Civile in data 31/01/1991 prot. 23586.

Il Comune dichiara nel certificato rilasciatomi il 28/10/2015 prt. 9723 che non sono state rilasciate altre autorizzazioni, edilizie, condoni, certificati di agibilità, ne sono state emesse sanzioni amministrative nei confronti degli interessati. (All.n°5).

Risulta tuttavia che l'immobile abbia subito successivamente delle modifiche di distribuzione interne. Ed inoltre dallo stato attuale risulta la presenza di un corpo aggiunto non presente in progetto originario sia sul piano terra che sul primo piano.

L'abuso edilizio riscontrato non risulta neanche censito nelle planimetrie catastali.

L'ufficio comunale dichiara che, ad oggi, agli atti non risultano essere presentati progetti e/o altre richieste di autorizzazioni in merito all'unità immobiliare a nome dei sig.ri _____

Allo stato attuale, ed in seguito alle verifiche da me condotte, risulta che esistono delle difformità sulle planimetrie di progetto prodotta all'epoca dal Tecnico incaricato geom. Antonio Frega. (All.n°5)

Attualmente, come si può constatare dalle foto allegate e dalla reale planimetria da me rilevata (All.n°9 e n° 10) ci sono modifiche sia sulla divisione interna degli appartamenti che sull'aumento di volumetria.

CONSIDERAZIONI CIRCA LA D'IFFORMITA' DELL'ABUSO

La sottoscritta C.T.U. ritiene che sia indispensabile la presentazione di un'opportuna pratica edilizia di condono presso il Comune di Castiglione Cosentino per la regolarizzazione del bene e precisa che la sanabilità o meno delle difformità di volumetria potrà essere accertata solo con la suddetta



pratica.

Inoltre, nel caso che le modifiche di difformità siano accolte dall'ufficio Tecnico Comunale, sarà necessario in una fase successiva presentare una pratica catastale DOCFA per la regolarizzazione delle variazioni planimetriche intervenute.

Data l'incertezza della situazione non è possibile allo stato attuale quantizzare i costi connessi con la pratica edilizia e catastale, in quanto di competenza degli uffici tecnici preposti.

L'immobile possiede tutte le caratteristiche per ottenere il certificato di abitabilità (non ancora richiesto) poiché ha tutti i requisiti.

Dalle indagini svolte presso il Comune di Castiglione Cosentino, il Sig.ri

attuali proprietari, ad oggi, non hanno fatto richiesta di ultimazione lavori e di "CERTIFICATO DI AGIBILITA' ABITABILITA'" rilasciato a loro nome.

Quesito n°9

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;...

Risposta:

Vista la situazione dell'immobile, le caratteristiche, la sua struttura e la distribuzione dello stesso, dichiaro che l'immobile è vendibile in più lotti per come si presenta diviso attualmente.

Quesito n°10

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

Risposta:

Vista la situazione dell'immobile, le sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, dichiaro che

l'immobile pignorato è divisibile in natura; pertanto sussiste già la divisione in lotti.

Considerando che l'immobile è oggetto di comunione dei beni tra i coniugi Sig.

Sig.ra

e che è stato pignorato per l'intero della proprietà, a ciascuno è

stata assegnata la propria quota di pignoramento, pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà stessa.

Quesito n°11

accerti se l'immobile è libero o occupato;...



Risposta:

Tutti gli appartamenti interessati attualmente risultano occupati da persone, e al tempo del sopralluogo, si è rilevato che sono tutti utilizzati dagli stessi proprietari e dai suoi familiari.

Da accertamenti effettuati presso l'ufficio del registro di Cosenza ho rilevato che ad oggi non esistono né atti privati né contratti di locazione per codesti immobili (All. n°11).

Quesito n°12

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato,...

Risposta:

Non risultano provvedimenti di alcun genere per tale immobile.

Quesito n°13

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità...

Risposta:

Per il suddetto bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri.

Quesito n°14

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile...

