

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott.ssa Assunta Gioia

PROCEDURA N° 181/2017 R.G.E.I.

Promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A.

Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio
RELAZIONE INTEGRATIVA

Udienza di rinvio: 25.03.2026

II C.T.U.

ing. Andrea Sijnardi



INDICE

1. Premessa	Pag. 2
2. Sopralluogo	Pag. 3
3. Descrizione degli Immobili	Pag. 4
4. Valutazione degli Immobili	Pag. 6
5. Conclusioni	Pag. 15
6. Documentazione Fotografica	Pag. 16



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, **dott.ssa Assunta Gioia**, nell'udienza del 14 Gennaio 2026 ha conferito al sottoscritto Ingegnere **Andrea SIJINARDI**, l'incarico di redigere una integrazione al proprio elaborato di stima.

Con la presente viene quindi richiesto al sottoscritto di:

- *l'esperto stimatore provveda ad una nuova stima aggiornata in considerazione del tempo trascorso e delle mutate condizioni dell'immobile staggito.*

Per gli immobili di questa procedura esecutiva si propone una nuova valutazione con il metodo del costo (Cost Approach). Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. Il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire. Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori. L'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.



2. SOPRALLUOGO

Alle ore 10.00 del **giorno 23.01.2026**, il C.T.U. concorda con le parti in sede di udienza il sopralluogo presso l'immobile sito in Carolei (CS) alla Località Vadue in via Calabria n. 18. Sul posto erano presenti l'Avv. [REDACTED] con il proprio collaboratore in qualità di legali del creditore procedente, il Dott. [REDACTED] in qualità di agronomo forestale nominato dal giudice dell'esecuzione, nessuno invece per conto del sig. [REDACTED] esecutato, ed il custode giudiziario l'Avv. Agnese CRIVARO la quale consente al sottoscritto di accedere all'immobile e ad effettuare le operazioni di sopralluogo.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima (**Appendice "A" – Documentazione fotografica immobili**).



3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

<u>IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CAROLEI (CS)</u>	
<u>LOTTO N. 1</u>	<p>Porzione di villa sita nel Comune di Carolei (CS) alla Località Vadue in via Calabria n.18.</p> <p>L'immobile era adibito per l'intera superficie a residenza distribuita su due livelli piano seminterrato e piano terra posto su due quote diverse. È composta al piano terra da: porticato, ingresso-disimpegno stanza e rampa scale che conduce al piano terra posto a quota diversa, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni. Altezza pari a 2,90 m.</p> <p>Il piano seminterrato invece è adibito a cantina ed ha una altezza pari a 1,80 m. La superficie interna calpestabile è pari a circa 125 mq al piano terra inoltre si hanno 16 mq di superficie calpestabile interna non residenziale al piano seminterrato e 9 mq di superficie a porticato.</p> <p><u>L'immobile si presenta in condizioni di totale abbandono e in pessime condizioni di manutenzione.</u></p> <p>Identificato catastalmente al Foglio N. 1 Particella N. 124 sub. 1, Zona Censuaria 1, Cat. A/3, Classe 2, con rendita catastale pari a Euro 309,87 e altezza pari a 2,90 m.</p>
<u>LOTTO N. 2</u>	<p>Locale garage (cat. C/2) facente parte di una porzione di villa sita nel Comune di Carolei (CS) alla Località Vadue in via Calabria n.18.</p> <p>L'immobile posto al piano terra è composto da un unico vano principale.</p> <p><u>L'immobile si presenta in condizioni di totale abbandono e in pessime condizioni di manutenzione.</u></p> <p>Identificato catastalmente al Foglio N. 1 particella N.124 Sub. 2, Zona Censuaria 1, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 31 mq a cui si aggiungono 20 mq di superficie a porticato, con rendita catastale pari a Euro 89,66 e altezza pari a 2,90 m.</p>



<u>LOTTO N. 3</u>	<p>Porzione di villa sita nel Comune di Carolei (CS) alla Località Vadue in via Calabria n.18.</p> <p>L'immobile era adibito per l'intera superficie a residenza distribuita su tre livelli piano seminterrato, piano terra e piano primo.</p> <p>È composta:</p> <ul style="list-style-type: none">- Al piano terra: doppio ingresso sia sul lato Est che sul lato Ovest, l'ingresso posto sul lato ovest presenta una zona ingresso-disimpegno con rampa scale che conduce al piano superiore. Locale caldaia e bagno, disimpegno, soggiorno, cucina con ripostiglio;- Al piano primo: si accede oltre che dalla scala interna del piano terra anche da scala esterna posta sul lato Est della villa attraverso ampio terrazzo. Con doppio soggiorno con camino, corridoio, bagno, cucina, stireria, ampio disimpegno con vano scala che conduce alla zona notte con corridoio, due camere, un bagno comune e due camere con bagno interno. <p>La superficie calpestabile interna è pari a 87 mq al piano seminterrato, 107 mq al piano terra e 218 mq al piano primo per una superficie netta complessiva abitabile di 325 mq a cui si aggiungono 82 mq di superficie a terrazzo al piano terra e 78 mq di superficie a terrazzo al piano primo.</p> <p>L' altezza utile di ciascun piano è pari a 2,90 m ad eccezione del piano seminterrato con altezza pari a 1,90 m.</p> <p><u>L'immobile si presenta in condizioni di totale abbandono e in pessime condizioni di manutenzione.</u></p> <p>Identificato catastalmente al Foglio N. 1 Particella N. 124 sub. 3, Zona Censuaria 1, Cat. A/3, Classe 2 con rendita catastale pari a Euro 1.235,62.</p>
--------------------------	--



4. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

Porzione di villa (cat. A/2) posta al piano seminterrato e al piano terra su quote diverse alla Località Vadue in via Calabria n. 18, Foglio N. 1 particella N. 124, Sub. 1.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie residenziale piano Terra	148	1.00	148
Superficie cantina piano Seminterrato	17	0.50	8.5
Superficie porticato fino a 25 mq	9	0.30	2.7
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			159.20

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Di seguito vengono riportati i probabili valori di mercato dei singoli lotti facendo riferimento alle attuali "Quotazioni OMI provincia di Cosenza" riportati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio. Dette quotazioni a distanza di alcuni anni sono rimaste quasi uguali.

Si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
760,00	930,00	1100,00

Assumendo, pertanto, il valore minimo in quanto il fabbricato è stato realizzato in difformità rispetto alla licenza di costruzione edilizia del 23.12.1972 e si presenta in condizioni di totale abbandono e in pessime condizioni di manutenzione.



e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. minimo (€/mq)} &= \\ &= 159,20 \text{ (mq)} \times 760,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 120.992,00 \end{aligned}$$

Il Fabbricato è stato realizzato sulle p.lle 124 (di 1.195 mq) e 284 (di 390 mq) del foglio n. 1 con una superficie complessiva di 1.585 mq.

Si ritiene congruo un valore dell'area edificata pari a 30 €/mq.

Il valore dell'area edificata è pari a € 47.550,00 ovvero 1.585 mq x 30 €/mq.

