

TRIBUNALE DI COSENZA

Esecuzioni Immobiliari

(.....)

OGGETTO: -----

Creditore Procedente: -----

Debitori: -----

ELABORATO :

Relazione di Stima
Pubblicazione su internet

Il C.T.U.

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. ██████████, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di ██████████, è stato nominato C.T.U. dal Giudice ██████████ all'udienza del 21/07/2025 nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° ██████████ ██████████). In data 30/07/2025 prestava il giuramento di rito per via telematica.

Nel giorno 11/09/2025 si svolgevano le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di stima, per come regolarmente comunicato alle parti dalla ██████████ (custode).
(allegato n.1)

MODULO DI CONTROLLO

- a. Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**;
- a.1) dalla certificazione risulta una visura ultraventennale dei dati catastali attuali e storici;
- a.2) i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile;
- b. il creditore procedente ha depositato solo l'estratto catastale storico degli immobili pignorati;
- c. il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- d. stato civile esecutato:
[REDACTED] coniugato (allegato n.12) il giorno 10.08.1996 con [REDACTED]
[REDACTED], in regime di "comunione dei beni".

PROVENIENZA BENI

Atto notarile pubblico di **Donazione accettata e Divisione** a rogito Dott. [REDACTED]
[REDACTED]
trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il
[REDACTED].

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle 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 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. 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;

Nel fascicolo presente sulla piattaforma del processo telematico risultano essere presenti tra gli altri:

- Visura camerale [REDACTED];
- Verbale 05.03.2019 ([REDACTED])
- Procura [REDACTED] 15-10-19;
- Verbale 30-10-15 [REDACTED]
- Atto di fusione 19-10-10 [REDACTED]
- GU n. 121 del 15-10-19 [REDACTED]
- Nota di trascrizione;
- certificazione 561 CPC;
- ISTANZA DI VENDITA IMMOBILIARE.

Il tutto depositato [REDACTED]

Lo scrivente, tuttavia, reputava necessario svolgere ulteriori ed approfondite indagini presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di [REDACTED]

██████████ al fine di fornire al giudice esauritive risposte in merito ai quesiti formulati al sottoscritto C.T.U.

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);

Lo scrivente ha eseguito un esame personale presso la conservatoria RR.II di ██████████ nella quale sono precisate le formalità pregiudizievoli (*allegato n.2*).

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 acquisito presso il catasto di ██████████, poiché non presenti in atti e ritenuti indispensabili, le planimetrie degli immobili pignorati (*allegato n.3*). Dalle predette visure si evince che i beni oggetto del pignoramento sono effettivamente intestati al sig. ██████████ ██████████, parte esecutata, come risulta all'impianto meccanografico del N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) al 30/06/1987.

Inoltre, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ██████████ ha reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica per il terreno fg 58 part 558 (*allegato n.4*).

La vigente normativa urbanistica è la seguente:

Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) adottato con Delibera Commissariale n°4 del 10/11/2022.

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;

I cespiti immobiliari oggetto di esecuzione forzata, dopo approfondite analisi eseguite dal sottoscritto C.T.U., risultano così caratterizzati e rappresentati negli elaborati grafici di seguito inseriti:

Immobili piena proprietà - Fabbricati							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
58	557	1	PT	BCNC			



Stralcio Planimetria Catastale Fg 58 Part 557

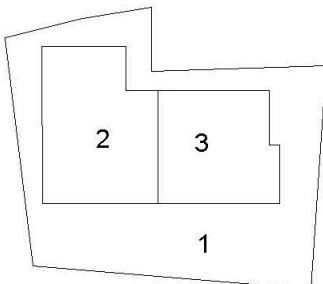


Inquadramento Aerofotogrammetrico

Pianta Piano Terra sub1

PIANO TERRA

Planimetria Catastale piano PT - Ufficio Catasto di



Il subalterno 1 è identificato in Catasto Fabbricati come *bene comune non censibile (BCNC)*, costituente corte pertinenziale a servizio esclusivo delle unità immobiliari censite ai sub 2 e 3. Tale area scoperta ha funzione di spazio di accesso e manovra, nonché di pertinenza

esterna delle predette abitazioni. Il sub 1 **non è dotato di autonomia funzionale o reddituale e non è suscettibile di trasferimento indipendente**, seguendo pertanto la sorte giuridica delle unità immobiliari principali cui risulta asservito.

Non è pertanto oggetto di autonoma valutazione economica, essendo compreso nella stima dei sub 2 e 3, di cui costituisce pertinenza comune indivisa.

La sua identificazione è riportata nell'elaborato planimetrico, dal quale risulta graficamente compreso tra le due unità immobiliari principali.

Il CTU si limita a rilevare la superficie effettivamente utilizzata da ciascun subalterno, senza attribuire modifiche catastali.

