

Studio di Architettura

Castrolibero – Cosenza

e-mail:

pec:

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnico d'ufficio

Procedura esecutiva immobiliare n° 321/2013

Giudice relatore:

Creditore: BANCA PER LO SVILUPPO SPA

Debitore:

Il Consulente tecnico d'ufficio

INDICE

• <u>Premessa</u>	2
• <u>Svolgimento delle operazioni di consulenza</u>	6
• <u>Risposte ai quesiti del mandato</u>	8
• <u>Conclusioni</u>	28

Elenco Allegati

- Allegato n. 1 “Visure e planimetrie catastali – Attestato di approvazione atto di aggiornamento Agenzia delle Entrate”*
- Allegato n.2 “Richieste di accesso ad atti amministrativi e Richiesta certificato di destinazione urbanistica – Comune di Montalto Uffugo”*
- Allegato n.3 “Certificato di destinazione urbanistica e Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.)*
- Allegato n. 4 “ Comunicazione operazioni peritali con sopralluogo ”*
- Allegato n. 5 “Verbale di sopralluogo”*
- Allegato n. 6 “Documentazione fotografica”*
- Allegato n. 7 “Certificati di Agibilità Comune di Montalto Uffugo”
“Copia attestante domanda di variante alla DIA e cambio di destinazione urbanistica”*
- Allegato n.8 “Progetto di manutenzione e cambio destinazione urbanistica - Relazione tecnica – Disegni di progetto”
“Frontespizio variante di assestamento per la costruzione di un modulo ovino”*
- Allegato n. 9 “Concessione edilizia n. 32 – Comune di Montalto Uffugo”*
- Allegato n. 10 “Planimetria fabbricato part. 227 con ampliamento da sanare”*
- Allegato n. 11 “Planimetria fabbricato part. 189 sub 1”*
- Allegato n. 12 “Planimetria fabbricato part. 226”*
- Allegato n. 13 “Quotazioni immobiliari Agenzia Delle Entrate”
“ Valori agricoli medi Provincia di Cosenza”*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedura esecutiva immobiliare n° 321/2013

Giudice relatore:

Creditore: BANCA PER LO SVILUPPO SPA

Debitore:

• **Premessa**

La sottoscritta Architetto _____ nata a Cosenza, _____, con studio a _____ alla _____ ed iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Cosenza al n° _____, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dal Tribunale Civile di Cosenza nella procedura esecutiva n° 321/2013 dal Giudice

Invitata a comparire all'udienza del 21 luglio 2015 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, che si articola nei seguenti quesiti:

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

terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
9. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in

questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
11. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
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.

In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore) e

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (v. dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nello specifico l'esperto considererà 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).

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 giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

1. riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
2. invii **almeno sessanta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato (oltre tutti gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a 30 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

3. depositi, **almeno 15 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., sia in forma cartacea, sia via pec tramite il "processo civile telematico" il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, (inviando relazione scritta, foglio "riassuntivo", oltre tutti gli allegati, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima)
E dei chiarimenti in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta,
4. nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
5. allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
6. allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
7. segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

• **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Dopo un attento studio dei fascicoli d'ufficio, ritirati presso il Tribunale di Cosenza, per l'espletamento del mandato ho effettuato delle ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza e presso gli uffici del Comune di Montalto Uffugo.

In data 9 settembre 2015 ho richiesto, tramite istanza inviata telematicamente, domanda di proroga che mi veniva concessa al 11/01/2016 per il deposito della perizia.

Gli immobili sottoposti a pignoramento costituiscono l'Azienda Agricola nel comune di Montalto Uffugo CS Località Berarda estesa ettari 20 are 76 e centiare 58, così censita;

ELENCO BENI SOGGETTI AD ESECUZIONE IMMOBILIARE DA ATTI DI PIGNORAMENTO

COMUNE MONTALTO UFFUGO

- 1) Comune di Montalto Uffugo N.C.T. Foglio 68 particella 188 di mq 64920
- 2) Comune di Montalto Uffugo N.C.T. Foglio 68 particella 189 di mq 4350
- 3) Comune di Montalto Uffugo N.C.T. Foglio 68 particella 99 di mq 28
- 4) Comune di Montalto Uffugo N.C.T. Foglio 68 particella 78 di mq 101400
- 5) Comune di Montalto Uffugo N.C.T. Foglio 68 particella 73 di mq 750
- 6) Comune di Montalto Uffugo N.C.T. Foglio 68 particella 72 di mq 1590
- 7) Comune di Montalto Uffugo N.C.T. Foglio 68 particella 195 di mq 33640
- 8) Comune di Montalto Uffugo N.C.U. Foglio 68 particella 196 sub. 1
- 9) Comune di Montalto Uffugo N.C.T. Foglio 68 particella 77 di mq 420

Gli immobili risultano così intestati:

Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1000/1000

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza ho riscontrato che in data 27/03/2014 è stata effettuata una variazione di tipo mappale che ha portato ad una nuova identificazione delle suddette particelle.

Di seguito verranno riportate le nuove identificazioni catastali;

- 1) La particella 188 di ha 64920 non ha subito nessuna variazione.
- 2) La particella 189 risulta dalle visure attuali Ente Urbano al sub. 1 categoria C/6 di 700 mq, infatti sul mappale risulta il fabbricato ma non è mai stata presentata la planimetria.
- 3) La particella 99 di mq. 28 è stata soppressa ed ha costituito le seguenti particelle:
 - Particella 229 - soppressa.
 - Particella 227 - unita alla particella 73. Sul foglio di mappa risulta il fabbricato che identifica la particella ma non è mai stata presentata planimetria.
- 4) La particella 78 è stata soppressa ed ha costituito le seguenti particelle:
 - Particella 225 (terreno).
 - Particella 226 (fabbricato), è presente sul foglio di mappa ma non è mai stata presentata la planimetria.

- 5) La particella 73 è stata soppressa ed ha costituito le seguenti particelle:
- Particella 227 (con l'unione della part. 99)
 - Particella 228 (terreno)
 - Particella 229 (soppressa)
- 6) La particella 72 è rimasta invariata.
- 7) La particella 195 è stata soppressa e ha costituito le seguenti particelle:
- Particella 232 (Terreno) Presente sul foglio di mappa
 - Particella 233 - soppressa
 - Particella 234 - soppressa
 - Particella 235 – soppressa
- 8) La particella 196 sub 1 categoria D/10 non ha subito variazioni.
- 9) La particella 77 è stata soppressa e ha costituito le seguenti particelle.
- Particella 226 (Fabbricato), E' presente sul foglio di mappa ma non è mai stata presentata la planimetria.

La variazione di tipo mappale ha portato all'individuazione dei nuovi identificativi catastali, di seguito riportati.

- 1) **Comune di Montalto Uffugo N.C.T. Foglio 68 particella 188 .**
- 2) **Comune di Montalto Uffugo N.C.T. Foglio 68 particella 225.**
- 3) **Comune di Montalto Uffugo N.C.T. Foglio 68 particella 228.**
- 4) **Comune di Montalto Uffugo N.C.T. Foglio 68 particella 72.**
- 5) **Comune di Montalto Uffugo N.C.T. Foglio 68 particella 232.**
- 6) **Comune di Montalto Uffugo N.C.U. Foglio 68 particella 189 sub. 1.**
- 7) **Comune di Montalto Uffugo N.C.U. Foglio 68 particella 227.**
- 8) **Comune di Montalto Uffugo N.C.U. Foglio 68 particella 226.**
- 9) **Comune di Montalto Uffugo N.C.U. Foglio 68 particella 196 sub 1.**

Allegato n. 1 “ Visure, planimetrie e foglio di mappa catastale – Attestato di approvazione atto di aggiornamento Agenzia delle Entrate ”

• **Risposte ai quesiti del mandato**

Quesito n° 1 *“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2” comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle*

iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa”;

Per gli immobili pignorati risulta completa la documentazione allegata all'istanza di vendita di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civile.