Le superfici commerciali dei tre lotti sono pari a 805,20 mq.

mq 805,20 : € 47.550,00 = mq 159,20 : A1

a) Si ricava che il valore dell'area per il lotto n. 1 è pari a A1 = € 9.401,34.

Considerando che l'incidenza della struttura sul costo di costruzione è pari al 40% ovvero:

$$\text{€ } 120.992,00 \times 40 \% = \text{€ } 48.396,80$$

Considerando che l'incidenza degli impianti sul costo di costruzione è pari al 25% ovvero:

$$\text{€ } 120.992,00 \times 25 \% = \text{€ } 30.248,00$$

Considerando che l'incidenza delle finiture sul costo di costruzione è pari al 35% ovvero:

$$\text{€ } 120.992,00 \times 35 \% = \text{€ } 42.347,20$$

E tenendo conto della vetustà dell'immobile di circa 54 anni (2026 - 1972), la struttura non è stata mai oggetto di manutenzione e la sua vetustà coincide con l'epoca della costruzione, e cioè il 1972 (Licenza di Costruzione Edilizia del 23.12.1972) e considerando una vita utile di 75 anni per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times (1 - t / n)$$

dove:

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo della struttura, dell'impianto, finiture;

t = vetustà della struttura, dell'impianto, finiture;

n = vita utile della struttura, dell'impianto, finiture;



*Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 181/2017 R. G. E. I.*

Sostituendo i dati numerici rilevati sopra nella formula si ha un deprezzamento:

$$Cts = € 48.396,80 \times [1 - (54/75)] = € 48.396,80 \times 0,28 = € 13.551,10$$

Cti = € 0 Non si considera il contributo degli impianti in quanto la vita utile in anni (in media di circa 30 anni) è ampiamente superata

Ctf= € 0 Non si considera il contributo delle finiture in quanto la vita utile in anni (in media di circa 35 anni) è ampiamente superata

b)	€ 13.551,10
-----------	--------------------

Per quanto riguarda invece gli Oneri di urbanizzazione si ha:

c) € 120.992,00 x 7 % = € 8.469,44

Per quanto riguarda invece le Spese Tecniche si ha:

d) € 120.992,00 x 8 % = € 9.679,36

Per quanto riguarda invece l'Utile del promotore si ha:

e) € 120.992,00 x 10 % = € 12.099,20

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione è dato dalla somma dei contributi di a,b,c,d ed e : € 9.401,34 + € 13.551,10 + € 8.469,44 + € 9.679,36 +€ 12.099,20 = € 53.200,44

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 45.220,37

In cifra tonda:

LOTTO N. 1 = € 45.000,00



LOTTO N. 2

Locale garage (cat. C/6) posto al piano Terra alla Località Vadue in via Calabria n. 18,
Foglio N. 1 particella N. 124 Sub.2

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Locale garage piano terra	35	1.00	35
Superficie porticato fino a 25 mq	20	0.30	6
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			41

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Di seguito vengono riportati i probabili valori di mercato dei singoli lotti facendo riferimento alle attuali "Quotazioni OMI provincia di Cosenza" riportati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio. Dette quotazioni a distanza di alcuni anni sono rimaste quasi uguali.

Si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
475,00	577,50	680,00

Assumendo, pertanto, il valore minimo in quanto il fabbricato è stato realizzato in difformità rispetto alla licenza di costruzione edilizia del 23.12.1972 e si presenta in condizioni di totale abbandono e in pessime condizioni di manutenzione e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. minimo (€/mq)} &= \\ = 41 \text{ (mq)} \times 475,00 \text{ (€/mq)} &= \text{€ } 19.475,00 \end{aligned}$$



Il Fabbricato è stato realizzato sulle p.lle 124 (di 1.195 mq) e 284 (di 390 mq) del foglio n. 1 con una superficie complessiva di 1.585 mq.

Si ritiene congruo un valore dell'area edificata pari a 30 €/mq.

Il valore dell'area edificata è pari a € 47.550,00 ovvero 1.585 mq x 30 €/mq.

Le superfici commerciali dei tre lotti sono pari a 805,20 mq.

mq 805,20 : € 47.550,00 = mq 42,00 : A2

a) Si ricava che il valore dell'area per il lotto n. 2 è pari a A2 = € 2.480,25.

Considerando che l'incidenza della struttura sul costo di costruzione è pari al 40% ovvero:

$$€ 19.475,00 \times 40 \% = € 7.790,00$$

Considerando che l'incidenza degli impianti sul costo di costruzione è pari al 25% ovvero:

$$€ 19.475,00 \times 25 \% = € 4.868,75$$

Considerando che l'incidenza delle finiture sul costo di costruzione è pari al 35% ovvero:

$$€ 19.475,00 \times 35 \% = € 6.816,25$$

E tenendo conto della vetustà dell'immobile di circa 54 anni (2026 - 1972), la struttura non è stata mai oggetto di manutenzione e la sua vetustà coincide con l'epoca della costruzione, e cioè il 1972 (Licenza di Costruzione Edilizia del 23.12.1972) e considerando una vita utile di 75 anni per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times (1 - t / n)$$

dove:

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo della struttura, dell'impianto, finiture;

t = vetustà della struttura, dell'impianto, finiture;

n = vita utile della struttura, dell'impianto, finiture;

Sostituendo i dati numerici rilevati sopra nella formula si ha un deprezzamento:

$$C_{ts} = € 7.790,00 \times [1 - (54/75)] = € 7.790,00 \times 0,28 = € 2.181,20$$

C_{ti} = € 0 Non si considera il contributo degli impianti in quanto la vita utile in anni (in media di circa 30 anni) è ampiamente superata



Ctf= € 0 Non si considera il contributo delle finiture in quanto la vita utile in anni (in media di circa 35 anni) è ampiamente superata

b) € 2.181,20

Per quanto riguarda invece gli Oneri di urbanizzazione si ha:

c) € 19.475,00 x 7 % = € 1.363,25

Per quanto riguarda invece le Spese Tecniche si ha:

d) € 19.475,00 x 8 % = € 1.558,00

Per quanto riguarda invece l'Utile del promotore si ha:

e) € 19.475,00 x 10 % = € 1.947,50

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione è dato dalla somma dei contributi di a,b,c,d ed e : € 2.480,25 + € 2.181,20 + € 1.363,25+ € 1.558,00 +€ 1.947,50 = € **9.530,20**

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 8.100,67

In cifra tonda:

LOTTO N. 2 = € 8.000,00



LOTTO N. 3

Porzione di villa (cat. A/2) posta da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo alla Località Vadue in via Calabria n. 18, Foglio N. 1 particella N. 124, Sub. 3.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie piano Seminterrato	105	0.50	52.5
Superficie piano Terra	128	1.00	128
Superficie terrazzo piano terra fino a 25 mq	25	0.30	7,5
Eccedenza Superficie terrazzo piano terra fino a 82 mq	57	0.10	5.7
Superficie piano Primo	253	1.00	253
Superficie terrazzo piano primo fino a 25 mq	25	0.30	7,5
Eccedenza Superficie terrazzo piano primo fino a 78 mq	53	0.10	5.3
Superficie corte esterna di pertinenza (128+253)=381 mq	381	0.10	38.1
Eccedenza Superficie corte esterna di pertinenza fino a 918 mq =(1000-82) 918 - 381 = 537 mq	537	0.02	107.4
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			605

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Di seguito vengono riportati i probabili valori di mercato dei singoli lotti facendo riferimento alle attuali "Quotazioni OMI provincia di Cosenza" riportati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio. Dette quotazioni a distanza di alcuni anni sono rimaste quasi uguali.