Per la regolarizzazione, a cura dell'aggiudicatario, sarà necessario presentare DOCFA di soppressione del sub 1 e creazione di due distinte pertinenze (o ampliamento dei sub 2 e 3)

Immobili piena proprietà - Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
58	557	2	PT	A3	4,5 vani	84	232,41



Stralcio Planimetria Catastale Fg 58 Part 557



Inquadramento Aerofotogrammetrico



foto 1 e foto 2 – Vista prospettica fabbricato lato SUD

L'edificio all'interno del quale è ubicato l'immobile da valutare, avente 1 piano f.t. con facciate rifinite ad intonaco tinteggiato e serramenti esterni con persiane, è realizzato, in data antecedente il 30 settembre 1967, con struttura portante in muratura in mattoni e malta cementizia, è situato in zona periferica-agricola e si presenta, nel suo complesso, in buono stato di manutenzione.

La dotazione di impianti nel fabbricato comprende l'impianto idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, riscaldamento con produzione di acqua calda.

Trattandosi di zona prevalentemente periferica-agricola, nelle immediate vicinanze **non sono** presenti attività commerciali (ristorazione, bar, tabacchi) e servizi pubblici (autotrasporti extraurbani). In riferimento alle opere di urbanizzazione, sono presenti, per ciò che riguarda quelle definite "primarie":

- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.

Le opere di urbanizzazione "secondaria" sono presenti in un circondario più ampio, inscrivibile in un raggio di 5,00 Km. Tra queste si rilevano:

- scuole;
- mercati di quartiere;
- chiese ed altri edifici religiosi;

L'immobile oggetto di stima consiste in una villetta ubicata al piano terra del fabbricato sopra descritto, destinata a civile abitazione.

Confina a est e a nord con altra abitazione, a ovest con il sub 3, e a sud con la S.P. 119.

Dal sopralluogo eseguito, la villetta è risultata in buono stato di manutenzione e gode di doppia esposizione Nord-Sud, caratteristica che assicura una buona illuminazione naturale nell'arco della giornata e un adeguato ricambio d'aria. La distribuzione interna degli spazi risulta funzionale e ben equilibrata tra zona giorno e zona notte.

L'unità è composta da ingresso, soggiorno-salone, cucina, una camera da letto, un bagno e disimpegno, oltre alla fruizione di parte del sub 1, classificato come bene comune non censibile, rappresentante una porzione di corte esterna necessaria al corretto godimento della villetta.

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio, rifinite con intonaco civile tinteggiato. Il bagno presenta rivestimenti in piastrelle ceramiche di qualità media, così come i pavimenti dell'intera unità, uniformi e in buone condizioni.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato non a taglio termico, dotati di vetrocamera e persiane come oscuramento; gli infissi interni sono in legno tamburato di colore marrone. L'ingresso principale è dotato di portoncino blindato.

La villetta è provvista di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, oltre ai consueti impianti tecnologici: elettrico, telefonico e televisivo.

Da quanto sopra descritto, l'immobile risulta conforme sotto il profilo catastale.

Dal punto di vista urbanistico, invece, si evidenzia che la villetta è stata realizzata in data antecedente al 30 settembre 1967; pertanto, presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risultano depositate né planimetrie né elaborati grafici relativi all'epoca di costruzione, trattandosi di fabbricato edificato in periodo in cui non vigeva l'obbligo di presentazione del titolo edilizio o della documentazione grafica.

Immobili piena proprietà - Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
58	557	3	PT	A3	4 vani	79	206,58