In particolare risulta copia della Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria – catastale ventennale a firma del Notaio

Gli immobili risultano pervenuto al debitore con atto di assegnazione a socio per scioglimento di società a rogito notaio del 29 maggio 1998 rep. n. 34705 trascritto a Cosenza in data 9 giugno 1998 ai nn. 11672 R.G. e 9401 R.P. dalla società con sede in Montalto Uffugo c.f.

Quesito n° 2 *“Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale)”;*

Dai documenti in atti l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli sono:

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio del 21 settembre 2000 rep. n. 220138 iscritta a Cosenza in data 27 settembre 2000

(gravante su terreno sito a Montalto U. Foglio 68 part. 72,73,75,77,99,188,189)

Registro generale n. 18986

Registro particolare n. 2848

A favore di

Sede di San Vincenzo La Costa

Contro

- IPOTECA VOLONTARIA

A garanzia di mutuo a rogito Notaio del 19 maggio 2009 rep. n. 75316
iscritta a Cosenza in data 21 maggio 2009

(gravante su terreno sito a Montalto U. Foglio 68 part. 72,73,75,77,78,99,188,195, 189
sub. 1, 196 sub. 1)

Registro generale n. 14155

Registro particolare n. 2319

A favore di

Sede di San Vincenzo La Costa

Contro

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE del 04/04/2013

(gravante su fabbricato sito nel comune di Montalto U. Foglio 68 part. 196 sub 1)

Registro generale n. 10316

Registro particolare n. 7449

Tribunale Civile di Cosenza numero di repertorio 508

A favore

Contro

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE del 28/11/2013

(gravante su fabbricato sito nel comune di Montalto U. Foglio 68 part.
72,73,77,78,99,188,189,195,196 sub. 1)

Registro generale n. 965

Registro particolare n. 710

Tribunale Civile di Cosenza numero di repertorio 1986

A favore di

Contro

Quesito n° 3 *“Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta”;*

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Catasto Urbano di Cosenza ho acquisito le mappe censuarie dei beni oggetto di pignoramento dalle quali si evince in modo chiaro la corretta identificazione.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Montalto Uffugo certifica che i terreni riportati in Catasto al foglio di mappa n. 68 particella n. 72,188,225,228,232, 189,196,226 e 227, hanno le seguenti destinazioni:

le particelle n. 72,188,189 e 226 ricadono in zona agricola boschiva E/1;

le particelle n. 196,227 e 228 ricadono in zona di espansione residenziale turistica C/4;

la particella n. 225 ricade in maggiore parte in zona agricola boschiva E/1 ed in minore parte in zona di espansione residenziale turistica C/4;

la particella n. 232 ricade in maggiore parte in zona di espansione residenziale turistica C/4 ed in minore parte in zona agricola boschiva E/1.

Inoltre in base al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con delibera di Giunta Regionale n. 900 del 31.10.2001 e di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001, le particelle n. 72,188,228,232,196,226 e 227, minore parte della 225, maggiore parte della 189 e piccolissima parte della 188 ricadono all'interno della perimetrazione di area a rischio e/o pericolo di frane (Rischio R/4).

Parte integrante del certificato urbanistico sono le prescrizioni urbanistiche riguardo le zone E/1 e C/4 e le Norme specifiche di attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) nello specifico l'art. 16 (Disciplina delle aree a rischio R4 e delle aree in frana ad esse associate).

Allegato n. 1 “ Visure, planimetrie e foglio di mappa catastale – Attestato di approvazione atto di aggiornamento Agenzia delle Entrate ”

Allegato n. 2 “Richieste di accesso ad atti amministrativi e Richiesta certificato di destinazione urbanistica – Comune di Montalto Uffugo”

Allegato n. 3 “Certificato di destinazione urbanistica e Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Quesito n°4 *“Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti*

elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della 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;

Nel giorno 29 ottobre 2015 alle ore 10:30, previo regolare avviso tramite raccomandata AR e/o pec, alle parti mi sono recata sui luoghi di causa per effettuare il sopralluogo degli immobili.

Allegato n. 4 “ Comunicazione operazioni peritali con sopralluogo”

Allegato n. 5 “Verbale di sopralluogo”

Allegato n. 6 “Documentazione fotografica”

Nel corso del sopralluogo, ho proceduto ad effettuare il rilievo metrico per rilevare la corrispondenza alle planimetrie catastali presenti ed alcuni rilievi fotografici per documentarne lo stato.

L'azienda agricola si trova nel Comune di Montalto Uffugo alla località Berarda. E' raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale n. 95, la distanza dal centro storico del paese di Montalto Uffugo è di circa 7 km, mentre dal centro di Cosenza è di circa 25 km.

La zona a carattere agricolo è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie.

L'accesso, ai vari immobili dell'azienda, è rappresentato da una strada carrabile ma non asfaltata.

I terreni, distinti al Catasto Terreni, che hanno mantenuto le loro caratteristiche originarie con le colture indicate in visura sono:

	Foglio	Part. Sub	Porz. Qualità	Classe	Superficie
1)	68	188	Cast Frutto	2	64920
2)	68	225	A Uliveto	2	31000
			B Cast Frutto	3	65080
			C Bosco ceduo	2	5025
4)	68	72	A Uliveto	2	0800
			B Castagneto	2	0790
5)	68	232	A Uliveto	1	27540
			B Ficheto	2	5990

Il terreno censito al Catasto Terreni (individuato al punto 3 della presente relazione) è effettivamente Ente Urbano

	Foglio	Part. Sub	Qualità	Classe	Superficie
3)	68	228	Ente Urbano		0808

Per quanto riguarda invece i fabbricati rurali censiti al Catasto Urbano;

	Foglio	Part. Sub	Categoria	Classe	Consistenza
6)	68	189 1	C/6	U	700 mq

Il fabbricato con funzione di stalla per ovini per la stabulazione semi confinata, è costituito da un solo piano, con struttura in muratura e pilastri e travi in ferro, copertura in lamiera.

Le pareti esterne presentano delle finestre continue e le porte di accesso sono in lamiera.

All'interno, anche se in cattivo stato di conservazione, sono riconoscibili le varie sale destinate per le operazioni di mungitura, di conservazione del latte e per il ricovero degli animali.

La superficie calpestabile è di circa mq 725,61 quella commerciale, importante ai fini della stima, è di 764,84 mq.

7) Particella 227 Sul foglio di mappa risulta il fabbricato che identifica la particella ma non è mai stata presentata planimetria al catasto urbano.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in pietra e copertura con travi di legno e tegole in cotto. Il fabbricato è stato sottoposto a lavori di manutenzione e cambio di destinazione urbanistica nel 2001. (ex part. 73 e 99)

Attualmente l'immobile rurale è costituito da un piano terra adibito a magazzino, un piano primo ristrutturato con l'accesso dal lato opposto dei magazzini, adibito all'accoglienza per l'agriturismo, composto da ingresso cucina, camera da letto e un bagno, tramite una scala a chiocciola interna si accede al sottotetto composto da due camere da letto più un bagno. Al primo piano, con accesso laterale e indipendente, è presente un secondo locale, adibito all'accoglienza, non presente nei disegni di progetto consegnati al comune, (ex part. 99) composto da un monocale con bagno. Anche questo locale presenta le medesime caratteristiche di rifinitura. Tutte le pareti risultano tinteggiate, gli infissi in legno sono ben conservati, i pavimenti in cotto naturale e i bagni risultano piastrellati.