Risposta:

La valutazione dei beni oggetto di esecuzione, è stata fatta con stima sintetica comparativa. Con tale procedimento si arriva ad ottenere dei buoni risultati di attendibilità facendo dei confronti con beni simili e valori recenti di mercato. I valori dei beni, utilizzati come base di confronto sono stati rilevati attraverso indagini, informazioni e consultazioni nei vari uffici pubblici del territorio, agenzie immobiliari private.

Nel procedere alla stima diretta del bene in questione, si è tenuto anche conto delle particolari condizioni attuali dell'immobile, che sono state elencate e ampiamente descritte nella risposta al quesito n°4.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Utilizzando il metodo della *-stima sintetica con le consistenze di cui alla norma uni-* si seguono i conteggi



così riportati:

- Superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti (w.c., disimpegni, cucina, ripostigli, tavernette, lavanderie, ecc.) considerate al 100%.
- Superficie lorda dei vani accessori indiretti (cantine, soffitte, box ecc.) calcolate al 50% qualora comunicanti direttamente con i vani principali, al 25% qualora NON comunicanti direttamente con i vani principali.
- Superficie lorda di balconi, terrazzi e androni comunicanti direttamente con i vani principali calcolate al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente i 25 mq.
- Superficie lorda di balconi, terrazzi e androni NON comunicanti direttamente con i vani principali calcolate al 15% fino a mq 25, e al 5% per la parte eccedente i 25 mq.
- Superficie scoperta a giardino e simili calcolate al 10%.

UNITA' IMMOBILIARE N° 1

SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. RAGG. (%)	SUPERFICIE RAGG. (mq)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI 100,97mq	100%	100,97mq
QUOTA PARTE SUPERFICIE SCOPERTA IN COMUNE $637\text{mq} / 5 = 127,40\text{mq}$	10%	12,74mq
TOTALE		113,71mq

UNITA' IMMOBILIARE N° 2 (Locale adibito ad arti e mestieri)

SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. RAGG. (%)	SUPERFICIE RAGG. (mq)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI 105,11 mq	100%	105,11mq
LOCALE CANTINA 19,76 mq	50%	9,88 mq
QUOTA PARTE SUPERFICIE SCOPERTA IN COMUNE $637\text{mq} / 5 = 127,40\text{mq}$	10%	12,74mq
TOTALE		127,73 mq



UNITA' IMMOBILIARE N° 3

SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. RAGG. (%)	SUPERFICIE RAGG. (mq)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI 119,72mq	100%	119,72mq
TERRAZZO-(Portico interno) (Comunicanti direttamente con i vani) 35,04mq	30% 10%	7,50mq 1,004mq
QUOTA PARTE SUPERFICIE SCOPERTA IN COMUNE 637mq /5 =127,40mq	10%	12,74mq
TOTALE		140,96mq

UNITA' IMMOBILIARE N° 4

SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. RAGG. (%)	SUPERFICIE RAGG. (mq)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI 55,24mq	100%	55,24mq
TERRAZZO-(Lastrico solare) (Comunicanti direttamente con i vani) 9,85mq	30%	2,95mq
QUOTA PARTE SUPERFICIE SCOPERTA IN COMUNE 637mq /5 =127,40mq	10%	12,74mq
TOTALE		70,94mq

UNITA' IMMOBILIARE N° 5

SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. RAGG. (%)	SUPERFICIE RAGG. (mq)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI 126,81mq +volume tecnico 54,23mq	100% 50%	126,81mq 27,11mq
TERRAZZO-(Lastrico solare) (Comunicanti direttamente con i vani) 44,17mq	30% 10%	7,50mq 1,91mq
QUOTA PARTE SUPERFICIE SCOPERTA IN COMUNE 637mq /5 =127,40mq	10%	12,74mq
TOTALE		176,07mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE629,41mq



I valori per unità di superficie sopra indicati sono basati su indagini di mercato effettuate tramite interviste a diverse agenzie immobiliari che hanno comunicato il valore commerciale di vendita in quella specifica area. Tali valori sono stati opportunamente mediati e calibrati in relazione allo stato di conservazione dell'immobile.

Il valore medio di mercato della zona per edifici residenziali con caratteristiche simili a quello in oggetto di perizia oscilla tra 350,00 €/mq a 500,00 €/mq.