Si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori:



P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
760,00	930,00	1100,00

Assumendo, pertanto, il valore minimo in quanto il fabbricato è stato realizzato in difformità rispetto alla licenza di costruzione edilizia del 23.12.1972 e si presenta in condizioni di totale abbandono e in pessime condizioni di manutenzione e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. minimo (€/mq)} &= \\ = 605 \text{ (mq)} \times 760,00 \text{ (€/mq)} &= \text{€ } 459.800,00 \end{aligned}$$

Il Fabbricato è stato realizzato sulle p.lle 124 (di 1.195 mq) e 284 (di 390 mq) del foglio n. 1 con una superficie complessiva di 1.585 mq.

Si ritiene congruo un valore dell'area edificata pari a 30 €/mq.

Il valore dell'area edificata è pari a € 47.550,00 ovvero 1.585 mq x 30 €/mq.

Le superfici commerciali dei tre lotti sono pari a 805,20 mq.

mq 805,20 : € 47.550,00 = mq 605,00 : A3

a) Si ricava che il valore dell'area per il lotto n. 3 è pari a A3 = € 35.727,46.

Considerando che l'incidenza della struttura sul costo di costruzione è pari al 40% ovvero:

$$\text{€ } 459.800,00 \times 40 \% = \text{€ } 183.920,00$$

Considerando che l'incidenza degli impianti sul costo di costruzione è pari al 25% ovvero:

$$\text{€ } 459.800,00 \times 25 \% = \text{€ } 114.950,00$$

Considerando che l'incidenza delle finiture sul costo di costruzione è pari al 35% ovvero:

$$\text{€ } 459.800,00 \times 35 \% = \text{€ } 160.930,00$$

E tenendo conto della vetustà dell'immobile di circa 54 anni (2026 - 1972), la struttura non è stata mai oggetto di manutenzione e la sua vetustà coincide con l'epoca della costruzione, e cioè il 1972 (Licenza di Costruzione Edilizia del 23.12.1972) e considerando una vita utile di 75 anni per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times (1 - t / n)$$



*Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 181/2017 R. G. E. I.*

dove:

Ct = valore del deprezzamento;

C = costo della struttura, dell'impianto, finiture;

t = vetustà della struttura, dell'impianto, finiture;

n = vita utile della struttura, dell'impianto, finiture;

Sostituendo i dati numerici rilevati sopra nella formula si ha un deprezzamento:

$$Cts = € 183.920,00 \times [1 - (54/75)] = € 183.920,00 \times 0,28 = € 51.497,60$$

Cti = € 0 Non si considera il contributo degli impianti in quanto la vita utile in anni (in media di circa 30 anni) è ampiamente superata

Ctf = € 0 Non si considera il contributo delle finiture in quanto la vita utile in anni (in media di circa 35 anni) è ampiamente superata

b)	€ 51.497,60
-----------	--------------------

Per quanto riguarda invece gli Oneri di urbanizzazione si ha:

c)	€ 459.800,00 x 7 % = € 32.186,00
-----------	---

Per quanto riguarda invece le Spese Tecniche si ha:

d)	€ 459.800,00 x 8 % = € 36.784,00
-----------	---

Per quanto riguarda invece l'Utile del promotore si ha:

e)	€ 459.800,00 x 10 % = € 45.980,00
-----------	--

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione è dato dalla somma dei contributi di a,b,c,d ed e : **€ 35.727,46 + € 51.497,60 + € 32.186,00 + € 36.784,00 + € 45.980,00 = € 202.175,06**

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: **€ 171.848,80**

In cifra tonda:

LOTTO N. 3 = € 172.000,00



5. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le operazioni di:

- ❖ Risposta al quesito posto;
- ❖ Stima del valore aggiornato.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, e nel ringraziare la S.V.I per la fiducia accordatami, rassegna la presente relazione integrativa.

Pietrafitta li, 23.02.2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Andrea Sijnardi



6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1: Angolo Sud – Est del fabbricato



Foto n. 2: Prospetto Ovest del fabbricato



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 181/2017 R. G. E. I.



Foto n. 3: Angolo Nord – Est del fabbricato



Foto n. 4: Ingresso dalla corte esterna del fabbricato





Foto nn. 5,6: Porticato di accesso al Lotto n. 1 e al Lotto n. 2 (garage)



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 181/2017 R. G. E. I.



Foto nn. 7,8: Porticato di accesso al Lotto n. 1 ed ingresso Lotto n. 1



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 181/2017 R. G. E. I.



Foto nn. 9,10: Interno Lotto n. 2 (garage)



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 181/2017 R. G. E. I.



Foto n. 11: Spazio antistante ingresso Lotto n. 3



Foto n. 12: Terrazzo al piano primo Lotto n. 3



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 181/2017 R. G. E. I.



