

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
IMMOBILIARE**

**Esecuzione N. 53/2014
G.E. Dott.ssa Francesca GOGGIOMANI**

Creditore Procedente
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitore
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Marano Marchesato, 27.12.2015

Il C.T.U.
Ing. Francesco BARATTA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA IMMOBILIARE

**Esecuzione N.53/2014
G.E. Dott.ssa Francesca GOGGIOMANI**

Contro: **XXXXXXX**
Nata a XXXXXX il XXXXX (XXXXXXXXXX)
Residente a XXXXXX in Via XXXXX N.XX
XXXXXXX
Nato a XXXXXX il il XXXXX (XXXXXXXXXX)
Residente a XXXXXX in Via XXXXX N.XX

Promossa da: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Ing. Francesco BARATTA, nato a Marano Marchesato il 01.01.1964, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al N.1890, con studio tecnico in Marano Marchesato, Via Garibaldi N.36, codice fiscale BRTFNC64A01E914J, P.IVA 01899610784, in data 23.09.2015, ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti 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 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;

Quesito N.2

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

Quesito N.3

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

Quesito N.4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria,



riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Quesito N.5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) 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;

Quesito N.6

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

Quesito N.7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Quesito N.8

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

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) alla 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;

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;

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;



Quesito N.12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Quesito N.13

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

Quesito N.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 procede 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.

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.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

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) ...

In riferimento ai seguenti beni, situati nel Comune di XXXXXXXX (CS) e catastalmente distinti:

- NCEU - Lattarico (CS) - Foglio N.8 - particella N.311 sub.1 Via XXXXXX - Piano T.
- NCEU - Lattarico (CS) - Foglio N.8 - particella N.313 sub.1 Via XXXXXX - Piano T.

risulta quanto segue.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

CATASTO EDILIZIO URBANO COMUNE DI LATTARICO
FOGLIO 8 PART. 311 SUB.1 VIA Timparello PIANO terra
ZONA CENSUARIA - - CATEGORIA A/3 CLASSE 1 (Abitazioni di tipo economico)
CONSISTENZA 5 vani RENDITA € 188,51

CATASTO EDILIZIO URBANO COMUNE DI LATTARICO
FOGLIO 8 PART. 313 SUB.1 VIA Timparello PIANO terra
ZONA CENSUARIA - - CATEGORIA C/6 CLASSE 2 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
senza fine di lucro) CONSISTENZA 10 mq. RENDITA € 24,79

ATTUALE PROPRIETARI

Gli immobili sopra indicati, risultano essere intestati a XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota pari a ½ di proprietà e XXXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota pari a ½ di proprietà in regime di comunione dei beni.

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);

STORIA IPOTECARIA

Immobile foglio N.8 - mappale N.311 sub.1

1. TRASCRIZIONE del 25/05/2000 - Registro Particolare 7491 Registro Generale 10179
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 48053 del 22/05/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 25/05/2000 - Registro Particolare 1521 Registro Generale 10180
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 48061 del 23/05/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 264 del 30/08/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/06/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 30/08/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 18/05/2007 - Registro Particolare 4265 Registro Generale 19384
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 13462/3190 del 17/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



4. TRASCRIZIONE del 14/02/2014 - Registro Particolare 3123 Registro Generale 4304
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 74 del 22/01/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile foglio N.8 – mappale N.313 sub.1

1. TRASCRIZIONE del 11/05/2000 - Registro Particolare 6630 Registro Generale 9104
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 47956 del 08/05/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 30/05/2012 - Registro Particolare 11636 Registro Generale 13923
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 16941/5542 del 14/05/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 14/02/2014 - Registro Particolare 3123 Registro Generale 4304
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 74 del 22/01/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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;

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, è stata acquisita telematicamente, dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza, la seguente documentazione (allegata alla presente):

- Visura storica relativa all'immobile in catasto fabbricati foglio N.8 mappale N.311 sub.1 (Vis.N.T199185 del 22.12.2015)
- Visura storica relativa all'immobile in catasto fabbricati foglio N.8 mappale N.313 sub.1 (Vis.N.T199702 del 22.12.2015)
- Elenco subalterni part.N.311 del foglio N.8 (Vis.N.T197871 del 22.12.2015)
- Elaborato planimetrico relativo alla part.N.311 del foglio N.8 (Vis.N.T197292) alla data del 12.12.1990.
- Elenco subalterni part.N.311 del foglio N.8 (Vis.N.T197294 del 22.12.2015)
- Elaborato planimetrico relativo alla part.N.311 del foglio N.8 (Vis.N.T197870) alla data del 15.10.2012.
- Planimetria U.I.U. in catasto fabbricati foglio N.8 mappale N.311 sub.1 (N.T206349 del 22.12.2015).
- Planimetria U.I.U. in catasto fabbricati foglio N.8 mappale N.313 sub.1 (N.T206351 del 22.12.2015).

Presso il Comune di Lattarico è stato effettuato accesso agli atti amministrativi relativi all'immobile oggetto della presente (richiesta tramite PEC del 27.10.2015).