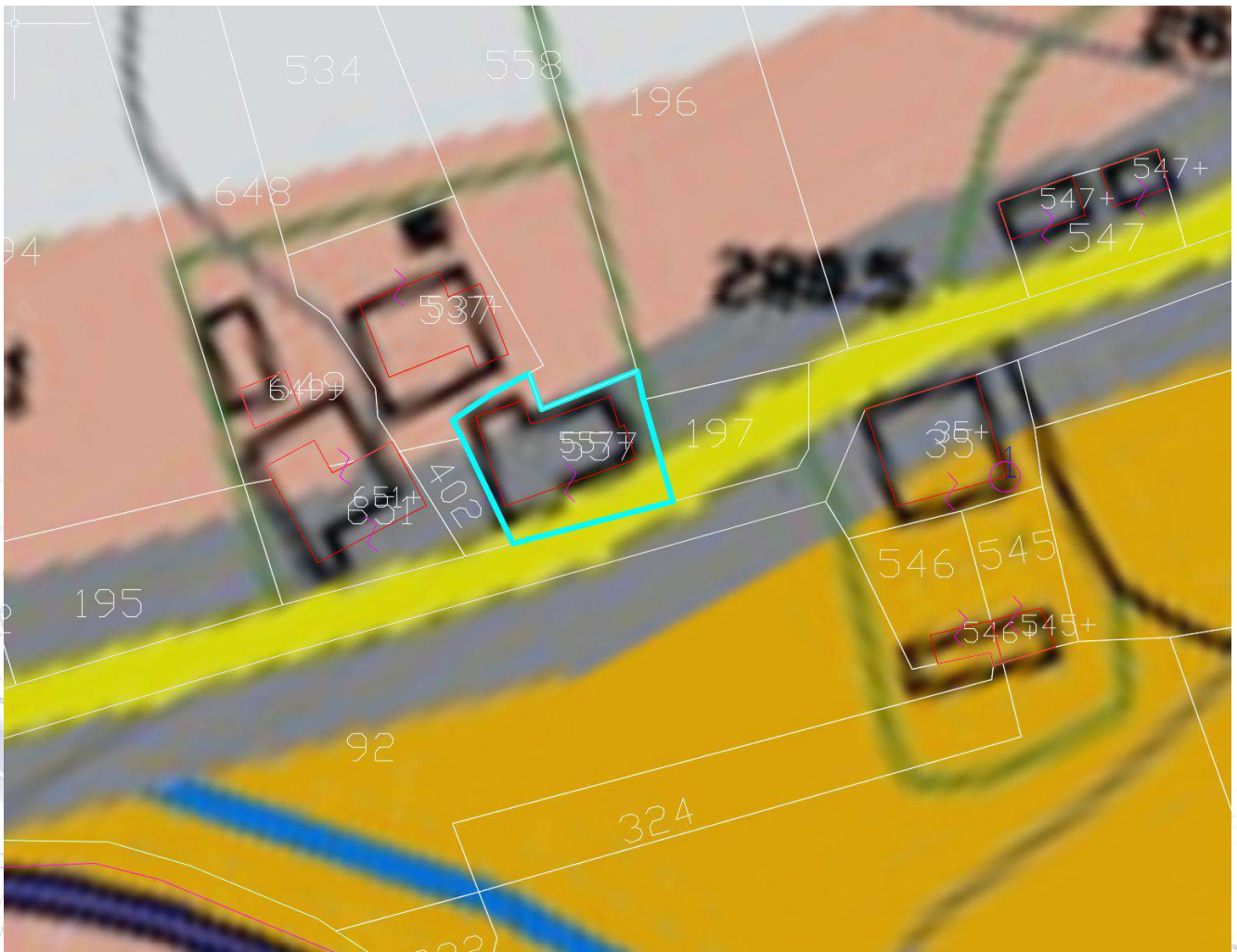


Stralcio Planimetria Catastale Fg 58 Part 557 Sub 3



Immobile oggetto di perizia

Inquadramento Aerofotogrammetrico



Stralcio PSC – fascia di rispetto stradale



foto 1 – Vista prospettica fabbricato lato SUD



foto 2 – Vista prospettica fabbricato lato OVEST

L'edificio all'interno del quale è ubicato l'immobile da valutare, avente 1 piano f.t. con facciate rifinite ad intonaco tinte e serramenti esterni con persiane, è realizzato, in data antecedente il 30 settembre 1967, con struttura portante in muratura in mattoni e malta cementizia, è situato in zona periferica-agricola e si presenta, nel suo complesso, in buono stato di manutenzione.

La dotazione di impianti nel fabbricato comprende l'impianto idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, riscaldamento con produzione di acqua calda.

Trattandosi di zona prevalentemente periferica-agricola, nelle immediate vicinanze **non sono** presenti attività commerciali (ristorazione, bar, tabacchi) e servizi pubblici (autotrasporti extraurbani). In riferimento alle opere di urbanizzazione, sono presenti, per ciò che riguarda quelle definite "primarie":

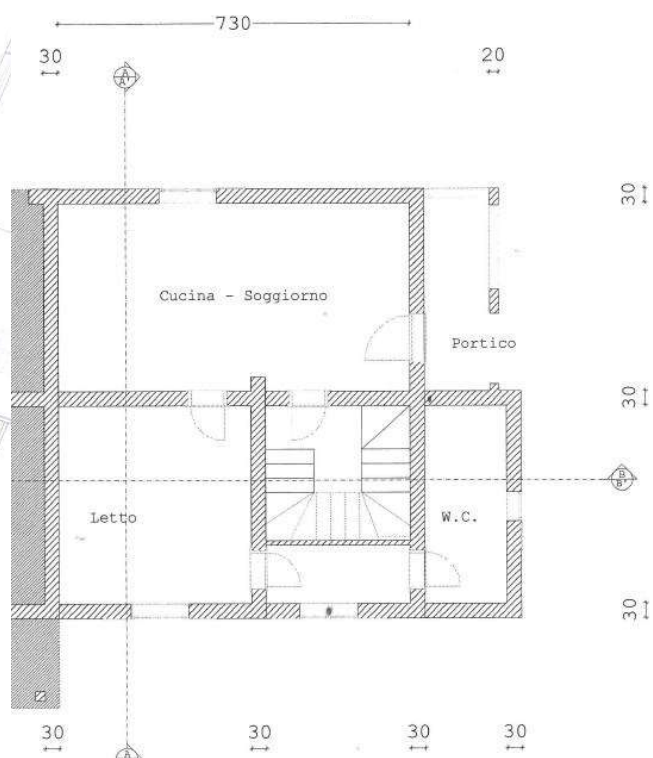
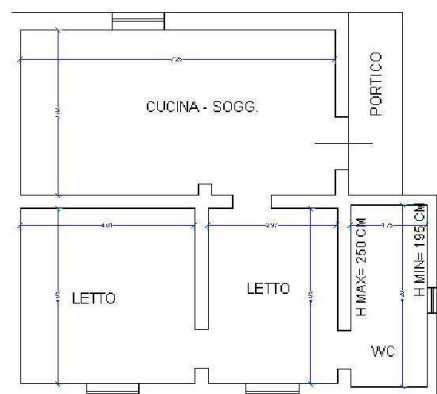
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.