L'indagine eseguita presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il 1° Semestre del 2015 ha dato i seguenti risultati:

[HTTPS://WWW.AGENZIAENTRATE.GOV.IT/SERVIZI/CONSULTAZIONE/RISULTATO.PHP](https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/consultazione/risultato.php)

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2015 - SEMESTRE 1

Provincia: COSENZA

Comune: CASTIGLIONE COSENTINO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE - CANTARAME, PRISTINI, FILARI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Min
	Min	Max		
	350	500	1	

FORMALE

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA



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

Legenda:

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio - pdf](#)

UNITA' IMMOBILIARE N° 1

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile;

l'edificio può ritenersi appartenente alla categoria delle abitazioni di tipo economico.

Per tutto quanto su esposto, si ritiene di assegnare il valore di € 450,00/mq, calcolati come superficie lorda.

Pertanto il valore totale dell'immobile ammonta a **113,71 mq X 450,00 €/mq = € 51.169,50**

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (per come indicato nel quesito) del 15%

€ 51.169,50 - 15% = € 7.675,42

VALORE STIMATO..... € 43.494,08

UNITA' IMMOBILIARE N° 2 (Locale adibito ad arti e mestieri)



Considerato lo stato di conservazione dell'immobile;

L'edificio può ritenersi appartenente alla categoria delle abitazioni di tipo economico.

Per tutto quanto su esposto, si ritiene di assegnare il valore di € 450,00/mq. calcolati come superficie lorda.

Pertanto il valore totale dell'immobile ammonta a 127,73 mq X 450,00 €/mq = € 57.478,50

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (per come indicato nel quesito) del 15%

€ 57.478,50 - 15% = € 8.621,77

VALORE STIMATO..... € 48.856,73

UNITA' IMMOBILIARE N° 3

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile;

L'edificio può ritenersi appartenente alla categoria delle abitazioni di tipo economico.

Per tutto quanto su esposto, si ritiene di assegnare il valore di € 450,00/mq. calcolati come superficie lorda.

Pertanto il valore totale dell'immobile ammonta a 140,96 mq X 450,00 €/mq = € 63.432,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (per come indicato nel quesito) del 15%

€ 63.432,00 - 15% = € 9.514,80

VALORE STIMATO..... € 53.917,20

UNITA' IMMOBILIARE N° 4

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile;

L'edificio può ritenersi appartenente alla categoria delle abitazioni di tipo economico.

Per tutto quanto su esposto, si ritiene di assegnare il valore di € 450,00/mq. calcolati come superficie lorda.

Pertanto il valore totale dell'immobile ammonta a 70,94 mq X 450,00 €/mq = € 31.923,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (per come indicato nel quesito) del 15%

€ 31.923,00 - 15% = € 4.788,45

VALORE STIMATO..... € 27.134,55



UNITA' IMMOBILIARE N° 5

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile;

l'edificio può ritenersi appartenente alla categoria delle abitazioni di tipo economico.

Per tutto quanto su esposto, si ritiene di assegnare il valore di € 450,00/mq. calcolati come superficie lorda.

Pertanto il valore totale dell'immobile ammonta a: 176,07 mq X 450,00 €/mq = € 79.231,50

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (per come indicato nel quesito) del 15%

€ 79.231,50 - 15% = € 11.884,72

VALORE STIMATO..... € 67.346,78

VALORE TOTALE DELLE UNITA' € 240.749,34

VALORE TOTALE DELLE UNITA' € 240.700,00



STIMA DEI TERRENI

Le particelle di terreno interessate al pignoramento sono state valutate in base alla loro destinazione Urbanistica secondo il Piano Regolatore generale vigente, in particolare per la zona di espansione in area rurale (Zona Cr) mi è stata fornita una tabella di riferimento dal Comune Castiglione Cosentino, approvata con delibera di Giunta del 2007 n°48 dove viene dato un valore di stima minimo di riferimento vedi (All.n°8).

Per la (Zona E) si è proceduto ha consultare le tabelle della COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI -Cosenza -ANNO 2014 (All. n°12).