A seguito della suddetta richiesta, dopo le necessarie ricerche da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lattarico, in data 02.12.2015 è stato possibile visionare, ed estrarre copie, della documentazione amministrativa relativa a fabbricati oggetto di stima ed in particolare:

a) Fabbricato principale (foglio N.8 – mappale N.311):

- Concessione edilizia N.34 del 27.12.1982 relativa alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione a due piani in blocchi di calcestruzzo o mattoni pieni, in Ditta XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX;
- Concessione edilizia in variante N.48 del 25.10.1983 relativa alla costruzione di una mansarda in variante alla concessione edilizia N.34/1982 in Ditta XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX;
- Relazione tecnica, stralci planimetrici e disegni architettonici allegati alla concessione edilizia in variante N.48 del 25.10.1983;
- Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) a firma XXXXXXXXXXXX +3 relativa a lavori di rifacimento manto di copertura (prot.N.4452 del 25.07.2011);

Dalle ricerche effettuate dal personale comunale, risulta anche Denuncia Inizio Attività N.66 prot.N.5041 del 02.10.2000 a firma xxxxxxxxxxxx e altri, per la realizzazione di piccola tettoia



con struttura mobile (tale DIA risulta dal registro cronologico comunale ma non è stato possibile visionarla in quanto non materialmente trovata dai funzionari in archivio).

b) Garage (foglio N.8 – mappale N.313):

- Il suddetto immobile non è compreso nei titoli autorizzativi relativi al fabbricato principale. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Lattarico, è stata rinvenuta pratica condono edilizio ai sensi della legge 47/85, a firma XXXXXXXX in data 30.09.1986 N.4548 di protocollo. Tale pratica contiene 4 istanze di condono riferite ad altrettanti abusi edilizi oggetto di sanatoria. Una di queste fa riferimento alla realizzazione di locale garage in Via XXXXXXXX del Comune di Lattarico, ad un piano fuori terra ed epoca di ultimazione il 1983. Per tale pratica esiste solo l'istanza e il pagamento della prima rata dell'oblazione in data 30.09.1986 e nessun altro elaborato tecnico o fotografico e nessuna altra integrazione documentale o pagamenti.

Quesito N.4

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

Acquisita la documentazione tecnica presso il Comune di Lattarico, previo avviso di sopralluogo (raccomandata N.12962332748-0) è stato effettuato accesso agli immobili pignorati in data 10.12.2015 (si veda verbale di accesso allegato).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati consistono in:

- 1) Appartamento posto al piano terra (lato sud-ovest) del fabbricato plurifamiliare per civili abitazioni sito in Via Timparello del Comune di Lattarico costituito da N.4 alloggi di cui N.2 al piano terra e N.2 al piano primo/mansarda di cui alla concessione edilizia N.48 del 25.10.1983 in Ditta XXXXXXXXX nato a Cosenza il XXXXXXXXX.
Tale porzione di fabbricato è ubicato nel Comune di Lattarico (CS), Via Timparello N.57. Catastalmente risulta così individuato:
Catasto fabbricati - Foglio N.8 – particella N.311 sub.1 – piano Terra – cat.A/3, classe 1 – consistenza 5 vani – rendita € 188,51.
L'immobile confina:
 - Con il prospetto principale (lato sud-est) con strada comunale Via Timparello;
 - Per i restanti altri due lati esterni con corte comune foglio N.8 particella N.310;
 - Con l'alloggio in catasto sul foglio N.8, particella N.311 sub.2, per il restante lato in corrispondenza del muro in comune centrale e simmetrico dell'intero fabbricato.
- 2) Locale garage facente parte dell'immobile ad un unico piano fuori terra sito in Via Timparello del Comune di Lattarico costituito, per l'intero, da N.2 locali garage. Tale porzione di fabbricato è ubicato nel Comune di Lattarico (CS), Via Timparello snc ed è situato in aderenza al confine di proprietà con la particella N.288 dello stesso foglio. Catastalmente risulta così individuato:
Catasto fabbricati - Foglio N.8 – particella N.313 sub.1 – piano Terra – cat.C/6, classe 2 – consistenza 10 mq. – rendita € 24,79.
L'immobile confina:
 - Con il prospetto principale (lato sud-est) con strada comunale Via Timparello;
 - Con il lato opposto interrato (nord-ovest), con corte comune (terrapieno);
 - Con il lato sud-ovest in aderenza al confine di proprietà con la particella N.288 dello stesso foglio catastale N.8;
 - Con la particella N.313 sub.2, per il restante lato in corrispondenza del muro in comune centrale e simmetrico dell'intero fabbricato.



CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DIMENSIONALI DEL BENE

1) Appartamento ubicato nel Comune di Lattarico (CS), Via Timparello N.57. In catasto sul Foglio N.8 – particella N.311 sub.1 – piano Terra – cat.A/3 cl.1.

L'alloggio e l'intero fabbricato risultano originariamente autorizzati con la concessione edilizia N.34 del 27.12.1982 in Ditta XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX.

Il progetto originario prevedeva la costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra costituito da N.4 alloggi di cui due al piano terra e due al piano primo.

Il progetto di variante di cui alla concessione edilizia N.48 del 25.10.1983, ha previsto la realizzazione di mansarda in sopraelevazione. Tale mansarda, divisa per metà rispetto all'intero fabbricato è stata accorpata agli alloggi posti al piano primo attraverso scale interne. La struttura portante del fabbricato è in muratura.