Foto n. 13,14: Scala esterna al terrazzo di accesso al piano primo Lotto n. 3





Foto n. 15: Soggiorno 1 al piano primo Lotto n. 3



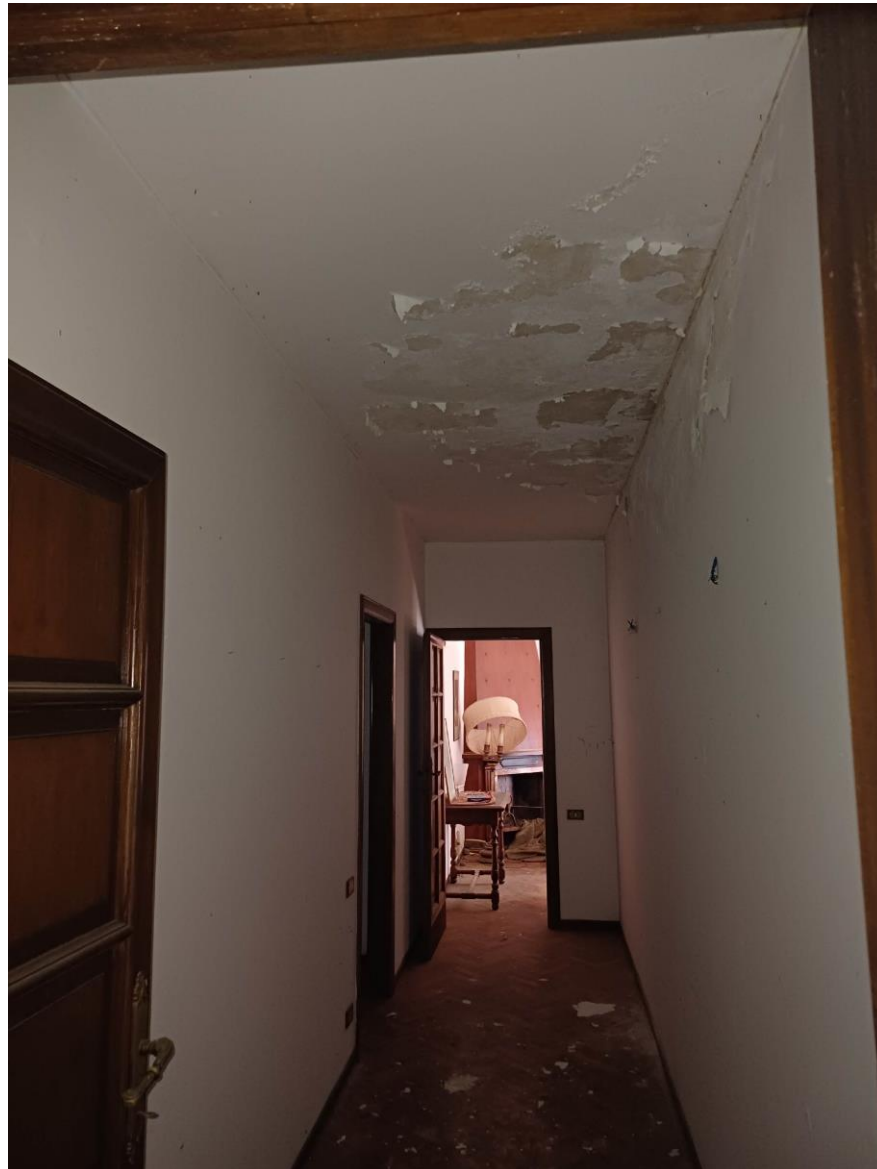


Foto n. 16: Corridoio 2 al piano primo Lotto n. 3





Foto n. 17: Cucina al piano primo Lotto n. 3



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 181/2017 R. G. E. I.



Foto n. 18: Corpo scala e disimpegno con accesso ai locali seminterrati al piano terra Lotto n. 3



Foto n. 19: Cantina 1 al piano seminterrato Lotto n. 3



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 181/2017 R. G. E. I.



Foto nn. 20,21: Zona pranzo al piano terra Lotto n. 3





Foto nn. 22,23: Zona tavernetta al piano terra Lotto n. 3



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott.ssa Giusi IANNI

PROCEDURA N° 181/2017 R.G.E.I.

Promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A.

Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE

Udienza di rinvio: 07.05.2019

Il C.T.U.

ing. Andrea Sijnardi



INDICE

1.	Premessa.	pag. 2
2.	Sopralluogo.	pag. 5
3.	Risposte ai quesiti.	pag. 6
	Quesito n. 1	pag. 6
	Quesito n. 2	pag. 6
	Quesito n. 3	pag. 7
	Quesito n. 4	pag. 8
	Quesito n. 5	pag. 14
	Quesito n. 6	pag. 14
	Quesito n. 7	pag. 15
	Quesito n. 8	pag. 15
	Quesito n. 9	pag. 18
	Quesito n. 10	pag. 20
	Quesito n. 11	pag. 20
	Quesito n. 12	pag. 20
	Quesito n. 13	pag. 21
	Quesito n. 13 Bis	pag. 21
	Quesito n. 14	Pag. 22
4.	Conclusioni	pag. 30



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Cosenza, **dott.ssa Giusi IANNI**, nell'udienza di prima comparizione del **06 Novembre 2018** ha conferito al sottoscritto Ingegnere **Andrea Sijnardi**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Il Giudice ha formulato al C.T.U. i **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 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, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

- 5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) Rilevi 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 dichiarazioni 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in



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

- 10)** Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, provvedendo, 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; fomisca 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 comunale;
- 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;
- 13 bis)** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14)** Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se



fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

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

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

Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio, per reperire i dati necessari per espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., si è recato presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio; Comune di Carolei (CS)) al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti del GE sopra elencati.

2. SOPRALLUOGO

Si precisa che il sopralluogo ha avuto luogo nel mese di febbraio in quanto il debitore esecutato ha sempre rinviato l'accesso agli immobili.

Alle ore 9.00 del **giorno 20.02.2019**, il C.T.U. fissa il sopralluogo presso l'immobile sito in Carolei (CS) alla Località _____, sul posto erano presenti il sig. _____ in qualità di persona incaricata dal debitore esecutato di aprire con le chiavi da lui custodite gli immobili oggetto di stima e l'Avv. _____ in qualità di legale del sig. _____ debitore esecutato, i quali danno la piena disponibilità ad effettuare le operazioni di sopralluogo.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobili**), nonché, coadiuvato dalla propria collaboratrice, a rilevarli riportandone le misure su separati fogli (**Appendice "C" – Rilievo beni oggetto di stima**) in allegato al verbale di sopralluogo (**Appendice "A" - Verbale di sopralluogo del 20/02/2019**).



3. RISPOSTE AI QUESITI

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 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.*

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza e la corrispondenza dei dati catastali riportati nel certificato notarile redatto dal notaio Dott.ssa Maria Pantalone Balice notaio in Alba Adriatica iscritta nei ruoli dei distretti notarili riuniti di Teramo e Pescara (**Allegato "1" – Copia certificato Notarile**).

Tale documentazione risulta completa ed idonea.

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);*

Il sottoscritto C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, unitamente alla certificazione Notarile (ex art. 567, secondo comma, C.p.c.) a firma del notaio Dott.ssa Maria Pantalone Balice notaio in Alba Adriatica iscritta nei ruoli dei distretti notarili riuniti di Teramo e Pescara, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegato "2" – Copia ispezioni ipotecarie**).

- **ISCRIZIONE del 22.10.1998** al Registro Particolare n. 3020 al Registro Generale n. 21478 pubblico ufficiale Nardone Francesco Gianbattista Repertorio 40402 del 13.10.1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;



- ISCRIZIONE del 16.08.2013 al Registro Particolare n. 1856 al Registro Generale n. 21335 pubblico ufficiale Equitalia centro S.P.A. Repertorio 494/4113 del 09.08.2013 IPOTECA LEGALE derivante RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
- ISCRIZIONE del 05.05.2013 al Registro Particolare n. 727 al Registro Generale n. 11221 pubblico ufficiale Tribunale di Milano Repertorio 46033 del 25.03.2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 27.07.2017 al Registro Particolare n. 17550 al Registro Generale n. 21219 pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1259/2017 del 13.06.2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ISCRIZIONE del 12.09.2018 al Registro Particolare n. 2579 al Registro Generale n. 23393 pubblico ufficiale Nardone Francesco Gianbattista Repertorio 40402 del 13.10.1998 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

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;*

Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire per i beni oggetto di stima apposita documentazione presso gli uffici competenti.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di stima questi risultano univocamente identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Carolei (CS) al:

- Foglio N. 1 Particella N. 124 sub. 1 Zona Censuaria 1, Cat. A/3, Classe 2, Piano Terra, Consistenza 6 vani, con rendita catastale pari a Euro 309,87 (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)**);
- Foglio N. 1 Particella N. 124 sub. 2 Zona Censuaria 1, Cat. C/6, Classe 3, Piano Terra, Consistenza 31 mq, con rendita catastale pari a Euro 89,66 (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)**);



- Foglio N. 1 Particella N. 124 sub. 3 Zona Censuaria 1, Cat. A/2, Classe 2, Piano Terra e Piano Primo, Consistenza 16,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 1.235,62 (**Allegato “3” – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)**);

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 (calpestable) in mq.; confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città);*

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CAROLEI (CS)

LOCALITA' VADUE VIA CALABRIA N. 18

- **Porzione di Villa, Foglio N. 1 particella N. 124, Sub. 1 -**

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da una porzione di villa composta da un piano seminterrato e da un piano terra, sita nel Comune di Carolei (CS) alla Località Vadue in via Calabria n.18

b) Caratteristiche interne ed esterne

L'immobile è una porzione di una villa costruita intorno al 1972. L'intera villa, che si innalza per due piani fuori terra e un piano seminterrato, risulta in cattive condizioni di manutenzione ed in totale abbandono (**Appendice “B1” – Documentazione fotografica immobile**). Presenta struttura in cemento armato.

La porzione di villa in oggetto è collocata al piano terra con annessa cantina al piano seminterrato e affacci sui lati Sud, Est ed Ovest.

L'abitazione adibita per l'intera superficie a residenza è composta al piano terra distribuito su due quote diverse dai seguenti vani (**Appendice “C” – Rilievo bene oggetto di**



stima): porticato, ingresso-disimpegno stanza e rampa scale che conduce al piano terra posto a quota diversa, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni. Altezza pari a 2,90 m.

Il piano seminterrato invece è adibito a cantina ed ha una altezza pari a 1,80 m.

Al momento del sopralluogo si presenta in condizioni di totale abbandono con infiltrazioni d'acqua in tutti i locali. (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**).

c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile dell'appartamento al piano terra su quote diverse è pari a circa 125 mq con una superficie interna netta al piano seminterrato pari a 16 mq con porticato pari a circa 9 mq.

d) Identificativi catastali

La porzione di villa oggetto di stima è identificata catastalmente al Foglio N. 1 Particella N. 124 sub. 1, Zona Censuaria 1, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, con rendita catastale pari a Euro 309,87 (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)**).

e) Confini

L'abitazione confina a Nord con i sub.2 e 3 ed è libero sui lati Sud, Est ed Ovest con corte esterna del sub 3.

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Corte esterna.

g) Caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La struttura portante della porzione di villa è costituita da una struttura in cemento armato.

I solai sono in latero cemento.

Gli infissi interni sono in legno in pessime condizioni.

Gli infissi esterni sono in legno in pessime condizioni con vetro singolo.

I pavimenti sono in tutti gli ambienti in parquet ad eccezione della cucina e del bagno dove abbiamo piastrelle in ceramica e lungo la scala dove abbiamo la moquette, che necessitano di una revisione.

Le pareti sono tinteggiate di color chiaro e in pessime condizioni con segni di infiltrazione di acqua e di umidità in tutti gli ambienti.



Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia tradizionale e non funzionanti perchè l'immobile non viene abitato da diversi anni.

L'impianto di riscaldamento è presente la sola predisposizione con elementi radianti in ghisa ma non è funzionante.

h) Caratteristiche della zona

L'immobile è collocato in una zona B di completamento del Programma di Fabbricazione (**Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato**).

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale e risulta servita da tutti i servizi sia primari che secondari, e distante circa 10 minuti dalla città di Cosenza e dallo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria.

LOCALITA' VADUE VIA CALABRIA N. 18

- Locale garage, Foglio N. 1 particella N. 124, Sub. 2 -

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un locale garage posto al piano Terra di una porzione di villa sita nel Comune di Carolei (CS) alla Località Vadue in via Calabria n.18

b) Caratteristiche interne ed esterne

L'immobile è una porzione di una villa costruita intorno al 1972. L'intera villa, che si innalza per due piani fuori terra e un piano seminterrato, risulta in cattive condizioni di manutenzione ed in totale abbandono (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**). Presenta struttura in cemento armato. Il locale garage oggetto di stima è collocato al piano terra con ingresso solo sul lato Est.

Il locale garage è composto da un unico ambiente (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**) con altezza pari a 2,90 m e comunicante con sub 3.

Al momento del sopralluogo si presenta in condizioni di totale abbandono con infiltrazioni d'acqua (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**).

c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile del locale garage è pari a 31 mq con porticato pari a circa 20 mq.



d) Identificativi catastali

Il locale garage oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 1 Particella N. 124 sub. 2, Zona Censuaria 1, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 31 mq, con rendita catastale pari a Euro 89,66 (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)**).

e) Confini

Il locale garage confina a Nord e a Ovest con il sub 3, a Sud con il sub. 1 infine a Est con porzione di corte esterna comune a tutti i sub.

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Corte esterna.

g) Caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La struttura portante del locale autorimessa come per l'intera villa è costituita da una struttura in cemento armato.

Il solaio è in latero cemento.

Infisso interno è in legno in pessime condizioni.

Infissi esterni è in metallo in pessime condizioni e danneggiata.

Il pavimento sono in gress porcellanato in pessime condizioni.

Le pareti sono tinteggiate di color chiaro e in pessime condizioni.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia tradizionale e non funzionanti perchè l'immobile non viene abitato da diversi anni.

L'impianto di riscaldamento/condizionamento non è presente.

h) Caratteristiche della zona

L'immobile è collocato in una zona B di completamento del Programma di Fabbricazione (**Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato**).

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale e risulta servita da tutti i servizi sia primari che secondari, e dista circa 10 minuti dalla città di Cosenza e dallo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria.



LOCALITA' VADUE VIA CALABRIA N. 18

- **Porzione di Villa, Foglio N. 1 particella N. 124, Sub. 3 -**

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da una porzione di villa composta da una porzione di piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, ed è sito nel Comune di Carolei (CS) alla Località Vadue in via Calabria n.18

b) Caratteristiche interne ed esterne

L'immobile è una porzione di una villa costruita intorno al 1972. L'intera villa, che si innalza per due piani fuori terra e un piano seminterrato, risulta in cattive condizioni di manutenzione ed in totale abbandono (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**). Presenta struttura in cemento armato. La porzione di villa in oggetto si sviluppa su tre livelli ovvero un piano seminterrato non abitabile ad uso cantina, un piano terra ed un piano primo adibiti a residenza con affacci sui lati Nord, Sud, Est ed Ovest.