Ogni locale è dotato di tutti gli impianti sia elettrici sia sanitari. La superficie calpestabile complessiva è di mq 237,62

La superficie commerciale è così distribuita;

Piano terra mq. 118,63 mq. Piano primo mq. 118,63 mq. Piano secondo (mansarda) mq. 89,43 con un'altezza media inferiore a mt. 2,40. Ai fini della stima si considera la superficie commerciale totale di mq. 268,56.

Foglio	Part. Sub	Qualità Classe	Superficie
8)	68 226	Ente Urbano	0715

Il fabbricato, costruito prima del 1967, è costituito da due piani con struttura portante in pietra e copertura con travi in legno e tegole in cotto.

Il piano terra è composto dalla zona pranzo, la cucina un ampio salone ed un bagno, nell'ingresso si trova la scala che porta al piano superiore, la pavimentazione è stata realizzata in cotto naturale, le pareti sono tutte tinteggiate ed in alcuni punti sono state lasciate a vista le pietre della muratura, il piano superiore è composto da quattro camere da letto e due bagni. Sulle pareti dei bagni si notano delle macchie di umidità. Gli infissi sono tutti in legno e ben mantenuti. Il fabbricato risulta dotato di tutti gli impianti sia elettrici che sanitari. La superficie calpestabile complessiva è di mq 182,69. La superficie commerciale è di 108,87 mq per piano, per un totale di 217,74 mq totali. Va aggiunto un piccolo corpo di fabbrica che funge da magazzino, presente sul foglio di mappa ed annesso al fabbricato principale con superficie commerciale di 23,94 mq. Ai fini della stima si considera la superficie commerciale totale di mq. 223,72.

Foglio	Part. Sub	Categoria	Classe	Consistenza
9)	68 196 1	D/10		

Il fabbricato, destinato ad attività di agriturismo, è costituito da un solo piano terra con struttura portante in pietra, copertura in travi di legno e tegole in cotto.

L'altezza interna è di 3,70 m. al punto di colmo per poi avere un'altezza sui lati di 2,40 m., solo la parte retrostante la cucina ha un'altezza minore che va da 2,25 m. a 1,45 m.

L'interno si presenta ben ristrutturato, i pavimenti sono in cotto naturale e sulle pareti sono a vista le pietre della muratura. Sono presenti due bagni con i rispettivi antibagni, le rifiniture sono di buona qualità e tutte le pareti risultano tinteggiate e piastrellate. Anche le pareti della cucina sono piastrellate e ben rifinite. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico e termico.

Gli infissi sono in legno e ben conservati.

La superficie calpestabile è di mq. 124,52.

La superficie commerciale è così suddivisa; mq 131,90 con altezza superiore a mt. 2,40 e mq. 33,25 con altezza inferiore a mt. 2,40. Ai fini della stima si considera la superficie commerciale totale di mq. 143,54.

Allegato n. 7 "Certificati di Agibilità Comune di Montalto Uffugo"

"Copia attestanda domanda di variante alla DIA e cambio di destinazione urbanistica"

Allegato n.8 "Progetto di manutenzione e cambio destinazione urbanistica - Relazione tecnica – Disegni di progetto"

"Frontespizio variante di assestamento per la costruzione di un modulo ovino"

Allegato n. 10 "Planimetria fabbricato part. 227 con ampliamento da sanare"

Allegato n. 11 "Planimetria fabbricato part. 189 sub 1"

Allegato n. 12 "Planimetria fabbricato part. 226"

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 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";*

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Infatti, risulta al Catasto Urbano di Cosenza, che in data 27 marzo 2014 è stata effettuata una variazione catastale che ha portato ad una nuova identificazione.

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

Nel corso del sopralluogo non ho riscontrato diversa disposizione interna rispetto alla planimetria catastale presente.

Va evidenziata la mancanza, nella documentazione catastale, di tre planimetrie per i fabbricati identificati al foglio 68 particelle 189 sub. 1, 226 e 227.

Il costo in via sommaria per la redazione delle planimetria da presentare all'ufficio del catasto, a firma di un tecnico abilitato, è € 600,00 per ciascuna, per un totale di € 1.800,00

Quesito n° 7 *"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";*

L'utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico comunale è attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Montalto Uffugo che certifica che i terreni riportati in Catasto al foglio di mappa n. 68 particella n. 72,188,225,228,232, 189,196,226 e 227, hanno le seguenti destinazioni:

le particelle n. 72,188,189 e 226 ricadono in zona agricola boschiva E/1;

le particelle n. 196,227 e 228 ricadono in zona di espansione residenziale turistica C/4;

la particelle n. 225 ricade in maggiore parte in zona agricola boschiva E/1 ed in minore parte in zona di espansione residenziale turistica C/4;

la particella n. 232 ricade in maggiore parte in zona di espansione residenziale turistica C/4 ed in minore parte in zona agricola boschiva E/1.

Inoltre in base al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con delibera di Giunta Regionale n. 900 del 31.10.2001 e di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001, le particelle n. 72,188,228,232,196,226 e 227, minore parte della 225, maggiore parte della 189 e piccolissima parte della 188 ricadono all'interno della perimetrazione di area a rischio e/o pericolo di frane (Rischio R/4).

Parte integrante del certificato urbanistico sono le prescrizioni urbanistiche riguardo le zone E/1 e C/4 e le Norme specifiche di attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) nello specifico l'art. 16 (Disciplina delle aree a rischio R4 e delle aree in frana ad esse associate).

Allegato n.3 "Certificato di destinazione urbanistica e Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)"

Quesito n° 8 *"Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47";*

Dalle ricerche effettuate presso il comune di Montalto Uffugo sono emerse alcune domande di D.I.A. o Richieste di Agibilità per la modifica di destinazione urbanistica in particolare:

L'immobile identificato al catasto al foglio 68 part. 189 sub 1, (individuato nella presente relazione al numero 6) è stato costruito con Concessione n. 46 del 22/09/1993, Nulla Osta del Genio Civile n. 9393 del 02/07/1993. In data 19/01/1995 viene presentata una variante di assestamento, successivamente in data 26/01/1995 il comune di Montalto redige il certificato di agibilità con protocollo n. 15257.

I fabbricati rurali, attualmente corrispondenti alle particelle 227 e 196 sub 1 (individuate nella presente relazione al numero 7 e 9) presentano certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo in data 3 Dicembre 2004 Prot. N. 21411 n. 53.

Per il fabbricato part. 227 è presente domanda di cambio di destinazione urbanistica in data 10 maggio del 2001 facente parte di una concessione edilizia n. 75 con parere favorevole da parte del comune in data 18 maggio 2001.

Per il fabbricato part. 196 sub 1, è presente domanda di cambio di destinazione urbanistica in variante alla DIA prot. N. 8610 del 16/05/2003.

Una porzione del fabbricato identificato alla particella 227 risulta realizzata senza concessione edilizia perché non presente nei progetti presentati in comune. (*Allegato n. 10*)

Considerando l'art. 16 del PAI non è possibile sanare l'ampliamento poiché non è permessa nessuna nuova costruzione.