I solai sono in cemento armato gettati in opera con travetti prefabbricati e pignatte.

La struttura di copertura è realizzata con solaio in cemento armato gettato in opera con travetti prefabbricati e pignatte e manto di copertura in tegole di laterizio tipo portoghesi.

La muratura esterna è di tipo portante senza camera d'aria e/o isolamento.

Le tramezzature risultano realizzate con laterizi forati ed intonaco civile.

La finitura esterna è realizzata con intonaco di tipo granigliato di colore bianco.

L'alloggio è ultimato e risulta, all'interno, in buono stato di conservazione, ad eccezione del bagno che richiede interventi di manutenzione dovuti all'uso e usura.

Gli infissi esterni sono in metallo, con persiana esterna alla romana in di colore verde scuro, ed infisso interno vetrato di colore marrone.

Il portoncino d'ingresso principale è in alluminio anodizzato a due ante e accede direttamente al locale soggiorno. Le porte interne sono in legno.

I pavimenti interni sono in gres porcellanato di due tipi e tinte: dimensioni maggiori e colore marrone per disimpegno, bagno e stanze da letto; dimensioni minori e colore beige per soggiorno/pranzo e cucina.

Il rivestimento del bagno, in opera fino a circa metà dell'altezza del locale, è in ceramica.

In cucina la sola parte di rivestimento in ceramica è posta tra il piano lavoro e i pensili della cucina componibile.

Gli impianti idrico ed elettrico sono esistenti e sottotraccia.

Il riscaldamento/condizionamento è garantito da alcune pompe di calore elettriche installate con unità esterne ed interne a split. In cucina è anche presente una stufa a legna.

All'esterno, in corrispondenza della strada Via Timparello è presente un piccolo marciapiede in cemento. La porzione di corte comune adiacente il lato sud-ovest è anche essa rifinita in cemento.

L'organizzazione e le dimensioni nette misurate dei locali che compongono l'alloggio sono:

- Soggiorno-pranzo, accessibile direttamente dal portone di ingresso, delle superficie netta di circa mq.18,25;
- Cucina, accessibile dal soggiorno pranzo della superficie netta di circa mq.19,20;
- Disimpegno adiacente soggiorno della superficie netta di circa mq.2,88;
- Locale ripostiglio della superficie netta di circa mq.3,70;
- Stanza da letto matrimoniale della superficie netta di circa mq.15,83;
- Disimpegno adiacente locale bagno della superficie netta di circa mq.2,65;
- Bagno della superficie netta di circa mq.4,30;
- Letto della superficie netta di circa mq.16,27.

L'altezza interna di detti locali è di metri 2,95.

Dalla cucina si accede ad un locale, ricavato su una porzione della corte comune, retrostante il fabbricato, tra l'esistente muro di sostegno del terrapieno e il fabbricato stesso. Tale locale chiuso deriva dalla posa in opera di infissi e pareti finestrate nei due lati originariamente liberi, e copertura dell'intercapedine con profili in ferro e lamiera coibentata. L'utilizzazione attuale di detto locale è cucinino. Le sue dimensioni interne sono di metri 5.90 di lunghezza, larghezza media m.2,23 e altezza interna m.2,67. Il piano di calpestio è posto a quota di circa -20 centimetri dal pavimento interno dell'alloggio. Tale locale non risulta da nessun titolo autorizzativo ed insiste, alla luce delle visure e accertamenti catastali, su corte comune quindi, come meglio si dirà nel seguito, dovrà essere dismesso.

2) Locale garage ubicato nel Comune di Lattarico (CS), Via Timparello snc. In catasto sul Foglio N.8 – particella N.313 sub.1 – piano Terra – cat.C/6 cl.2.



Il suddetto immobile non è compreso nei titoli autorizzativi relativi al fabbricato principale. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Lattarico, è stata rinvenuta pratica di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, a firma XXXXXXXXX in data 30.09.1986 N.4548 di protocollo. Tale pratica contiene 4 istanze di condono riferite ad altrettanti abusi edilizi oggetto di sanatoria. Una di queste fa riferimento alla realizzazione di porzione ed intero fabbricato ad uso garage in Via Timparello del Comune di Lattarico, ad un piano fuori terra ed epoca di ultimazione il 1983. Per tale pratica esiste solo l'istanza e il pagamento dell'oblazione in unica rata in data 30.09.1986 e nessun altro elaborato tecnico o fotografico e nessuna altra integrazione documentale, pagamenti, istruttoria da parte del Comune.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di blocchi di cemento.

I solai sono in cemento armato gettati in opera con travetti prefabbricati e pignatte.

La struttura di copertura è in cemento armato con solaio gettato in opera con travetti prefabbricati e pignatte e manto di copertura in tegole di laterizio.

La muratura esterna è in blocchi di cemento senza camera d'aria e/o isolamento e risulta intonacata solo sul prospetto principale.

L'intero immobile è diviso in due unità immobiliari, accessibili, ognuna, dalla strada comunale attraverso porta metallica.

Il locale oggetto di stima è privo di ogni tipo di finitura interna e risulta destinato a locale ripostiglio/magazzino.