L'abitazione adibita per l'intera superficie a residenza è composta dai seguenti vani (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**):

- Il piano seminterrato che si accede anche dall'esterno sul prospetto Sud è utilizzato come cantina con altezza media pari a 1,90 m.
- Il piano terra invece con ingresso sia sul lato Est che sul lato Ovest presenta una zona ingresso-disimpegno con rampa scale, locale caldaia e bagno, disimpegno, tavernetta con camino, cucina pranzo con ripostiglio. Altezza pari a 2,90 m.
- Al piano primo abbiamo doppio soggiorno con camino, corridoio, bagno, cucina, stireria, ampio disimpegno con vano scala che conduce alla zona notte posta ad una quota diversa con corridoio, due camere, un bagno comune e due camere con bagno interno.

A tale piano primo si può accedere oltre che dalla scala interna del piano terra anche da scala esterna posta sul lato Est della villa attraverso l'ampio terrazzo.

Al momento del sopralluogo si presenta in condizioni di totale abbandono con infiltrazioni d'acqua (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**).



c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile dell'unità abitativa è pari a 87 mq al piano seminterrato, 107 mq al piano terra e 218 mq al piano primo, per una superficie netta complessiva di 412 mq a cui vanno aggiunti 82 mq di terrazzo al piano terra e 78 mq di terrazzo al piano primo.

d) Identificativi catastali

La porzione di villa oggetto di stima è identificata catastalmente al Foglio N. 1 Particella N. 124 sub. 3, Zona Censuaria 1, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 16,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 1.235,62 (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)**).

e) Confini

L'abitazione confina a Sud con il sub.1 e 2 ed è libero sui lati Nord, Est ed Ovest.

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Corte esterna.

g) Caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La **struttura portante** della porzione di villa è costituita da una struttura in cemento armato.

I **solai** sono in latero cemento.

Gli **infissi interni** sono in legno in pessime condizioni.

Gli **infissi esterni** sono in legno in pessime condizioni con vetro singolo.

I **pavimenti** sono in tutti gli ambienti in parquet ad eccezione della cucina e del bagno e dei vani al piano terra in gressv porcellanato e lungo le scale dove abbiamo la moquette, tutto in pessime condizioni.

Le **pareti** sono tinteggiate di color chiaro e in pessime condizioni in alcuni vani le pareti sono rivestite con carta da parati con segni di infiltrazione di acqua e di umidità in tutti gli ambienti.

Gli **impianti idrico ed elettrico** sono del tipo sottotraccia tradizionale e non funzionanti perchè l'immobile non viene abitato da diversi anni.

L'**impianto di riscaldamento** è presente la sola predisposizione con elementi radianti in ghisa ma non è funzionante. Sono presenti anche due camini.

h) Caratteristiche della zona

L'immobile è collocato in una zona B di completamento del Programma di Fabbricazione (**Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato**).



L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale e risulta servita da tutti i servizi sia primari che secondari, e distante circa 10 minuti dalla città di Cosenza e dallo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria.

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'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;*

Non sono state rilevate difformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

L'immobile è risultato univocamente identificabile.

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;*

Dal raffronto della planimetria reperita presso l'Ufficio del territorio di Cosenza (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)**) con il rilievo metrico effettuato sull'immobile (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**) sono state constatate delle difformità.

L'immobile in fase di costruzione è stato collocato in una posizione diversa da quella prevista e per una piccola parte su una superficie identificata come part. 284 di altra ditta adiacente al lotto di proprietà (**Appendice "D" – Planimetria generale e di dettaglio del lotto con distanza dai confini del bene oggetto di stima**).

Non c'è inoltre corrispondenza tra quanto riportato sulle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, in quanto sulle planimetrie hanno sempre riportato la stessa pianta identificandola ogni volta con sub diversi.



Per quanto riguarda i costi dell'aggiornamento della planimetria catastale:

- Per aggiornamento tipo mappale e frazionamento il costo è di circa € 170,00;
- Per tre schede catastali (sub. 1, sub. 2 e sub.3) il costo è di circa € 150,00;
- Compenso tecnico circa € 2.500,00 oltre iva e cassa.

Per un totale come compenso tecnico di circa € 2.500,00 oltre iva e cassa.

Per un totale come spese di istruttoria di circa € 320,00

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

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Carolei (CS) l'area nella quale è ubicato l'immobile oggetto di stima ricade in zona B di completamento (**Allegato "4" – Estratto dal GIS (Geoportale comunale) dal sito del Comune di Carolei (CS)**)

Quesito n. 8: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 i soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

L'immobile oggetto di stima, suddiviso successivamente nei sub 1,2 e 3, è stato realizzato con licenza di costruzione edilizia del 23.12.1972 ma non sono stati reperiti nel fascicolo documenti relativi al rilascio dell'abitabilità, come da dichiarazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carolei (CS) (**Allegato "5" – Documentazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carolei (CS)**)



Dal raffronto delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carolei (CS) con il rilievo metrico effettuato sull'immobile (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**) sono state constatate delle difformità sia architettoniche che strutturali.

In fase di realizzazione dell'immobile è stato realizzato un piano in più rispetto a quello autorizzato con Licenza di Costruzione Edilizia del 23.12.1972. Poiché la villa oggetto di stima non risulta conforme al progetto è possibile regolarizzare l'immobile con la presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carolei di un progetto in sanatoria in cui si dovrà:

- Utilizzare la volumetria della particella 124 di proprietà e della particella 284 di altra ditta da acquisire per usucapione di circa 390 mc,
- E rinunciando ad una superficie residenziale coperta di circa 69 mq a cui corrisponde una volumetria di circa 220 mc;

VOLUMETRIA REALIZZATA:

La superficie Lorda del piano terra è di circa 311 mq a cui corrisponde un volume di circa 995 mc (311 mq x 3.20 m) e la superficie netta del piano terra è di circa 263 mq.

La superficie Lorda del piano primo è di circa 253 mq a cui corrisponde un volume di circa 810 mc (253 mq x 3.20 m) e la superficie netta del piano primo è di circa 218 mq.

Il volume totale è di circa 1805 mc (995 mc+810 mc).

VOLUMETRIA CHE SI PUO' ATTUALMENTE REALIZZARE:

Il volume oggi realizzabile sul lotto di proprietà (particella 124 di 1195 mq) è di 1195 mq x 1 mc/mq = 1195 mc.

ECCEDENZA DI VOLUMETRIA REALIZZATA:

Si è realizzato un volume in più rispetto a quello autorizzato pari a circa 610 mc (1805 mc -1195 mc).

SUPERFICI ESTERNE:

La superficie netta del porticato è pari a circa 29 mq.

La superficie netta del terrazzo al piano terra e al piano primo è pari circa 160 mq.

La superficie a verde adibita a giardino è pari circa 1216 mq (ovvero 1195 mq+390 mq=1585 a cui va sottratto il cassone del fabbricato di circa 369 mq).

Si propone di sanare l'abuso edilizio con la pratica in sanatoria utilizzando in parte la volumetria disponibile della particella 284 di circa 390 mc da acquisire per usucapione (610 mc - 390 mc= 220 mc) ed in parte con la rinuncia ad una porzione di superficie residenziale con un volume di 220 mc da sottrarre al volume realizzato ovvero ad una superficie di circa 69 mq;



Non è stato considerato il volume del piano seminterrato la cui altezza media è di 1,9 metri. Questo piano seminterrato ha una superficie lorda di circa 122 mq ed una superficie netta di circa 103 mq.