Per quanto riguarda il fabbricato identificato in catasto al foglio 68 part. 226, (individuato nella presente relazione al numero 8) costruito prima del 1967, è presente un progetto di ampliamento presentato in comune in data 18 marzo del 1978 e approvato con Concessione n. 32. Detto ampliamento non è mai stato realizzato.

Allegato n. 7 "Certificati di Agibilità Comune di Montalto Uffugo"

"Copia attestante domanda di variante alla DIA e cambio di destinazione urbanistica"

Allegato n.8 "Progetto di manutenzione e cambio destinazione urbanistica - Relazione tecnica – Disegni di progetto"

"Frontespizio variante di assestamento per la costruzione di un modulo ovino"

Allegato n. 9 "Concessione edilizia n. 32 – Comune di Montalto Uffugo"

Quesito n° 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";*

In merito alla possibilità di suddividere in lotti, si ritiene che la vendita del compendio immobiliare in un unico lotto sia più opportuno.

Infatti tutti gli immobili sebbene abbiano una distinzione catastale risultano collegati tra loro dalle relative funzioni.

Quesito n° 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”;

Gli immobili non risultano pignorati *pro quota*.

Quesito n° 11 *“Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene”;*

L'immobile censito al Catasto Urbano Foglio 68 particella 226 risulta occupato dalla

I restanti immobili non risultano occupati.

Quesito n°12 *“Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;*

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato.

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

Non risultano vincoli di natura condominiale, nessun diritto demaniale o usi civici.

Quesito n°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.

In particolare nella determinazione del valore di mercato l’esperto proceda al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all’abbattimento forfettario del 15% del valore) e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (v. dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nello specifico l’esperto considererà 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).

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

Per la stima del valore di mercato degli immobili pignorati è stato usato un criterio di stima sintetico per confronto, ovvero un vero e proprio paragone tra il bene da stimare e altri dello stesso tipo, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita avvenuta di recente.

Il valore per metro quadrato, di immobili simili, è stato ricavato da una serie di indagini di mercato, consultando diverse agenzie immobiliari di zona, giornali di annunci di vendite immobiliari ed interpellando gli uffici tecnici di zona.

Altra fonte per individuare il valore medio unitario (**Vu**), cioè il costo di un’unità di superficie (un metro quadro) per l’immobile della zona considerata, è rappresentata dai dati forniti dalle Banche dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che propone l’elaborazione statistica delle informazioni tecnico – economiche relative ai valori immobiliari.

Le quotazioni immobiliari OMI individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie nella medesima zona omogenea.

Gli ultimi dati della banca dati delle quotazioni immobiliari sono del 1° semestre del 2015, Comune di Montalto Uffugo, zona omogenea Extraurbana/Aree rurali precisamente R1 con destinazione Residenziale i valori da prendere in considerazione sono;

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)	SUPERFICIE
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500 650	L

Il valore di mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

Si assume un valore medio tra i dati riportati, per cui si ottiene

$$Vu_1 = \text{€/mq } 575$$

Allegato n. 13 "Quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate"

Nell'ambito dei processi estimativi, però le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, infatti considerando le caratteristiche intrinseche e di rifinitura degli immobili è stata fatta una indagine diretta, mediante le agenzie immobiliari del luogo, le riviste specializzate e si è potuto stabilire un prezzo di mercato a metro quadro pari a;

$$Vu_2 = \text{€/mq } 450$$

Mediando i due valori trovati si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$Vu = (Vu_1 + Vu_2) : 2 = (\text{€/mq } 575 + \text{€/mq } 450) : 2 = \text{€/mq } 512,50$$

Per effettuare la stima è stata ricavata la *superficie commerciale* (S_c) degli immobili pignorati, che corrisponde all'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali fino ad un massimo di 50 cm, al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con parti condominiali.

Ogni piano con altezza media inferiore a m 2,40 verrà considerato solo per il 35% della sua superficie.

Le linee guida sul calcolo della superficie commerciale sono state ricavate dal D.P.R. del 23 marzo 1998 n. 138.

Le pertinenze di servizio all'unità abitativa non comunicanti ma collegate, dotate di impianto elettrico, sono da considerarsi per una percentuale del 25% della loro superficie, avendo un'altezza superiore a 2,00 mt.

Il prezzo reale di ogni immobile si è poi ottenuto utilizzando una serie di coefficienti correttivi, che esprimono in particolare le caratteristiche proprie di ogni unità da stimare.

Analizzando tutte le caratteristiche e determinati i coefficienti si è ricavato il **valore unitario di mercato** degli immobili (**Vum**)

$$\mathbf{Vum = Vu \times \text{parametro correttivo}}$$

Infine il **valore di mercato dell'immobile** (**Vi**) si ottiene moltiplicando per la superficie commerciale (**Sc**)

Calcolo di stima dei singoli immobili

	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
6)	68	189	1	C/6	U	700 mq

Sono stati presi in esame i seguenti parametri correttivi:

- parametro posizionale (ubicazione, utenze, posizione) : 0,20
- parametro costruttivo relativo ad edificio ed unità immobiliare (struttura, finitura, impiantistica) : 0,10
- parametro funzionale (esposizione, qualità degli affacci, dimensione, caratteristiche funzionali) : 0,10
- parametro urbanistico : 0,40
- parametro di trasformazione : 0,10
- parametro estetico – architettonico : 0,10

*Il coefficiente correttivo totale è **0,166***

$$\mathbf{Vum = Vu \times 0,166 = \text{€ } 512,50 \times 0,166 = \text{€ } 85,07}$$

$$\mathbf{Vi = Vum \times Sc = \text{€}/mq } 85,07 \times \text{mq } 764,84 = \text{€ } 65.064,94$$

Al valore di mercato va detratto € 600,00 per la presentazione della planimetria catastale per cui si ottiene € 65.064,94 - € 600,00 = 64.464,94

Procedendo “*all’abbattimento forfettario pari al 15% del valore, come indicato nel quesito, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”; si ottiene;

Concludendo il valore di mercato del bene in oggetto è di; **€ 54.795,20**

- | |
|---------------------------------------|
| 7) Particella 227 Fabbricato |
| 3) Particella 228 Terreno Ente Urbano |

Sono stati presi in esame i seguenti parametri correttivi:

- parametro posizionale (ubicazione, utenze, posizione) : 0,70

- parametro costruttivo relativo ad edificio ed unità immobiliare (struttura, finitura, impiantistica) : 0,80
- parametro funzionale (esposizione, qualità degli affacci, dimensione, caratteristiche funzionali) : 0,70
- parametro urbanistico : 0,70
- parametro di trasformazione : 0,60
- parametro estetico – architettonico : 0,80

Il coefficiente correttivo totale è 0,716

$$\mathbf{Vum = Vu \times 0,716 = \text{€ } 512,50 \times 0,716 = \text{€ } 366,95}$$

$$\mathbf{Vi = Vum \times Sc = \text{€}/mq \text{ } 366,95 \times mq \text{ } 268,56 = \text{€ } 98.548,09}$$

Il valore dell'immobile, in questo caso, verrà aumentato del 10% considerando il terreno identificato alla particella 228 come corte annessa all'immobile.