L'unico infisso presente è quello che ne consente l'accesso e risulta essere in metallo.

I pavimenti interni, gli intonaci interni e gli impianti mancano.

La superficie interna del locale è di circa mq.12,35.

L'altezza interna è di circa metri 2.30 in corrispondenza dell'ingresso e di circa metri 3.00 in corrispondenza del lato opposto.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Gli immobili oggetto della presente perizia tecnica sono ubicati in Via Timparello nel centro storico del Comune di Lattarico.

La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e dista 15 chilometri dallo svincolo autostradale di Montalto Uffugo e dalla zona commerciale in località Taverna di Montalto Uffugo, circa 30 chilometri dallo svincolo autostradale di Cosenza Sud e circa 24 chilometri dallo svincolo autostradale di Cosenza Nord.

La zona, essendo un centro storico isolato, è dotato dei servizi minimi quali municipio, scuola dell'infanzia, primaria e secondaria, ufficio postale, farmacia. Per il resto bisogna fare riferimento a Montalto Uffugo, Rende e Cosenza.

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.

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento coincidono.

Quesito N.6

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

Dalla planimetria dell'alloggio in catasto sul foglio N.8, mappale N.311, sub.1, risulta riportata una tramezzatura all'intero del locale soggiorno, non rilevata in fase di sopralluogo e non



presente negli elaborati progettuali approvati. La correzione di tale planimetria da effettuarsi tramite software DOCFA da tecnico abilitato, è stimabile in euro 450,00 oltre IVA. Per come meglio descritto nel successivo punto 8, non è necessario procedere a variazioni catastali relative all'inserimento della porzione di intercapedine chiusa adiacente il locale cucina.

Quesito N.7

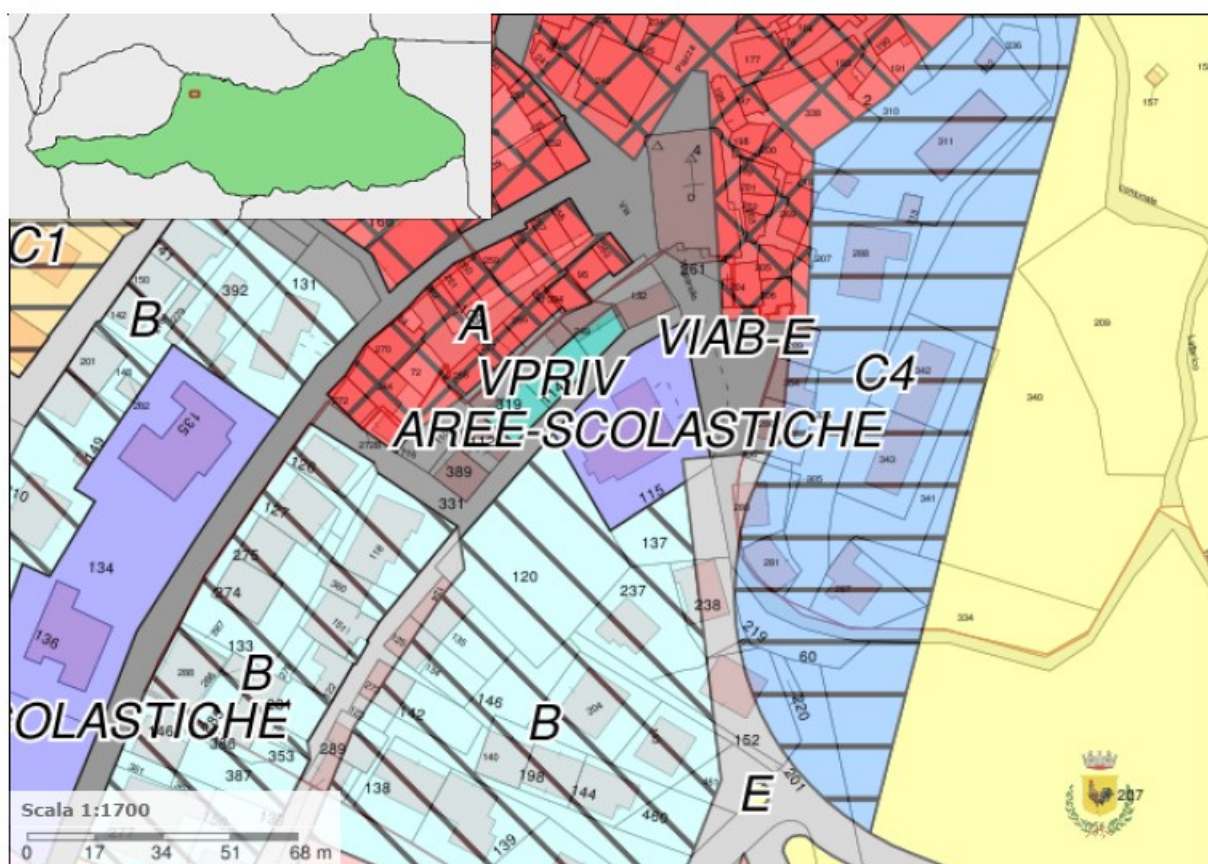
Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Gli immobili oggetto della presente, censiti al catasto fabbricati, non comprendono superfici di terreno potenzialmente edificatorie, per cui non è risultato necessario richiedere certificato di destinazione urbanistica relativo ad aree fabbricabili.