Le opere di urbanizzazione "secondaria" sono presenti in un circondario più ampio, inscrivibile in un raggio di 5,00 Km. Tra queste si rilevano:

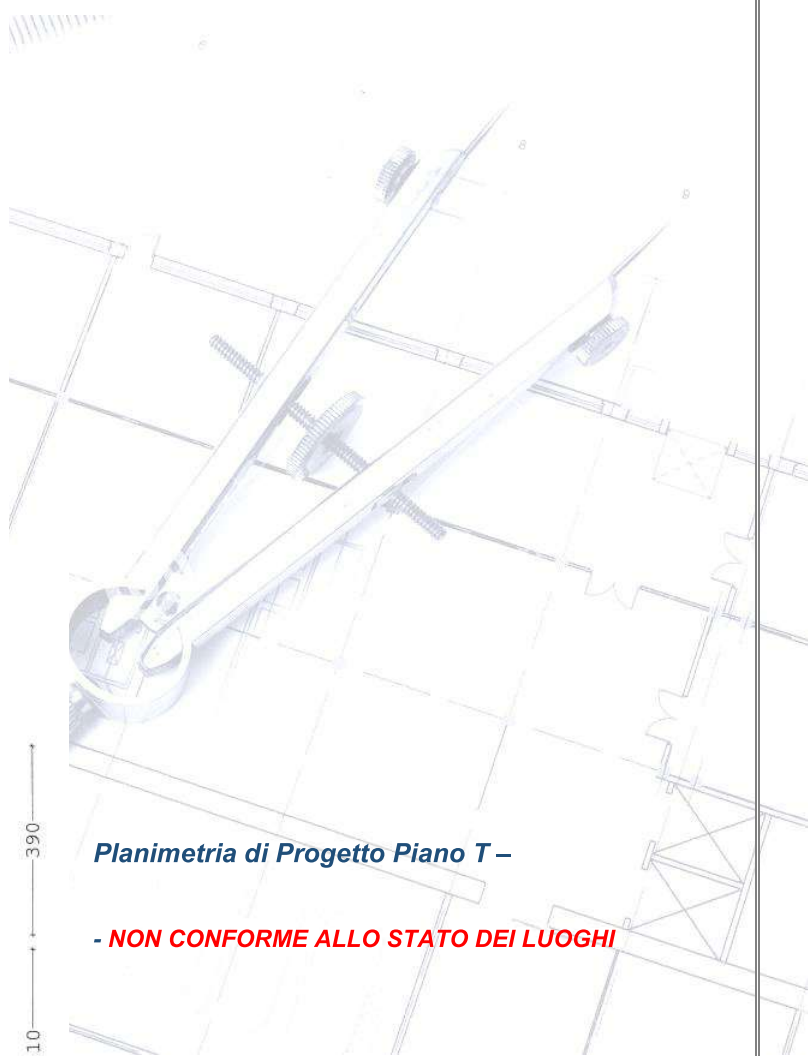
- scuole;
- mercati di quartiere;
- chiese ed altri edifici religiosi;

Pianta sub 3

PIANO TERRA H= 270 CM



**Planimetria Catastale piano T - Ufficio Catasto di -
NON CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI**

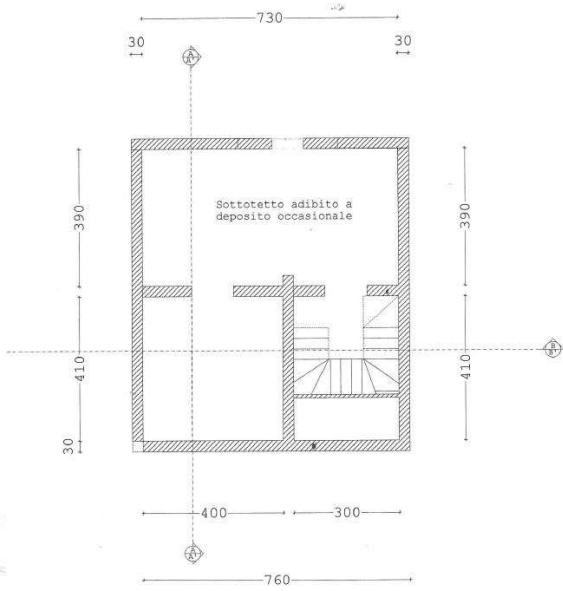


Planimetria di Progetto Piano T -

- NON CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI

Planimetria di Progetto Piano 1 –

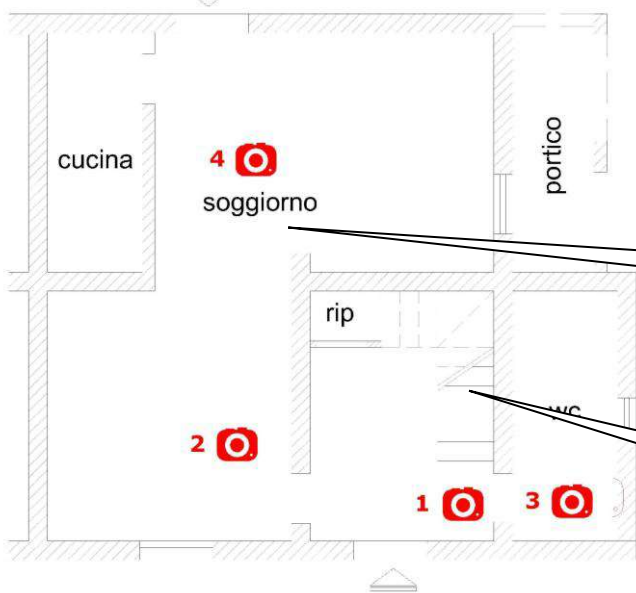
- NON CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI



**PIANO TERRA
STATO DEI LUOGHI**

**Planimetria PIANO TERRA SUB 3 aggiornata allo stato
dei luoghi dopo visita di sopralluogo**

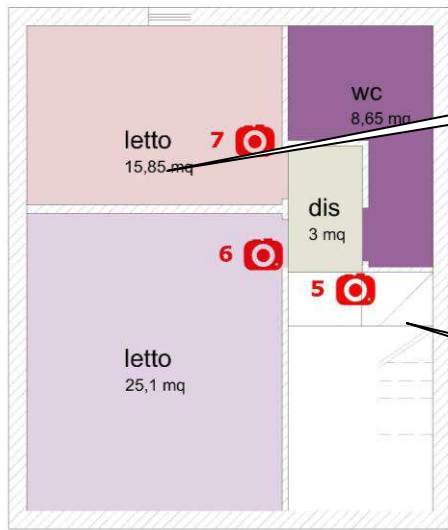
SUB 2



**diversa distribuzione
spazi interni**

Diverso sviluppo della scala

PIANO SOTTOTETTO
STATO DEI LUOGHI
Area = 52,60 mq



diversa distribuzione spazi

Planimetria PIANO SOTTOTETTO SUB 3 aggiornata allo stato dei luoghi dopo visita di sopralluogo

Diverso sviluppo della scala

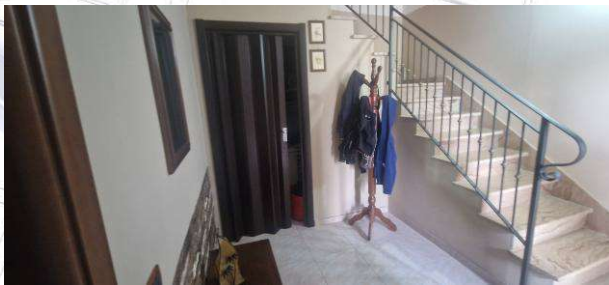


foto - 1



foto - 2



foto - 3



foto - 4



foto - 5



foto – 6



foto – 7

L'immobile oggetto di accertamento è una porzione abitativa disposta su due livelli, piano terra e piano sottotetto, collegati internamente da scala. L'accesso avviene dal fronte sud tramite portoncino che immette direttamente nella zona giorno.

Confina a ovest e a nord con terreno, a est con il sub 2, e a sud con la S.P. 119.

Dal sopralluogo eseguito, la villetta è risultata in buono stato di manutenzione e gode di tripla esposizione Nord-Sud-Ovest, caratteristica che assicura una buona illuminazione naturale nell'arco della giornata e un adeguato ricambio d'aria. La distribuzione interna degli spazi risulta funzionale e ben equilibrata tra zona giorno e zona notte.

Il piano terra è composto da ingresso immediatamente prospiciente alla scala interna, soggiorno e cucina in continuità spaziale, con separazione parziale tramite setto murario, ripostiglio ricavato nel sottoscala, servizio igienico finestrato, collocato in adiacenza all'ingresso. Portico esterno coperto posto sul lato sud.

La distribuzione interna presenta, rispetto alla planimetria depositata, **differenze nella localizzazione della scala** e nella suddivisione tra zona giorno e gli altri ambienti.

Il piano superiore, raggiungibile mediante scala interna, risulta attualmente suddiviso in n.2 camere da letto, n.1 bagno e disimpegno per un'area complessiva di circa mq 52,60.

Tale piano è pienamente utilizzato a fini abitativi, risultando dotato di suddivisioni, porte, impianti e finiture proprie di un piano residenziale, **nonostante nella documentazione urbanistica sia qualificato diversamente.**

Dall'esame comparativo tra gli elaborati comunali, catastali e lo stato reale dei luoghi emergono le seguenti difformità:

1. Mancata corrispondenza tra piano terra autorizzato e stato reale

- La distribuzione degli spazi interni non coincide con quanto assentito;
- La scala interna presenta uno sviluppo diverso, con orientamento e posizione modificati;
- Il locale indicato come "letto" nella planimetria comunale è utilizzato nella realtà come parte della zona giorno (soggiorno/cucina).

2. Utilizzo del sottotetto a fini abitativi

- Il piano sottotetto, autorizzato come deposito occasionale, risulta nella realtà completamente rifinito, suddiviso in camere, disimpegno e bagno, dotato di impianti idrico-sanitari e porte, pienamente utilizzato come piano abitabile. **Ciò configura una difformità urbanistico-edilizia rilevante.**

3. Mancata rappresentazione del piano sottotetto al Catasto

- Il piano superiore non risulta censito catastalmente, sebbene sia esistente e utilizzato.
- L'immobile non risulta pertanto conforme ai sensi dell'art. 19, comma 14 del D.L. 78/2010 (obbligo di conformità catastale).