Per una maggiore chiarezza si rimanda agli elaborati grafici del rilievo metrico effettuato (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**).

Poiché il fabbricato non risulta corrispondente al progetto approvato è necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria presso l'ufficio Tecnico del Comune di Carolei (CS) con contestuale deposito degli esecutivi della struttura modificata presso gli uffici della Regione Calabria ex ufficio del Genio Civile.

Per quanto riguarda i costi della pratica edilizia da presentare anche agli uffici della Regione Calabria ex ufficio del Genio Civile:

- Tariffa istruttoria per esame progetto € 350,00;
- Aggiornamento della relazione geologia e prove in situ € 1.500,00;
- Prove sugli elementi strutturali (cls e acciaio impiegato per le travi e i pilastri di ciascun piano) effettuate da un laboratorio autorizzato per avere un livello di conoscenza della struttura adeguato e realistico € 4.000,00;
- Compenso tecnico per studio della struttura e verifiche di vulnerabilità sismica della struttura e successivo deposito degli esecutivi € 3.500,00 oltre iva e cassa.

Per quanto riguarda la pratica edilizia in sanatoria da presentare al Comune di Carolei è stata fatta richiesta (**Appendice "E" – Richiesta dati integrativi al Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Carolei (CS)**) sui costi da corrispondere al Comune ma ancora ad oggi non sono stati forniti.:

- PdC in sanatoria diritti di segreteria circa
- Compenso tecnico circa € 3.500,00 oltre iva e cassa.

Per un totale come compenso tecnico di circa € 12.500,00 oltre iva e cassa.



Quesito n. 9: Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno 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;

E' possibile suddividere i beni pignorati in più lotti.

Si procederà quindi alla definizione dei singoli lotti.

<u>IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CAROLEI (CS)</u>	
<u>LOTTO N. 1</u>	<p>Porzione di villa sita nel Comune di Carolei (CS) alla Località Vadue in via Calabria n.18.</p> <p>L'immobile è adibito per l'intera superficie a residenza distribuita su due livelli piano seminterrato e piano terra posto su due quote diverse. È composta al piano terra da: porticato, ingresso-disimpegno stanza e rampa scale che conduce al piano terra posto a quota diversa, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni. Altezza pari a 2,90 m.</p> <p>Il piano seminterrato invece è adibito a cantina ed ha una altezza pari a 1,80 m. La superficie interna calpestabile è pari a circa 125 mq al piano terra inoltre si hanno 16 mq di superficie calpestabile interna non residenziale al piano seminterrato e 9 mq di superficie a porticato.</p> <p>L'immobile si presenta in condizioni di totale abbandono.</p> <p>Identificato catastalmente al Foglio N. 1 Particella N. 124 sub. 1, Zona Censuaria 1, Cat. A/3, Classe 2, con rendita catastale pari a Euro 309,87 e altezza pari a 2,90 m.</p>
<u>LOTTO N. 2</u>	<p>Locale garage (cat. C/2) facente parte di una porzione di villa sita nel Comune di Carolei (CS) alla Località Vadue in via Calabria n.18.</p> <p>L'immobile posto al piano terra è composto da un vano principale e da un piccolo vano bagno.</p> <p>L'immobile si presenta in condizioni di totale abbandono.</p>



	<p>Identificato catastalmente al Foglio N. 1 particella N.124 Sub. 2, Zona Censuaria 1, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 31 mq a cui si aggiungono 20 mq di superficie a porticato, con rendita catastale pari a Euro 89,66 e altezza pari a 2,90 m.</p>
<p><u>LOTTO N. 3</u></p>	<p>Porzione di villa sita nel Comune di Carolei (CS) alla Località Vadue in via Calabria n.18.</p> <p>L'immobile è adibito per l'intera superficie a residenza distribuita su tre livelli piano seminterrato, piano terra e piano primo.</p> <p>È composta:</p> <ul style="list-style-type: none">- Al piano terra: doppio ingresso sia sul lato Est che sul lato Ovest, l'ingresso posto sul lato ovest presenta una zona ingresso-disimpegno con rampa scale che conduce al piano superiore. Locale caldaia e bagno, disimpegno, soggiorno, cucina con ripostiglio;- Al piano primo: si accede oltre che dalla scala interna del piano terra anche da scala esterna posta sul lato Est della villa attraverso ampio terrazzo. Con doppio soggiorno con camino, corridoio, bagno, cucina, stireria, ampio disimpegno con vano scala che conduce alla zona notte con corridoio, due camere, un bagno comune e due camere con bagno interno. <p>La superficie calpestabile interna è pari a 87 mq al piano seminterrato, 107 mq al piano terra e 218 mq al piano primo per una superficie netta complessiva abitabile di 325 mq a cui si aggiungono 82 mq di superficie a terrazzo al piano terra e 78 mq di superficie a terrazzo al piano primo.</p> <p>L' altezza utile di ciascun piano è pari a 2,90 m ad eccezione del piano seminterrato con altezza pari a 1,90 m.</p> <p>L'immobile si presenta in condizioni di totale abbandono. Identificato catastalmente al Foglio N. 1 Particella N. 124 sub. 3, Zona Censuaria 1, Cat. A/3, Classe 2 con rendita catastale pari a Euro 1.235,62.</p>



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

In occasione del sopralluogo presso l'immobile effettuato il 20 Febbraio 2019 il sottoscritto CTU ha constatato che l'immobile è libero e si trova in condizioni di totale abbandono.

L'intera proprietà della villa sita in nel Comune di Carolei (CS) è pervenuta al debitore esecutato, dalla _____ con l'atto giudiziario di compravendita del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare di Cosenza del 30.03.1998 repertorio n. 1128, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cosenza il 27.05.1998 ai nn.10733 registro generale e 8709 registro particolare (**Allegato "2" – Certificato Notarile**).

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 comunale;*

Gli immobili oggetto di stima non sono occupati da coniugi separati o da ex coniugi.



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;*

Dalle ricerche effettuate gli immobili non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Il solo vincolo è quello idrogeologico forestale (zona unica) (**Allegato "4" – Estratto dal GIS (Geoportale comunale) dal sito del Comune di Carolei (CS)**)

Quesito n. 13 bis): *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

In occasione del sopralluogo, il sottoscritto CTU ha constatato che la villa nella quale ricadono gli immobili oggetto di stima non è gestita da amministratore di condominio e dallo stato in cui si sono presentati gli immobili ovvero in condizioni di totale abbandono è evidente che la villa non è stata oggetto di alcun tipo di manutenzione da diversi anni.



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 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 garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*

CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile:

Si è ritenuto opportuno scegliere il metodo **sintetico – comparativo**, tramite il quale si giunge al valore degli immobili applicando, alla consistenza vendibile, correnti prezzi applicati sul mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili stessi sono ubicati tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione dei beni oggetti della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle **quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

Per una corretta valutazione dal valore di mercato in condizioni normali sono stati decurtati i costi di ristrutturazione dell'immobile.