La consultazione del geo-portale comunale (<https://lattarico.geo-portale.it/>) ed in particolare del Programma di Fabbricazione vigente indica gli immobili all'interno della ZONA C4 (zona di espansione residenziale).



Comune di Lattarico



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;

Appartamento ubicato nel Comune di Lattarico (CS), Via Timparello N.57.
In catasto sul Foglio N.8 – particella N.311 sub.1 – piano Terra – cat.A/3 cl.1.



Il fabbricato principale, in catasto sul foglio N.8, mappale N.311, sub.1, risulta autorizzato dal Comune di Lattarico con concessione edilizia N.34 del 27.12.1982 relativa alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione a due piani in blocchi di calcestruzzo o mattoni pieni, in Ditta XXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXXXX e successiva concessione edilizia in variante N.48 del 25.10.1983 relativa alla costruzione di una mansarda in variante alla concessione edilizia N.34/1982 in Ditta XXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXXXX

Alla data di accesso agli atti presso il Comune di Lattarico (02.12.2015), come riferito dai funzionari comunali, non esisteva il certificato di agibilità.

L'unità immobiliare, salvo piccole differenze non quantificabili in termini di superficie o volume, può ritenersi conforme al progetto approvato, ad eccezione del locale ricavato su una porzione della corte comune, retrostante il fabbricato, tra l'esistente muro di sostegno del terrapieno a nord e il fabbricato stesso. Tale locale chiuso deriva dalla posa in opera di infissi e pareti finestrate nei due lati originariamente liberi, e copertura dell'intercapedine con profili in ferro e lamiera coibentata. L'utilizzazione attuale di detto locale è cucinino. Le sue dimensioni interne sono di metri 5.90 di lunghezza, larghezza media m.2,23 e altezza interna m.2,67. Il piano di calpestio è posto a quota di circa -20 centimetri dal pavimento interno dell'alloggio. Tale locale non risulta da nessun titolo autorizzativo ed insiste, alla luce delle visure e accertamenti catastali, su corte comune quindi, dovrà essere dismesso.

Locale garage ubicato nel Comune di Lattarico (CS), Via Timparello snc.

In catasto sul Foglio N.8 – particella N.313 sub.1 – piano Terra – cat.C/6 cl.2.

Il suddetto immobile non è compreso nei titoli autorizzativi relativi al fabbricato principale. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Lattarico, è stata rinvenuta pratica di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, a firma XXXXXXXXXX in data 30.09.1986 N.4548 di protocollo. Tale pratica contiene 4 istanze di condono riferite ad altrettanti abusi edilizi oggetto di sanatoria. Una di queste fa riferimento alla realizzazione di porzione ed intero fabbricato ad uso locale garage in Via Timparello del Comune di Lattarico, ad un piano fuori terra ed epoca di ultimazione il 1983. Per tale pratica esiste solo l'istanza e il pagamento dell'oblazione in data 30.09.1986 e nessun altro elaborato tecnico o fotografico e nessuna altra integrazione documentale o pagamenti. La definizione della pratica di condono, può essere ottenuta dagli aventi diritto, producendo la documentazione di cui all'art.35 della Legge 47/85 ovvero per intervenuto silenzio assenso, ai sensi dell'articolo 32, comma 37, della legge 326/03, per il quale il silenzio si forma sulle domande a proposito delle quali non sia stato adottato alcun provvedimento negativo e trascorsi 24 mesi (salvo il caso di immobili vincolati), a condizione, però, che siano stati integralmente corrisposti l'oblazione (al momento della domanda di condono) e, ove dovuto, il contributo concessorio, nonché siano state presentate la denuncia al catasto, quella ai fini Ici (non vigente negli anni 80), quella per la tassa di smaltimento dei rifiuti solidi urbani e quella per l'occupazione di suolo pubblico, ove dovute.

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) alla 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;

Gli immobili oggetto della presente perizia comprendono un appartamento posto al piano terra di un fabbricato plurifamiliare e un locale a destinazione garage.

Detti immobili, situati nel Comune di Lattarico (CS) sono catastalmente così distinti:

- Catasto fabbricati - Foglio N.8 – particella N.311 sub.1 – piano Terra – cat.A/3, classe 1 – consistenza 5 vani – rendita € 188,51.
- Catasto fabbricati - Foglio N.8 – particella N.313 sub.1 – piano Terra – cat.C/6, classe 2 – consistenza 10 mq. – rendita € 24,79.

In relazione alla suddetta identificazione catastale e alla natura e disposizione dei suddetti immobili, i beni pignorati potrebbero essere organizzati in due lotti distinti:

LOTTO N.1:

- Catasto fabbricati - Foglio N.8 – particella N.311 sub.1 – piano Terra – cat.A/3, classe 1 – consistenza 5 vani – rendita € 188,51.



LOTTO N.2:

- Catasto fabbricati - Foglio N.8 – particella N.313 sub.1 – piano Terra – cat.C/6, classe 2 – consistenza 10 mq. – rendita € 24,79.

Tale eventuale suddivisione in lotti, non necessita di alcuna spesa o onere aggiuntiva.