4. Disallineamento tra stato reale e planimetrie catastali

- Le planimetrie catastali non rappresentano la distribuzione del piano terra effettivamente realizzata e l'esistenza e l'articolazione del piano sottotetto.

5. Possibili incrementi di superficie e volume non autorizzati

- L'uso abitativo del sottotetto potrebbe comportare **incremento di SUL (Superficie Utile Lorda)/SUP (Superficie Utile di Pavimento) o carico urbanistico**, non risultante da titoli edilizi.

6. Fascia di rispetto stradale - D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 art. 16 (Codice della Strada)

- **L'immobile ricade in fascia di rispetto stradale, ambito nel quale sono vietati interventi di nuova costruzione e sopraelevazione.**

Per quanto sopra esplicitato, l'immobile presenta una **condizione di non conformità urbanistica e catastale** rispetto ai titoli depositati presso l'Ente, in quanto la distribuzione interna del piano terra risulta difforme dagli elaborati approvati, lo sviluppo della scala interna non coincide con quanto assentito e il piano sottotetto, pur utilizzato come superficie abitativa, non risulta rappresentato né autorizzato.

Immobili piena proprietà - Terreni

Foglio	Particella	Categoria	Classe	ha	are	ca	mq
58	557	ente urbano		0	4	71	471

Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIUSEPPE SIFONETTI



Stralcio Planimetria Catastale Fg 58 Part 557

La particella catastale n. 557 del Foglio 58, compresa nel pignoramento, coincide con il suolo sul quale insistono i fabbricati pignorati e con le relative aree pertinenziali. Non trattandosi di un bene autonomamente commerciabile né dotato di rendita propria, la stessa viene ricompresa nella stima complessiva degli immobili senza attribuzione di un valore distinto.

Immobili piena proprietà - Terreni

Foglio	Particella	Categoria	Classe	ha	are	ca	mq
58	558	Sem arb	2	0	12	22	1222

Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIUSEPPE SIFONETTI



Stralcio Planimetria Catastale Fg 58 Part 558





Il terreno incluso nel pignoramento si trova attualmente in stato di abbandono colturale. Al suo interno si rileva la presenza di alcuni alberi di ulivo e di fico, non costituenti un vero e proprio impianto agricolo, ma distribuiti in modo sporadico.

La presenza delle suddette essenze arboree non attribuisce al fondo una rilevanza produttiva significativa ai fini estimativi.

Si precisa tuttavia che, **come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica** (allegato n.4), il terreno ricade in **zona edificabile (zona TU-3 – completamento e recupero)** ai sensi dello strumento urbanistico vigente.

Pertanto, **la valutazione del terreno non viene condotta sulla base della sua attuale destinazione agricola di fatto**, bensì secondo il **criterio del valore di trasformazione**, proprio delle aree edificabili, indipendentemente dallo stato colturale o dalla presenza di piante sporadiche, le quali non incidono sul valore economico del bene.

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 dei beni contenuta nel pignoramento, che ha permesso al C.T.U. di identificare gli immobili in modo univoco, è risultata esaustiva.

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

Dalle indagini svolte presso gli uffici [REDACTED], con l'acquisizione delle planimetrie catastali degli immobili pignorati, e a seguito del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario [REDACTED], come già riportato al quesito n.4, sono emerse le seguenti difformità catastali:

FOGLIO 58, PART. 557, SUB. 1

Il subalterno 1, attualmente censito come Bene Comune Non Censibile (BCNC) e indicato nell'Elaborato Planimetrico come area di corte comune ai sub 2 e 3 (*allegato n.3*) risulta, allo stato dei luoghi, materialmente suddiviso in due porzioni distinte, ciascuna posta a servizio esclusivo rispettivamente del sub 2 e del sub 3. Tale configurazione non risulta rappresentata negli atti catastali.

Per il ripristino della conformità catastale sarà necessario procedere mediante pratica DOCFA di aggiornamento comprendente:

- la soppressione dell'attuale sub 1 (BCNC);
- l'attribuzione delle porzioni di corte rispettivamente ai sub 2 e 3;
- oppure, in alternativa, la creazione di due nuovi subalterni di area pertinenziale esclusiva a servizio dei medesimi.

Tale regolarizzazione potrà essere eseguita solo successivamente all'aggiudicazione.