Per cui si ottiene € 108.402,89

Al valore di mercato va detratto sia € 600,00 per la presentazione della planimetria catastale per cui si ottiene € 108.402,89 - € 600,00 = 107.802,89

Procedendo “*all’abbattimento forfettario pari al 15% del valore, come indicato nel quesito, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”; si ottiene;

Concludendo il valore di mercato del bene in oggetto è di; **€ 91.632,46**

	Foglio	Part. Sub	Qualità Classe	Superficie
8)	68	226	Ente Urbano	0715

Sono stati presi in esame i seguenti parametri correttivi:

- parametro posizionale (ubicazione, utenze, posizione) : 0,70
- parametro costruttivo relativo ad edificio ed unità immobiliare (struttura, finitura, impiantistica) : 0,80
- parametro funzionale (esposizione, qualità degli affacci, dimensione, caratteristiche funzionali) : 0,70
- parametro urbanistico : 0,70
- parametro di trasformazione : 0,60
- parametro estetico – architettonico : 0,80

Il coefficiente correttivo totale è 0,716

$$\mathbf{Vum = Vu \times 0,716 = \text{€ } 512,50 \times 0,716 = \text{€ } 366,95}$$

$$Vi = Vum \times Sc = \text{€}/\text{mq } 366,95 \times \text{mq } 223,72 = \text{€ } 82.094,05$$

Al valore di mercato va detratto € 600,00 per la presentazione della planimetria catastale per cui si ottiene € 82.094,05 - € 600,00 = 81.494,05

Procedendo “all’abbattimento forfettario pari al 15% del valore, come indicato nel quesito, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”; si ottiene;

Concludendo il valore di mercato del bene in oggetto è di; **€ 69.269,94**

	Foglio	Part. Sub	Categoria	Classe	Consistenza
9)	68	196 1	D/10		

Sono stati presi in esame i seguenti parametri correttivi:

- parametro posizionale (ubicazione, utenze, posizione) : 0,70
- parametro costruttivo relativo ad edificio ed unità immobiliare (struttura, finitura, impiantistica) : 0,70
- parametro funzionale (esposizione, qualità degli affacci, dimensione, caratteristiche funzionali) : 0,70
- parametro urbanistico : 0,70
- parametro di trasformazione : 0,50
- parametro estetico – architettonico : 0,80

Il coefficiente correttivo totale è 0,683

$$Vum = Vu \times 0,683 = \text{€ } 512,50 \times 0,683 = \text{€ } 350,04$$

$$Vi = Vum \times Sc = \text{€}/\text{mq } 350,04 \times \text{mq } 143,54 = \text{€ } 50.244,74$$

Procedendo “all’abbattimento forfettario pari al 15% del valore, come indicato nel quesito, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”; si ottiene;

Concludendo il valore di mercato del bene in oggetto è di; **€ 42.708,03**

Per quanto riguarda la stima dei terreni si è preso come riferimento il valore agricolo medio per ettaro nelle regioni agrarie della provincia di Cosenza, pubblicato sul B.U.R.C. nell’anno 2014. Individuata la regione agraria del Comune di Montalto Uffugo al n. 14 si è considerata la singola coltura.

Per quanto riguarda la valutazione delle porzioni di terreno che ricadono in zona C/4 verranno considerate al pari di quelle agricole in quanto le norme specifiche del P.A.I prevedono che in zona R/4 è vietato ogni forma di nuova costruzione. (all'art. 16)

Successivamente, ho effettuato un confronto sintetico comparativo, attraverso indagini dirette, consultando diverse agenzie immobiliari di zona.

Infine considerando la posizione e la distanza dal centro del Comune di Montalto Uffugo e dal centro di Cosenza si può affermare che il più probabile valore di mercato si ottiene calcolando rispettivamente un incremento del 50% del valore agricolo medio per ettaro nella regione agraria n. 14.

	Foglio	Part. Sub	Porz. Qualità	Classe	Superficie
1)	68	188	Cast Frutto	2	64920

Valore agricolo medio per ettaro per il castagneto da frutto è $8984,19/10000 = € 0,89$

Aumentato del 50% si ottiene € 1,33

Moltiplicando per l'estensione del terreno si ottiene:

€/mq 1,33 x mq 64.920 = € 86.343,60

Procedendo "*all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore,*"; si ottiene;

il valore di € **73.392,06**

	Foglio	Part. Sub	Porz. Qualità	Classe	Superficie
2)	68	225	A Uliveto	2	31000
			B Cast Frutto	3	65080
			C Bosco ceduo	2	5025

Il valore agricolo medio per ettaro per l'uliveto è $19375,54/10000 = 1,93 + 50\% = 2,89$

Il valore agricolo medio per ettaro per castagneto da frutto è $8984,19/10000 = € 0,89 + 50\% = 1,33$

Il valore agricolo medio per ettaro per bosco ceduo è $6494,59/10000 = 0,66 + 50\% = 0,99$

Moltiplicando per l'estensione del terreno si ottiene:

€/mq 2,89 x mq 31000 = € 89.590,00

€/mq 1,33 x mq 65080 = € 86.556,40

€/mq 0,99 x mq 5025 = € 4.974,75

per un totale di € 181.121,15

Procedendo "*all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore,*"; si ottiene;

il valore di € **153.952,98**

4)	68	72	A Uliveto	2	0800
			B Castagneto	2	0790

Il valore agricolo medio per ettaro per l'uliveto è $19375,54/10000 = 1,93 + 50\% = 2,89$

Il valore agricolo medio per ettaro per castagneto da frutto è $8984,19/10000 = € 0,89 + 50\% = 1,33$

Moltiplicando per l'estensione del terreno si ottiene:

€/mq $2,89 \times \text{mq } 800 = € 2.312,00$

€/mq $1,33 \times \text{mq } 790 = € 1.050,70$

per un totale di € 3.362,70

Procedendo "all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore,"; si ottiene;

il valore di € **2.858,30**

5)	68	232	A Uliveto	1	27540
			B Ficheto	2	5990

Il valore agricolo medio per ettaro per l'uliveto è $19375,54/10000 = 1,93 + 50\% = 2,89$

Il valore agricolo medio per ettaro per il ficheto è $15911,75/10000 = 1,59 + 50\% = 2,38$

Moltiplicando per l'estensione del terreno si ottiene:

€/mq $2,89 \times \text{mq } 27540 = € 79.590,60$

€/mq $1,33 \times \text{mq } 5990 = € 7.966,70$

per un totale di € 87.557,30

Procedendo "all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore,"; si ottiene;

il valore di € **74.423,80**

Quadro riassuntivo di stima

	Comune	Foglio	Particella	Porzione o Qualità Categoria	Classe	Superficie mq	Valore di stima
1	Montalto Uffugo	68	188	Cast. Frutto	2	64920	€ 73.392,06
2	Montalto Uffugo	68	225	A Uliveto	2	31000	€ 153.952,98
				B Cast.Frutto	3	65080	
				C Bosco Ceduo	2	5025	
4	Montalto Uffugo	68	72	A Uliveto	2	800	€ 2.858,30
				B Castagneto	2	790	
5	Montalto Uffugo	68	232	A Uliveto	1	27540	€ 74.423,80
				B Ficheto	2	5990	

6	Montalto Uffugo	68	189 sub 1	C/6	U	700	€ 54.795,20
7 e 3	Montalto Uffugo	68	227 e 228	Ente Urbano			€ 91.632,46
8	Montalto Uffugo	68	226	Ente Urbano			€ 69.269,94
9	Montalto Uffugo	68	196 sub 1	D/10			€ 42.708,03
Totale							€ 563.032,77

Il valore finale del bene al netto delle correzioni e decurtazioni è € **563.032,77**