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;

L'immobile non risulta pignorato 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 risulta occupato dai proprietari, XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXX (XXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXX), coniugi in regime di comunione dei beni, e dei due loro figli, come dichiarato nel verbale di accesso, XXXXXXXXXXXX.

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

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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;

Sugli immobili in oggetto, non insistono:

- vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- vincoli o oneri di natura condominiale;
- diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) 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 procede 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.

Criteri di stima utilizzati

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetti di stima, si utilizzano sue metodi:

1) stima per comparazione con i prezzi di mercato

Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

2) per capitalizzazione dei redditi

Con questo metodo il più probabile valore di mercato dell'immobile viene determinato attraverso l'accertamento del più probabile reddito netto che si può ricavare dallo stesso, dandolo in uso, e la sua capitalizzazione. Al valore così ottenuto bisogna effettuare le opportune detrazioni per tener conto delle condizioni dell'immobile dovute a vetustà o ad altre deficienze.

1) Stima sintetica dell'unità abitativa per comparazione con i prezzi di mercato

La stima fa riferimento alle superfici lorde commerciali quindi comprensive dei muri perimetrali, metà larghezza per quelli di confine, e tramezzature interne.

Alla superficie lorda dell'alloggio è sommata la superficie equivalente del locale garage determinata sulla base di coefficienti di ponderazione usualmente adottati in ambito peritale. Nel caso specifico, tenendo conto delle quasi assenti finiture del suddetto locale garage, il coefficiente di ponderazione è assunto pari a 0,40.

Per abitazioni nuove situate nel Comune di Lattarico, aventi come categoria catastale A/3 della stessa tipologia di quella oggetto di stima, il prezzo medio di mercato si aggira intorno a € 950,00 al metro quadrato (tale stima tiene conto della bassa offerta in loco e del taglio dimensionale dell'alloggio). Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti e caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima partendo dalla zona, per poi passare a valutare l'esterno del fabbricato e passare infine, all'unità immobiliare internamente.

DESCRIZIONE DELLA ZONA OVE E' SITUATA L'ABITAZIONE

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta a distanza elevata dal crocevia di maggiore importanza nell'area geografica oggetto di stima (valutata nel suo insieme) e ne deriva un coefficiente relativo pari a 1,00.

Anche in relazione alla elevata distanza rispetto all'elemento di maggiore importanza e richiamo il coefficiente corrispondente è posto pari a 1,00.



La zona oggetto della stima risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria e pertanto il coefficiente relativo è traducibile in: 0,90.

Nella zona in esame non vi sono elementi estetici predominanti, il coefficiente non subisce variazioni e viene stabilito pertanto in: 1,00.

Dal prospetto principale dell'immobile si gode di un bel panorama, cosa che ci permette di considerare come valore del coefficiente:1,15.

Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è situata l'unità immobiliare, pertanto il coefficiente corrispondente è:1,02.

Non sono presenti parchi o aree verdi di una certa grandezza nei dintorni dell'abitazione, il che non modifica il coefficiente estetico della zona che rimane pertanto: 1,00.

Nella zona non vi sono scorci caratteristici particolari, pertanto il coefficiente non viene modificato e rimane fissato in:1,00.

Non sono presenti attraversamenti artificiali della zona, pertanto il coefficiente non subisce modificazioni e rimane:1,02.

Infine, analizzando la situazione sociale del quartiere attraverso l'andamento della popolazione e il numero dei reati avvenuti, si desume che il coefficiente sociale relativo è: 1,00.

Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti dianzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 1,07.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO OVE E' SITUATA L'UNITÀ IMMOBILIARE

Nell'edificio ove è situata l'unità immobiliare in esame esistono i seguenti impianti di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto di riscaldamento autonomo, impianto telefonico, non è presente alcuna dotazione funzionale quale palestra, giardino ecc., situazione che nell'insieme da un coefficiente funzionale dell'edificio pari a: 0,95.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: la facciata principale non presenta particolare valore architettonico; i decori della facciata sono di valore mediocre; i portoncini di accesso agli appartamenti sono di un valore e materiale di scarsa considerazione; la composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa. Valori che nel loro insieme ci permettono di stabilire il coefficiente estetico dell'edificio in: 0,94.

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali: nell'edificio non è presente alcuna telecamera a circuito chiuso per la rilevazione delle presenze; l'edificio non è dotato di videocitofono; non esiste recinzione della proprietà privata; non è costituito condominio; nelle ore notturne abbiamo, in generale, un silenzio diffuso e duraturo; non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese tra i condomini dello stabile; il condominio non ha in sospeso con terzi cause da dirimere; lo stabile non ha amministratore. Tutto l'insieme di queste valutazioni ci porta a stabilire il coefficiente sociale dell'edificio in: 1,01.

La conservazione dell'edificio nel suo complesso e la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere sintetizzata nel coefficiente globale: 0,92.