- Presentazione DOCFA per soppressione (eliminazione del sub 1 come BCNC formazione di n.2 nuovi sub come corte degli esistenti sub2 e sub 3)
 - Costo variazione catastale (diritti di istruttoria): € 70,00x2= € 140
 - Spese tecniche: € 500,00
- Totale= 640,00 €**

FOGLIO 58, PART. 557, SUB. 3

- Presentazione DOCFA per Diversa distribuzione spazi interni (solo Piano Terra)
 - Costo variazione catastale (diritti di istruttoria): € 70,00
 - Spese tecniche: € 800,00
- Totale= 870,00 €**

QUESITO N° 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'utilizzazione delle particelle oggetto del pignoramento, prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente, risulta la seguente:

Comune di [REDACTED]: "Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)"

ZONA TU-3: Completamento e recupero aree con tessuto urbano già delimitato;

ZONA TAF-2: aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni

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 dagli 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'art. 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;

Dalle indagini svolte presso gli uffici tecnici del [REDACTED] è risultato possibile estrarre copia dei seguenti titoli autorizzativi:

Foglio 58 Particella 557 Sub 3

- DIA prot. n. 4955 del 21.05.2008 (allegato n.5);
- Asseverazione Lavori del 20.05.2008 (allegato n.6);
- Deposito Genio Civile n. 15260 del 08.09.2008 (allegato n.7);
- Elaborati grafici - Stato Attuale (allegato n.8);
- Elaborati grafici - Stato Futuro (allegato n.9);
- Certificato di agibilità aut. n. 22 del 07.06.2011 (allegato n.10).

Come anticipato nel quesito n. 4, l'immobile oggetto dei lavori autorizzati risulta **non conforme** alla documentazione urbanistica depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED].

Si rileva che il **certificato di agibilità n. 22 del 07.06.2011** risulta corredato da elaborati grafici riferiti allo **stato ante-operam**, non aggiornati alle opere assentite con **DIA prot. n. 4955 del 21.05.2008**, né alle successive trasformazioni realizzate.

Pertanto, la documentazione allegata all'agibilità **non rappresenta lo stato reale e attuale dell'immobile**, risultando non conforme allo stato dei luoghi.

Dall'analisi della documentazione progettuale allegata alla citata DIA del 21.05.2008 e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo del **11.09.2025**, emergono **significative difformità edilizie**, realizzate in assenza di idoneo titolo abilitativo.

In particolare, la **distribuzione interna del piano terra** risulta difforme rispetto alla planimetria assentita, con variazioni delle tramezzature, della configurazione dei locali e dell'organizzazione dei percorsi interni, non riconducibili a semplici modifiche interne ma a trasformazioni eseguite **senza titolo edilizio integrativo o variante**.

Si rileva inoltre che la **scala interna in cemento armato di collegamento tra i livelli** presenta andamento geometrico, sviluppo planimetrico e caratteristiche costruttive **non corrispondenti** a quanto depositato presso il **Genio Civile**. Tale difformità deve essere qualificata come **difformità strutturale**, in quanto riferita ad **elementi portanti soggetti ad autorizzazione sismica**.

Il piano superiore, accessibile tramite la scala interna, risulta attualmente suddiviso in **n. 2 camere da letto, n. 1 bagno e disimpegno**, ed è **pienamente utilizzato a fini abitativi**, essendo dotato di opere di finitura, impianti e suddivisioni tipiche di un piano residenziale.

Tale utilizzo risulta **non conforme alla qualificazione urbanistica dell'intervento assentito**, configurando un mutamento di destinazione d'uso e un aumento di superficie e volumetria abitabile.

Le opere abusive sopra descritte, consistenti nella sopraelevazione dell'edificio con aumento di volumetria e nella trasformazione del piano superiore in unità a destinazione residenziale, risultano **realizzate all'interno della fascia di rispetto stradale**, ambito sottoposto a **vincolo conformativo di inedificabilità** ai sensi dell'**art. 16 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 (Codice della Strada)** e del relativo **Regolamento di attuazione (D.P.R. 495/1992)**.

Il citato vincolo comporta il **divieto di realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni**, fatta eccezione per interventi di manutenzione o opere prive di rilevanza volumetrica, non ricorrenti nel caso in esame.

Poiché le opere abusive sono state eseguite in presenza di tale vincolo già vigente all'epoca della loro realizzazione, **non risulta soddisfatto il requisito della doppia conformità**, richiesto dall'**art. 36 del D.P.R. 380/2001** per l'accertamento di conformità.

Pertanto, le opere in oggetto **non risultano sanabili**, neppure mediante procedura di sanatoria ordinaria, restando astrattamente assoggettabili ai provvedimenti repressivi previsti dalla normativa edilizia vigente, ivi inclusa la demolizione e il ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Il recepimento del vincolo nello strumento urbanistico comunale ha natura ricognitiva e non costitutiva.

I costi indicati sono stimati per la regolarizzazione edilizia (CILA in sanatoria) per il solo piano terra, come di seguito quantificati

FOGLIO 58 PART. 557 SUB. 3

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Sanatoria edilizia, con richiesta di CILA a lavori ultimati: 516,00 €
- Diritti di segreteria: 100,00 €
- Spese tecniche: € 500,00

Totale: € 1.116,00

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 G.E.) 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;

A seguito di una approfondita valutazione degli immobili oggetto del pignoramento, il CTU ritiene che trattandosi di unità immobiliari distinte per consistenza e distribuzione planimetrica, risultano divisibili in lotti senza effettuare frazionamenti, per cui lo stesso ha provveduto a formare i lotti come da tabella seguente:

LOTTO n°1 - fabbricati							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
58	557	2	PT	A3	4,5 vani	84	232,41
LOTTO n°2 - fabbricati							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
58	557	3	PT	A3	4 vani	79	206,58
LOTTO n°3 - terreno							
Foglio	Particella	Categoria	Classe	ha	are	ca	mq
58	558	Sem arb	2	0	12	22	1.222

fg 58 p.IIa 557 sub 1 bene comune non censibile, corte a servizio del sub2 e sub3 non ha nessuna rendita per cui non si procede con la valutazione.

fg 58 p.IIa 557 terreno su cui sorgono gli immobili sub2 e sub3, non si procede con la valutazione .