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

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

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	PREZZO BASE	NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA
1	<p>Azienda agricola sita nel Comune di Montalto Uffugo alla località Berarda. Composta da Terreni più; Un fabbricato rurale su due piani suddiviso in tre camere da letto, cucina, soggiorno salone e tre bagni più un piccolo magazzino all'esterno del corpo di fabbrica. Un fabbricato rurale, per attività agrituristica, su due piani composto da tre locali garage al piano terra e due appartamenti al piano superiore. Un fabbricato ad un solo piano destinato per attività agrituristica composto da cucina, locali di servizio, sala e due bagni. Un fabbricato destinato a stalla.</p>	<p>- Terreno N.C.T. Foglio 68 part. 188 Qualità Cast. Frutto Superf. Mq 64920</p> <p>- Terreno N.C.T. Foglio 68 part. 225 Qualità Uliveto, Cast. Frutto e Bosco Ceduo Superf. Tot.Mq 101105</p> <p>- Terreno N.C.T. Foglio 68 part. 72 Qualità Uliveto e Castageto Superf. Tot. Mq 1590</p> <p>- Terreno N.C.T. Foglio 68 part. 232 Qualità Uliveto e Ficheto Superf. Tot. Mq 33530</p> <p>- Fabbricato rurale N.C.U. Foglio 68 part. 189 sub. 1 Categoria C/6 Consistenza Mq 700</p> <p>- Fabbricato rurale N.C.U. Foglio 68 part. 227 con annessa corte part. 228</p> <p>- Fabbricato rurale N.C.U. Foglio 68 part. 226</p> <p>- Fabbricato rurale N.C.U. Foglio 68 part. 196 sub 1</p>	€ 563.032,77	Proprietà 1/1

- **Conclusioni**

Dalle indagini effettuate sulla scorta della documentazione reperita e allegata e dai sopralluoghi in loco, si rassegna la presente relazione tecnica di consulenza d'ufficio, ritenendo di aver svolto con scrupolo l'incarico ricevuto, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cosenza 16 novembre 2015

Il C.T.U.

*Studio di Architettura
Arch. Daniela Lavarra*

Via Scipione Valentini n° 1 – Castrolibero – Cosenza

Tel cell.

e-mail:

pec:

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- *Relazione sulle osservazioni e valutazioni delle parti*

Procedura esecutiva immobiliare n° 321/2013
Giudice relatore: Dott.ssa Francesca Goggiamani
Creditore: BANCA PER LO SVILUPPO SPA
Debitore: [REDACTED]

*Il Consulente tecnico d'ufficio
Arch. Daniela Lavarra*



RELAZIONE

Procedura esecutiva immobiliare n° 321/2013

Giudice relatore: Dott.ssa Francesca Goggiamani

Creditore: BANCA PER LO SVILUPPO SPA

Debitore: [REDACTED]

- **Premessa**

Io sottoscritta Architetto Daniela Lavarra nata a Cosenza, il 08/11/1968, con studio a Castrolibero – CS alla Via Scipione Valentini n° 1 ed iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Cosenza al n° 1061, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dal Tribunale Civile di Cosenza nella procedura esecutiva n° 321/2013 dal Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani.

In merito alla relazione peritale conferitami in data 21 luglio 2015, trasmessa alle parti il 18 novembre 2015 e non avendo ricevuto richieste di chiarimenti, ho provveduto a trasmettere tramite invio telematico al Tribunale di Cosenza, in data 11 gennaio 2016.

Tengo a precisare che in data 4 aprile ho ricevuto richieste di chiarimenti, a soli pochi giorni dalla udienza di vendita, e dopo un colloquio con il Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani si è ritenuto di non dover rispondere poiché ampiamente fuori termine.

Quindi ho trasmesso con invio telematico in data 16 aprile un promemoria così come mi veniva chiesto dal Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani.

Successivamente in data 14 settembre 2016 mi veniva comunicato tramite PEC dal Giudice Dott.re Maurizio Pancaro un invito a chiarimenti.

Pertanto procedo a quanto chiestomi.

- **Precisazioni e chiarimenti sulle osservazioni**

I chiarimenti e le precisazioni fattomi dal consulente tecnico di parte Architetto [REDACTED] riguardano:

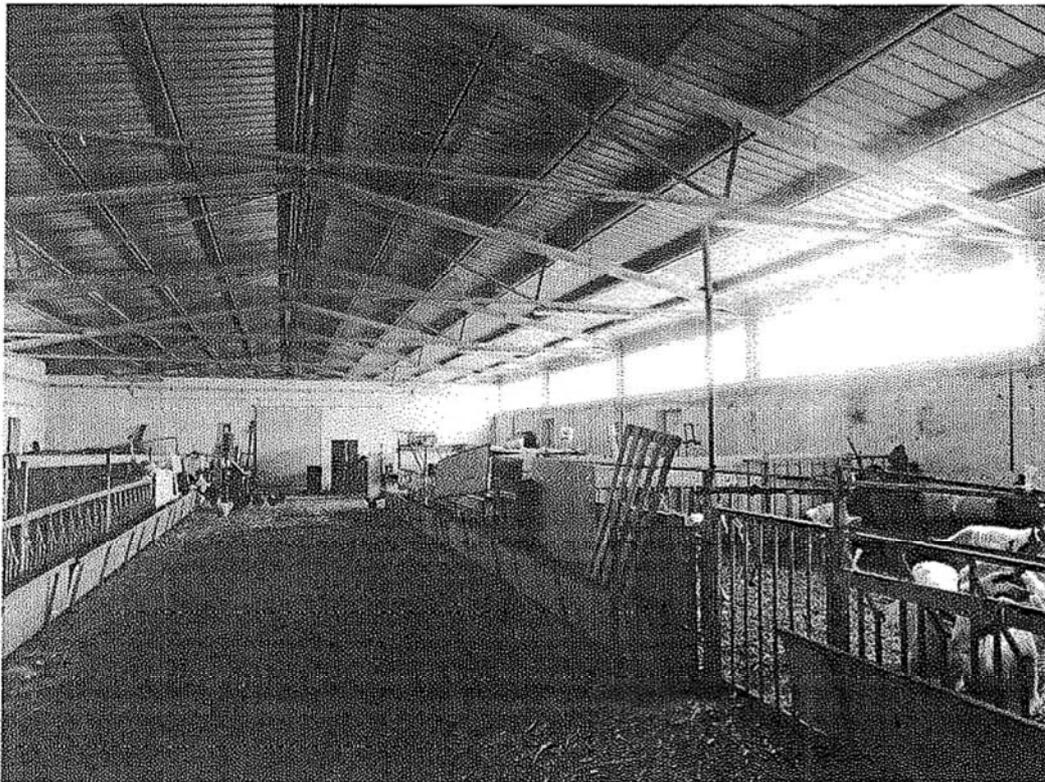
1) quesito n. 14 il valore del fabbricato rurale destinato a stalla per ovini e caprini identificato in catasto al Foglio 68 particella 189 sub. 1.