VALUTAZIONE IMMOBILE

LOTTO N. 1

Porzione di villa (cat. A/2) posta al piano seminterrato e al piano terra su quote diverse alla Località Vadue in via Calabria n. 18, Foglio N. 1 particella N. 124, Sub. 1.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi, i terrazzi ed il locale deposito come pertinenze esclusive dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie residenziale piano Terra	148	1.00	148
Superficie cantina piano Seminterrato	17	0.50	8.5
Superficie porticato fino a 25 mq	9	0.30	2.7
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			159.20

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
860,00	980,00	1100,00

Assumendo, pertanto, in via cautelativa il valore medio, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:



$$\begin{aligned} & \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} = \\ & = 159.20 \text{ (mq)} \times 980,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 156.016,00 \end{aligned}$$

Poiché l'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione è necessaria una ristrutturazione dello stesso per un ammontare di circa € 9.512,10 come da Computo metrico redatto dal sottoscritto CTU in base al prezzario Regionale Lavori Pubblici anno 2017 e per alcune voci in base ai prezzi praticati da imprese del settore della zona (**Appendice "G" – Computo metrico per lavori di ristrutturazione Lotto 1**) e quota parte dei costi relativi alla ristrutturazione di tutta la villa pari a € 22.304,96 (**Appendice "F" – Computo metrico per lavori di ristrutturazione delle parti comuni ai sub.1,2,3 e ripartizione dei costi ai singoli Lotti in funzione delle superfici residenziali**)

Quindi, andando a detrarre dal valore di mercato sopra determinato (per immobili in condizioni normali) l'ammontare dei costi totali di ristrutturazione per il Lotto 1 e quota parte dei costi relativi alla ristrutturazione di tutta la villa pari a circa € 31.817,06 si ha:

$$\text{valore di mercato stimato} = \text{€ } 156.016,00 - \text{€ } 31.817,06 = \text{€ } 124.198,94$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 105.569,01

In cifra tonda:

LOTTO N. 1 = € 106.000,00



LOTTO N. 2

Locale garage (cat. C/6) posto al piano Terra alla Località Vadue in via Calabria n. 18, Foglio N. 1 particella N. 124 Sub.2

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi, i terrazzi ed il locale deposito come pertinenze esclusive dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Locale garage piano terra	35	1.00	35
Superficie porticato fino a 25 mq	20	0.30	6
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			41

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
495,00	592,50	690,00

Assumendo, pertanto, in via cautelativa il valore medio visto la situazione in cui si trova l'immobile, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:



$$\begin{aligned} & \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} = \\ & = 41 \text{ (mq)} \times 592,50 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 24.292,50 \end{aligned}$$

Poiché l'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione è necessaria una ristrutturazione dello stesso per un ammontare di circa € 1.868,08 come da Computo metrico redatto dal sottoscritto CTU in base al prezzario Regionale Lavori Pubblici anno 2017 e per alcune voci in base ai prezzi praticati da imprese del settore della zona (**Appendice "H" – Computo metrico per lavori di ristrutturazione Lotto 2**) e quota parte dei costi relativi alla ristrutturazione di tutta la villa pari a € 5.274,82 (**Appendice "F" – Computo metrico per lavori di ristrutturazione delle parti comuni ai sub.1,2,3 e ripartizione dei costi ai singoli Lotti in funzione delle superfici residenziali**)

Quindi, andando a detrarre dal valore di mercato sopra determinato (per immobili in condizioni normali) l'ammontare dei costi totali di ristrutturazione per il Lotto 2 e quota parte dei costi relativi alla ristrutturazione di tutta la villa pari a circa € 7.142,90 si ha:

$$\text{valore di mercato stimato} = \text{€ } 24.292,50 - \text{€ } 7.142,90 = \text{€ } 17.149,60$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 14.577,16

In cifra tonda:

LOTTO N. 2 = € 15.000,00



LOTTO N. 3

Porzione di villa (cat. A/2) posta da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo alla Località Vadue in via Calabria n. 18, Foglio N. 1 particella N. 124, Sub. 3.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi, i terrazzi ed il locale deposito come pertinenze esclusive dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie piano Seminterrato	105	0.50	52.5
Superficie piano Terra	128	1.00	128
Superficie terrazzo piano terra fino a 25 mq	25	0.30	7,5
Eccedenza Superficie terrazzo piano terra fino a 82 mq	57	0.10	5.7
Superficie piano Primo	253	1.00	253
Superficie terrazzo piano primo fino a 25 mq	25	0.30	7,5
Eccedenza Superficie terrazzo piano primo fino a 78 mq	53	0.10	5.3
Superficie corte esterna di pertinenza (128+253)=381 mq	381	0.10	38.1
Eccedenza Superficie corte esterna di pertinenza fino a 918 mq =(1000-82) 918 - 381 = 537 mq	537	0.02	107.4
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			605

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.



Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
860,00	980,00	1100,00

Assumendo, pertanto, in via cautelativa il valore medio, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} &= \\ &= 605 \text{ (mq)} \times 980,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 592.900,00 \end{aligned}$$

Poiché l'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione è necessaria una ristrutturazione dello stesso per un ammontare di circa € 29.663,69 come da Computo metrico redatto dal sottoscritto CTU in base al prezziario Regionale Lavori Pubblici anno 2017 e per alcune voci in base ai prezzi praticati da imprese del settore della zona (**Appendice "I" – Computo metrico per lavori di ristrutturazione Lotto 3**) e quota parte dei costi relativi alla ristrutturazione di tutta la villa pari a € 57.420,21 (**Appendice "F" – Computo metrico per lavori Computo metrico per lavori di ristrutturazione delle parti comuni ai sub.1,2,3 e ripartizione dei costi ai singoli Lotti in funzione delle superfici residenziali**)

Quindi, andando a detrarre dal valore di mercato sopra determinato (per immobili in condizioni normali) l'ammontare dei costi totali di ristrutturazione per il Lotto 3 e quota parte dei costi relativi alla ristrutturazione di tutta la villa pari a circa € 87.083,90 si ha:

$$\text{valore di mercato stimato} = \text{€ } 592.900,00 - \text{€ } 87.083,90 = \text{€ } 505.816,10$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.



Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 429.943,69

In cifra tonda:

LOTTO N. 3 = € 430.000,00



4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le operazioni di:

- ❖ Effettuazione di visure e ricerche presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Carolei (CS);
- ❖ Ispezione dell'immobile;
- ❖ Risposta ai singoli punti dei quesiti posti;
- ❖ Computi metrici per la stima dei costi di ristrutturazione;
- ❖ Planimetrie di dettaglio dei singoli immobili;
- ❖ Stima del valore.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, e nel ringraziare la S.V.I per la fiducia accordatami, rassegna la presente relazione completa di allegati.

Pietrafitta li, _____

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Andrea Sijinardi