Il coefficiente globale dell'edificio, moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: 0,83.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come conforme all'esigenze abitative; l'unità immobiliare risulta altresì, essere ventilata in maniera normale, garantendo quindi, un ricambio d'aria in maniera regolamentare; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono normalmente soleggiati; la dimensione dei vani è considerabile come ordinaria, in quanto essi risultano entro i canoni delle normali esigenze abitative; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera canonica e ordinaria; durante l'esame della funzionalità dell'abitazione sono state rilevate solo alcune zone morte e inutilizzabili; nell'alloggio esiste un ambiente di deposito; il bagno risulta dotato dei necessari sanitari; lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è buono e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali e anche di qualche apparecchiatura voluttuaria.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio è pertanto, in base a quanto sopra descritto: 1,08.



L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni: il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica dignitosa; le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura; la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente accettabile; nel bagno i rivestimenti sono di valore mediocre mentre nella cucina i rivestimenti delle pareti sono di un valore normale; la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore ordinario; le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari, metalliche e di bassa efficienza energetica; le placche elettriche sono di qualità e forma accettabile. Il coefficiente relativo alle caratteristiche estetiche dell'alloggio deducibile da quanto ora analizzato è riassumibile nel valore: 1,00.

L'abitazione si affaccia sulla strada principale, pertanto il coefficiente che ne deriva è: 0,86.

Il taglio dell'alloggio è tale da variare il coefficiente del medesimo in: 0,95

La conservazione dell'alloggio nel suo complesso, in base ai lavori da eseguirsi per renderlo idoneo alla civile abitazione, può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio di cui sopra pari a: 0,93.

Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è stabilito pertanto in: 0,82.

CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio e unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo pari a 0,73.

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 950,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il valore unitario corretto a metro quadrato per l'abitazione oggetto di stima è € 696,55.

L'appartamento risultando libero non è gravato da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente, non va pertanto svalutato e conserva quindi, il pieno valore di mercato. Il coefficiente rimane perciò: 1,00.

Tenuto conto delle caratteristiche dimensionali dell'alloggio:

3) superficie lorda alloggio mq. 110,00;

4) superficie lorda locale garage mq. 13,78;

ed utilizzando il coefficiente di ragguglio pari al 40% per il locale garage (che tiene conto anche delle quasi assenti finiture del suddetto locale, ne deriva una superficie commerciale lorda di mq.115,50 e quindi un valore corrispondente totale di € 80.460,15.

2) Stima per capitalizzazione dei redditi della unità abitativa

Tale metodo consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'accertamento del più probabile reddito e la sua capitalizzazione.

Dovendo determinare il valore del locale commerciale, il reddito che si deve considerare è quello ricavabile dando in uso l'unità immobiliare.

Si è applicata la formula $V_o = R_{na} / i$;

in cui:

5) V_o indica il valore all'istante della stima dell'immobile e che coincide con la somma dei redditi futuri esistenti scontati all'attualità;

6) R_{na} è il reddito netto annuo, costante, posticipato, a durata indefinita;

7) i (o anche r) è il tasso di sconto o di capitalizzazione.

Il Reddito medio annuo lordo ottenibile (R_{mal}) è stato determinato facendo un'analisi di mercato per situazioni similari, ottenendo un valore di fitto per mq e per mese di circa 3,10 euro, tenuto conto delle caratteristiche, tipologia e consistenza del fabbricato in esame e considerando la superficie ponderata del locale garage. Assunta quindi la superficie lorda delle unità immobiliari pari a mq. 115,50 si ottiene il seguente valore per quanto riguarda il reddito annuo lordo:

$$R_{mal} = \text{€}/\text{mq } 3,10 \times 12 \times \text{mq. } 115,50 = \text{€ } 4.296,60$$

Da tale importo, detraendo una somma pari al 25% per imposte, tasse, oneri vari, manutenzioni, assicurazione, ecc., si ottiene il reddito netto che è pari a



$$R_{na} = R_{mal} - 0,25 R_{mal} (= R_{mal} \times 0,75) = \text{€ } 3.222,45$$

Per la determinazione del tasso di capitalizzazione si è tenuto conto della minore rischiosità degli investimenti nel settore commerciale e pertanto, come si evince anche dalla letteratura tecnica, esso varia, anche in funzione della specifica attività, tra 0,04-0,06.

Nel nostro caso abbiamo assunto un valore "i" pari a 0,04.

$$\text{Si ha pertanto } V_o = R_{na} / i = \text{€ } 3.222,45 / 0,04 = \text{€ } 80.561,25$$

Tale importo rappresenta il valore di stima del fabbricato in oggetto considerato nuovo, capace di assicurare quel determinato reddito netto.

Per risalire al valore di stima attuale bisogna effettuare delle detrazioni dovute alla vetustà dell'edificio ed alle spese necessarie per riportare lo stesso alla piena efficienza. Tenuto conto di quanto sopra e del fatto che nel coefficiente riduttivo della superficie del locale garage si è già tenuto conto delle reali condizioni, appare congrua una detrazione pari al 5% del valore sopra calcolato.

Pertanto il valore di stima del fabbricato in questione è pari

$$V_o = \text{€ } 80.561,25 \times 0,95 = \text{€ } 76.533,19$$

$$\text{Risulta: } V_o = \text{€ } 76.533,19 = V_{u.i. "A"-1};$$

Essendo le due stime, per capitalizzazione dei redditi e comparativa, di poco discostanti, il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa, può essere assunto pari al valore medio ovvero pari a € 78.547,22.