Valori agricoli medi (VAM) per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza. La zona in particolare delle particelle interessate risulta prevalentemente con tipo di coltura -Uliveto.

1. Terreno qualità seminativo, vigneto ,uliveto

Foglio 6 Particella 417 (superficie censuaria complessiva 13.053 mq)

- Valore del terreno edificabile nella Zona Cr (Zone di espansione in area rurale) € 8,00 mq = 5.329 mq x € 8,00 = **€42.632,00**
- Valore del terreno Zona E (Zone agricole)+ Zona E-SottEdif (Zone agricole in area sottratta all'edificazione-art.13 L64/75) 3,00 € mq = 3.280 mq Zona E (Zone agricole) + 4.444mq Zona E-SottEdif (Zone agricole in area sottratta all'edificazione-art.13 L64/75) = 7.724mq x 3,00€ = **€23.172,00**

Valore Totale stimato.....€65.804,00

2. Terreno qualità uliveto

Foglio 6 Particella 288 (superficie censuaria complessiva 1.290 mq)

- Valore del terreno edificabile nella Zona Cr (Zone di espansione in area rurale) € 8,00 mq = 353 mq x €8,00 = **€2.824,00**
- Valore del terreno Zona E (Zone agricole) € 3,00 mq = 937 mq Zona E (Zone agricole) x 3,00 = **€2.811,00**

Valore Totale stimato.....€5.635,00

VALORE TOTALE STIMATO DEI TERRENI€ 71.439,00

VALORE TOTALE STIMATO DEI TERRENI ARROTONDATO.....€ 71.400,00

VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI E DEI TERRENI€312.100,00

Quesito n°15

riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare...

Risposta:

Per rispondere al quesito n° 15 si allega "FOGLIO RIASSUNTIVO" con i dati da riportare alla vendita.



CONCLUSIONI

Nei precedenti quesiti si è evidenziata la necessità di presentare opportuna pratica edilizia (Condono) presso il Comune di Castiglione Cosentino per la regolarizzazione del bene e si tiene a precisare che la sanabilità o meno delle difformità da me rilevate potrà essere accertato solo con la suddetta pratica.

Inoltre nel caso che le modifiche al bene siano accolte dai competenti uffici tecnici comunali sarà necessario in una fase successiva, presentare una pratica catastale per la regolarizzazione delle variazioni planimetriche intervenute, poichè la visura planimetrica catastale è difforme dall'attuale situazione.

Data l'incertezza della condizione non è possibile allo stato attuale quantizzare i costi connessi con la pratica edilizia e catastale.

La sottoscritta consulente tenuto conto di quanto sopra esposto e ad esaurimento dell'incarico ricevuto ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione, nonché tutti gli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale chiarimento in merito.

Il presente elaborato si compone di 29 pagine, oltre gli allegati da n°1 a n°14.

ALLEGATI:

Al fine di rendere una migliore interpretazione della presente si elenca in seguito la documentazione posta in allegato:

- 1 **Nomina C.T.U e Verbale di giuramento**
- 2 **Istanza di Proroga**
- 3 **Visure catastali storiche per immobile e per soggetto +planimetrie catastali 1:200 e 1:2000**
- 4 **Ispezione ipotecaria**
- 5 **Atto notarile di compravendita Notaio Gissona**
- 6 **Lettera di convocazione per sopralluogo e relative ricevute di racc. A/R**
- 7 **Verbale di sopralluogo**
- 8 **Documentazione fornita dal Comune di Castiglione Cosentino**
- 9 **Rilievo fotografico**
- 10 **Rilievo planimetrico**
- 11 **Certificato agenzia delle entrate**
- 12 **Valori Agricoli per tipo di coltura Commissione Provinciale Espropri**
- 13 **Note Spese**
- 14 **Istanza,parcella e relativi calcoli,redatti secondo modello precompilato,compreso onorario CTU ex articolo 13**
 - Solo per cancelleria**
 - **Foglio Riassuntivo**
 - **Relazione di Consulenza Tecnica con nomi oscurati**

Cosenza, 15/04/2016

IL C.T.U.
Arch. Rossana Giuliani