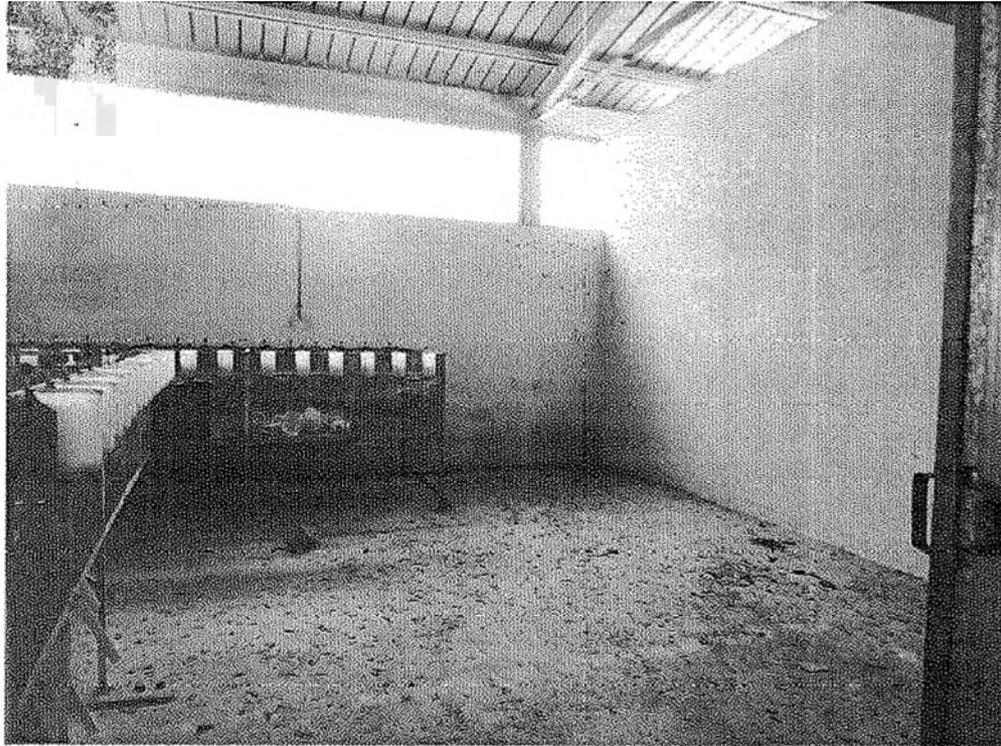
Si evince dalla relazione del ctp che non si hanno dubbi sulla metodologia e sul valore unitario medio da me assegnato; ma bensì sui parametri correttivi (considerati esasperati) che hanno portato al valore finale.

In merito a questi valori ribadisco che la conservazione, cioè il mantenimento del manufatto, a mio avviso non è da considerare in buone stato, come viene affermato, ma in cattivo stato di conservazione, in merito a ciò inserisco dei rilievi fotografici effettuati nel sopralluogo e già presenti nella relazione peritale.



Mi risulta alquanto improbabile la possibilità di un eventuale smontaggio e rimontaggio della stessa struttura in altro luogo per altri usi al valore indicato dalla ctp





Analizzando inoltre la metodologia di stima adottata dal ctp si nota come essa parta dal valore di base di € 512,50 (indicato dalle mie ricerche sia attraverso indagini di zona che attraverso l'agenzia delle Entrate) e poi lo renda utile utilizzando tre coefficienti di correzione del valore di 0,90 per cui, moltiplicando il valore base per ogni singolo parametro correttivo o facendo una media dei parametri si otterrebbe

$$512,50 \times 0,90 = € 461,25$$

non € 373,61 come viene indicato erroneamente dal ctp nella sua relazione a pag. 4.

A questo punto il valore corretto così come ricavato dal ctp usando i coefficienti di 0,90 moltiplicato per la superficie è di;

$$€ 461,25 \times 764,84 \text{ mq} = € 352.782,45$$

non € 285.753,78 ,ne consegue il fatto che, non ci sono dubbi dell'assoluta inesattezza dei parametri correttivi adottati dal ctp, non tanto per la loro scelta ma soprattutto per il loro valore a mio avviso esasperato.

2) In merito alla stima degli altri immobili (fabbricati rurali), ripropongo il valore da me effettuato, infatti analizzando la relazione del ctp ho notato che la sua stima è basata sostanzialmente sulla variazione dei coefficienti correttivi da me utilizzati, ovviamente aumentandoli di valore.

Altra considerazione va fatta sul valore dell'area (corte annessa all'immobile) che nella relazione peritale da me effettuata aumenta del 10% il valore dell'immobile ad essa annessa, non può essere stimata a parte come viene calcolata dal ctp.

Per queste considerazioni ed in base ai sopralluoghi da me effettuati ribadisco e confermo la stima effettuata nella relazione peritale.

Per quanto riguarda il valore da me assegnato alla porzione di terreno avente la qualità di ficheto nella particella 232 prendo atto dell'errato calcolo e nel riquadro di riepilogo procederò ad inserire il calcolo corretto.

3) Altro punto per il quale mi vengono richiesti dei chiarimenti è il quesito n.8 in merito alla particella n 227.

Dopo aver richiesto regolarmente la documentazione inerente il fabbricato rurale al Comune di Montalto, sulla scorta del progetto di Agriturismo presente negli uffici comunali e dopo un attento studio dei disegni di progetto e di tutte le informazioni inerenti il territorio su cui insiste, ho ravvisato il fatto che il progetto di Agriturismo tavola n. 3 *"Lavori di manutenzione fabbricati esistenti e loro variazioni di destinazione d'uso da locali per uso agricolo ad abitazione per uso agriturismo"* non prevede l'ampliamento e

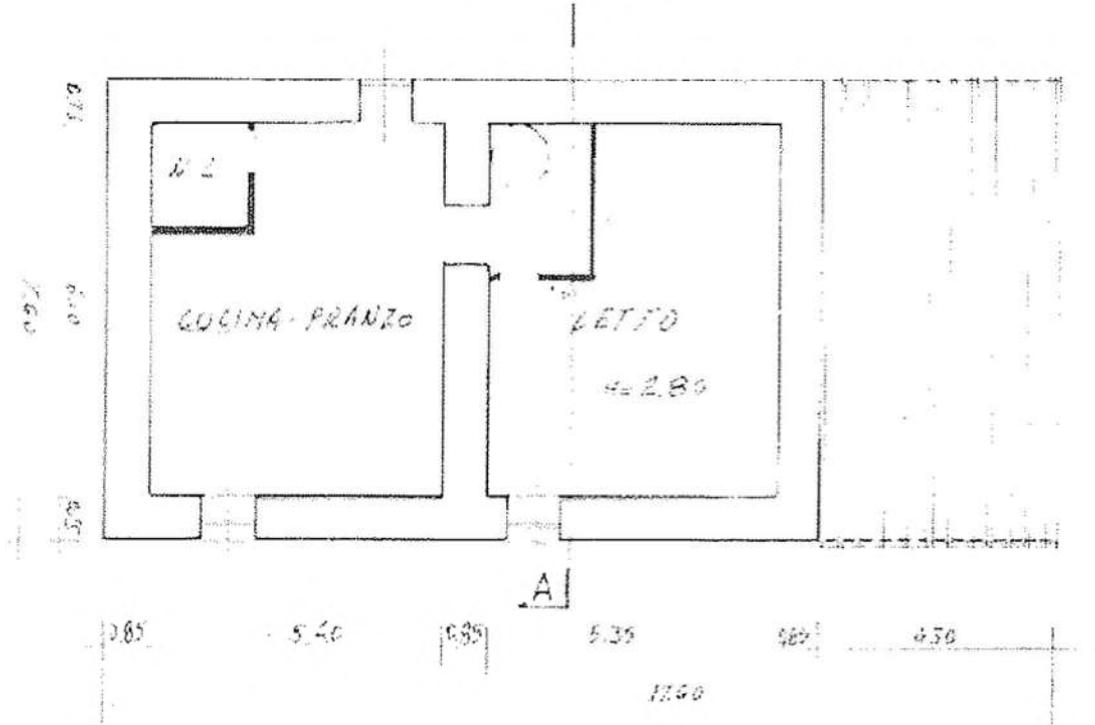


l'elevazione se anche di un metro della porzione di fabbricato, come si può notare dal paragone tra i disegni di progetto presenti al Comune e il rilievo da me effettuato.