Tale valore è in linea con quanto pubblicato dall'Agenzia delle Entrate nella banca dati delle quotazioni immobiliari relative al I semestre del 2015.

Applicando una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore), ne deriva **un più probabile valore di mercato** di € 66.765,14 ovvero in **cifra tonda € 66.800,00**.

A tale valore va sottratto il costo necessario alla eliminazione dell'abuso edilizio non sanabile di cui al punto 8) ovvero la rimozione di infissi e pareti finestrate e copertura dell'intercapedine con profili in ferro e lamiera coibentata. Tale costo, vista la tipologia delle opere edili da demolire, può essere stimato in € 300,00.

Ne deriva un valore di mercato finale di € 66.500,00 (sessantaseimilacinquecento/00).

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che gli immobili oggetti della presente stima e precisamente:

CATASTO EDILIZIO URBANO COMUNE DI LATTARICO
FOGLIO 8 PART. 311 SUB.1 VIA Timparello PIANO terra
ZONA CENSUARIA - - CATEGORIA A/3 CLASSE 1 (Abitazioni di tipo economico)
CONSISTENZA 5 vani RENDITA € 188,51

CATASTO EDILIZIO URBANO COMUNE DI LATTARICO
FOGLIO 8 PART. 313 SUB.1 VIA Timparello PIANO terra
ZONA CENSUARIA - - CATEGORIA C/6 CLASSE 2 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
senza fine di lucro) CONSISTENZA 10 mq. RENDITA € 24,79
Bene comune non censibile (corte).

di proprietà di XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX (XXXXXXX) e XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) coniugi in regime di comunione dei beni, hanno, salvo elementi a me sottaciuti, come più probabile valore di mercato la cifra complessiva di **€ 66.500,00** (sessantaseimilacinquecento/00).

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.

DESCRIZIONE SINTETICA

UNICO LOTTO

PROPRIETA': XXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX (XXXXXXX) per la quota pari a 1/2 di proprietà e XXXXXXX, nato a XXXXXXX il XXXXXXX (XXXXXX) per la quota pari a 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni.

DATI CATASTALI: CATASTO Fabbricati
FOGLIO 8 PART. 311 SUB.1 VIA Timparello PIANO terra
CATEGORIA A/3 CLASSE 1 (Abitazioni di tipo economico)
CONSISTENZA 5 vani RENDITA € 188,51

FOGLIO 8 PART. 313 SUB.1 VIA Timparello PIANO terra
CATEGORIA C/6 CLASSE 2 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
senza fine di lucro) CONSISTENZA 10 mq. RENDITA € 24,79

PREZZO BASE IMMOBILI PIGNORATI: € 66.500,00

(euro sessantaseimilacinquecento/00).

PROBLEMATICHE RISCONTRATE:

- 1) Presenza di locale ricavato su una porzione della corte comune, retrostante il fabbricato in corrispondenza della cucina, tra l'esistente muro di sostegno del terrapieno e il fabbricato stesso. Tale locale chiuso deriva dalla posa in opera di infissi e pareti finestrate nei due lati originariamente liberi, e copertura dell'intercapedine con profili in ferro e lamiera coibentata. L'utilizzazione attuale di detto locale è cucinino. Le sue dimensioni interne sono di metri 5.90 di lunghezza, larghezza media m.2,23 e altezza interna m.2,67. Il piano di calpestio è posto a quota di circa -20 centimetri dal pavimento interno dell'alloggio. Tale locale non risulta da nessun titolo autorizzativo ed insiste, alla luce delle visure e accertamenti catastali, su corte comune quindi, come meglio si dirà nel seguito, dovrà essere dismesso.
- 2) Locale garage (foglio N.8, mappale N.313 sub.1) non compreso nei titoli autorizzativi relativi al fabbricato principale. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Lattarico, è stata rinvenuta pratica di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, a firma XXXXXXX in data 30.09.1986 N.4548 di protocollo. Tale pratica contiene 4 istanze di condono riferite ad altrettanti abusi edilizi oggetto di sanatoria. Una di queste fa riferimento alla realizzazione di porzione ed intero fabbricato ad uso garage in Via Timparello del Comune di Lattarico, ad un piano fuori terra ed epoca di ultimazione il 1983. Per tale pratica esiste solo l'istanza e il pagamento dell'oblazione in unica rata in data 30.09.1986 e nessun altro elaborato tecnico o fotografico e nessuna altra integrazione documentale, pagamenti, istruttoria da parte del Comune.

Il sottoscritto, a tal punto, ritiene di aver adempiuto fedelmente all'incarico affidatogli secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere la verità. Ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione integrata da n.5 allegati e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Marano Marchesato, 27.12.2015

Il C.T.U.
Ing. Francesco BARATTA



ALLEGATI

- 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 2) VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI**
- 3) ISPEZIONI IPOTECARIE**
- 4) RICHIESTA ACCESSO ATTI E CERTIFICAZIONE URBANISTICA COMUNE DI RENDE – CONCESSIONE EDILIZIA – RELAZIONE TECNICA – ELABORATI GRAFICI**
- 5) COMUNICAZIONI ACCESSO E VERBALE**