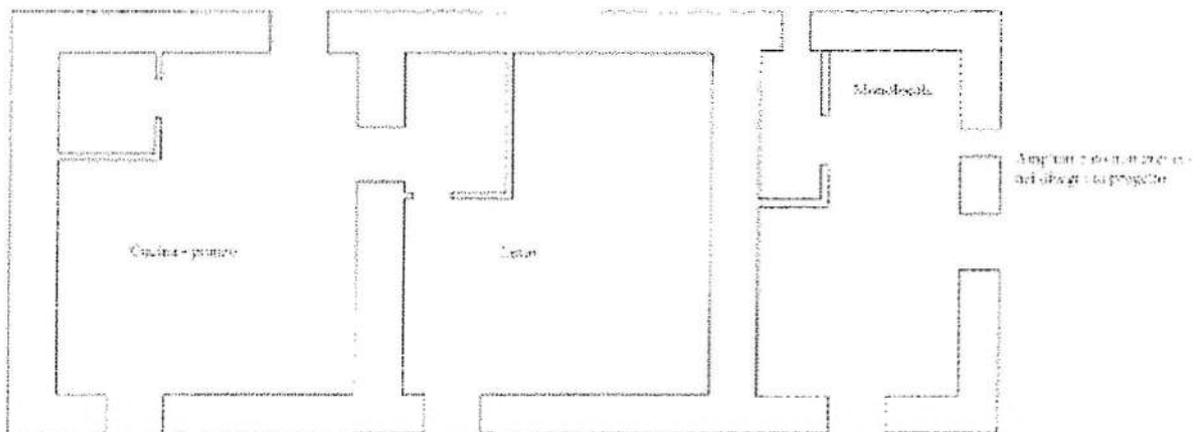
Fabbricato identificato al catasto al Foglio 68 particella 227

PIANO PRIMO

Disegno di progetto



Rilievo



E' vero che l'adeguamento statico è contemplato nell'art. 16 del N.T.A. del PAI comma 2 lettera d "senza aumenti di superfici e volumi", ma la predetta norma disciplina anche gli interventi per i quali al punto 3 dell'art. 16 è chiaro che " *I progetti relativi agli interventi di cui al comma 1 lettera c) e al **comma 2** lettera a),b), c), **d)**, f), g) dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità geomorfologica, il quali dimostri che l'intervento in esame è stato progettato rispettando il criterio di non aumentare il livello di rischio ivi registrato e di non precludere la possibilità di eliminare o ridurre le condizioni di rischio, che dovrà ottenere l'approvazione dei competenti servizi regionali, previo parere dell'ABR da esprimersi motivatamente entro sessanta giorni.*"

Inoltre la particella n. 227 ricade in zona di espansione residenziale turistica C/4, così come viene indicato nel certificato di destinazione urbanistica, dove nelle prescrizioni di piano, " *... per le strutture edilizie destinate ad attività alberghiere, è consentito l'utilizzazione di un incremento di volumetria pari al 30% di quella consentita sull'area di intervento.....da destinare esclusivamente all'incremento dei servizi connessi all'attività. A condizione che nei relativi progetti sia dimostrato il rispetto degli standard....*"

Dopo un attento studio delle norme che regolamentano il territorio in esame è mia opinione che il progetto, quantomeno dovrebbe risultare al Comune, poiché così com'è, una porzione (monocale composto da una camera da letto più il relativo bagno) non risulta nelle planimetrie comunali e di conseguenza non viene considerato neanche nel certificato di agibilità.

Per quanto riguarda le Denunce di Avvenuta Dichiarazione di Fabbicato Urbano, prendo atto che sono state eseguite con n.ro di prot. CS 0226308 e prot. CS 0226311 **del 09 dicembre 2015**, data successiva quindi all'indagine effettuata dalla sottoscritta CTU presso l'agenzia del territorio e successiva anche alla trasmissione alle parti della relazione finale avvenuta il 18 novembre 2015.

Di seguito viene riportato il quadro riassuntivo di stima con la correzione effettuata sulla porzione di terreno con qualità di ficheto nella particella 232.



Quadro riassuntivo di stima

	Comune	Foglio	Particella	Porzione o Qualità Categoria	Classe	Superficie mq	Valore di stima
1	Montalto Uffugo	68	188	Cast. Fruto	2	64920	€ 73.392,06
2	Montalto Uffugo	68	225	A Uliveto	2	31000	€ 153.952,98
				BCast.Frutto	3	65080	
				CBoscoCeduo	2	5025	
4	Montalto Uffugo	68	72	A Uliveto	2	800	€ 2.858,30
				B Castagneto	2	790	
5	Montalto Uffugo	68	224	A Uliveto	2	21000	€ 17.097,06
				B Ficheto	2	5990	
6	Montalto Uffugo	68	189 sub 1	C/6	U	700	€ 54.795,20
7 e 3	Montalto Uffugo	68	227 e 228	Ente Urbano			€ 91.632,46
8	Montalto Uffugo	68	226	Ente Urbano			€ 69.269,94
9	Montalto Uffugo	68	196 sub 1	D/10			€ 42.708,03
Totale							€ 568.378,75

Il valore finale del bene al netto delle correzioni e decurtazioni è € 568.378,75



PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	PREZZO BASE	NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA
1	<p>Azienda agricola sita nel Comune di Montalto Uffugo alla località Berarda.</p> <p>Composta da Terreni più; Un fabbricato rurale su due piani suddiviso in tre camere da letto, cucina, soggiorno salone e tre bagni più un piccolo magazzino all'esterno del corpo di fabbrica.</p> <p>Un fabbricato rurale, per attività agrituristica, su due piani composto da tre locali garage al piano terra e due appartamenti al piano superiore.</p> <p>Un fabbricato ad un solo piano destinato per attività agrituristica composto da cucina, locali di servizio, sala e due bagni.</p> <p>Un fabbricato destinato a stalla.</p>	<p>- Terreno N.C.T. Foglio 68 part. 188 Qualità Cast. Frutto Superf. Mq 64920</p> <p>- Terreno N.C.T. Foglio 68 part. 225 Qualità Uliveto, Cast. Frutto e Bosco Ceduo Superf. Tot.Mq 101105</p> <p>- Terreno N.C.T. Foglio 68 part. 72 Qualità Uliveto e Castageto Superf. Tot. Mq 1590</p> <p>- Terreno N.C.T. Foglio 68 part. 232 Qualità Uliveto e Ficheto Superf. Tot. Mq 33530</p> <p>- Fabbricato rurale N.C.U. Foglio 68 part. 189 sub. 1 Categoria C/6 Consistenza Mq 700</p> <p>- Fabbricato rurale N.C.U. Foglio 68 part. 227 con annessa corte part. 228</p> <p>- Fabbricato rurale N.C.U. Foglio 68 part. 226</p> <p>- Fabbricato rurale N.C.U. Foglio 68 part. 196 sub 1</p>	€ 568.378,75	Proprietà 1/1



- **Conclusioni**

Ritenendo di aver risposto compiutamente alle osservazioni della parte, resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cosenza 19 novembre 2016

Il C.T.U.
Architetto Daniela Lavarra