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 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 in oggetto **non** sono pignorati *pro quota*, dall'analisi degli atti emerge che gli stessi sono di piena proprietà del sig. [REDACTED] (esecutato) con quota di 1/1.

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'unità immobiliare identificata al sub 3, destinata ad abitazione familiare, risulta attualmente occupata dal [REDACTED] (esecutato), dalla coniuge e dal figlio.

L'unità immobiliare identificata al sub 2 risulta, invece, inoccupata.

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;

Come già indicato nel quesito n. 11, gli immobili oggetto di stima non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

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;

Da indagini svolte [REDACTED] e sulla base della documentazione urbanistica acquisita, risulta che i cespiti oggetto del pignoramento **non sono sottoposti a vincoli artistici, storici, paesaggistici, idrogeologici o ambientali.**

L'unico vincolo presente è quello di fascia di rispetto stradale, già descritto nei quesiti n. 4 e n. 8, ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada), che comporta il divieto di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni entro la distanza minima prescritta dalla normativa vigente.

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;

Gli immobili pignorati si trovano all'interno di uno stabile in cui non è costituito alcun condominio per cui non ci sono spese fisse di gestione.

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 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 l'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.

I beni oggetto della presente stima, ubicati nel [REDACTED], sono censiti al catasto con i seguenti dati identificativi:

Immobili piena proprietà - Fabbricati							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
58	557	1	PT	BCNC			
Immobili piena proprietà - Fabbricati							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
58	557	2	PT	A3	4,5 vani	84	232,41
Immobili piena proprietà - Fabbricati							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
58	557	3	PT	A3	4 vani	79	206,58
Immobili piena proprietà - Terreni							
Foglio	Particella	Categoria	Classe	ha	are	ca	mq
58	557	ente urbano		0	4	71	471
Immobili piena proprietà - Terreni							
Foglio	Particella	Categoria	Classe	ha	are	ca	mq
58	558	Sem arb	2	0	12	22	1222

CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima utilizzato dal sottoscritto C.T.U. per la valutazione degli immobili oggetto del pignoramento sono:

- **Valore di mercato** per le costruzioni;
- **Valore di trasformazione** per i terreni.

Per la determinazione del valore di mercato del terreno edificabile oggetto di stima si è fatto ricorso al **criterio del valore di trasformazione**, ritenuto il più idoneo in relazione alle caratteristiche del bene ed al contesto immobiliare di riferimento.

Tale criterio consiste nella stima del valore del suolo quale **valore residuo**, ottenuto per differenza tra il valore di mercato dei fabbricati realizzabili sull'area, una volta ultimati e immessi sul mercato, ed il costo complessivo necessario per la realizzazione dell'intervento edilizio ipotizzato, comprensivo dei costi di costruzione, degli oneri concessori e di urbanizzazione, delle spese tecniche e generali, nonché di una congrua remunerazione del capitale investito (utile dell'impresa).

Immobili piena proprietà - Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
58	557	1	PT	BCNC			

Il subalterno 1 è censito come Bene Comune Non Censibile (BCNC), destinato a corte comune a servizio dei subalterni 2 e 3, come da elaborato planimetrico agli atti (allegato n.3).

Trattandosi di bene privo di rendita autonoma, nonché non commerciabile separatamente, non si procede a valutazione estimativa.

Immobili piena proprietà – Fabbricati LOTTO N.1							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenz a	Sup. Catast.	Rendita Catast.
58	557	2	PT	A3	4,5 vani	84	232,41

L'immobile oggetto di stima consiste in una villetta ubicata al piano terra del fabbricato sopra descritto, destinata a civile abitazione.

Confina a est e a nord con altra abitazione, a ovest con il sub 3, e a sud con la S.P. 119.

Dal sopralluogo eseguito, la villetta è risultata in buono stato di manutenzione e gode di doppia esposizione Nord–Sud, caratteristica che assicura una buona illuminazione naturale nell'arco della giornata e un adeguato ricambio d'aria. La distribuzione interna degli spazi risulta funzionale e ben equilibrata tra zona giorno e zona notte.

L'unità è composta da ingresso, soggiorno–salone, cucina, una camera da letto, un bagno e disimpegno, oltre alla fruizione di parte del sub 1, classificato come bene comune non censibile, rappresentante una porzione di corte esterna necessaria al corretto godimento della villetta.

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio, rifinite con intonaco civile tinteggiato. Il bagno presenta rivestimenti in piastrelle ceramiche di qualità media, così come i pavimenti dell'intera unità, uniformi e in buone condizioni.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato non a taglio termico, dotati di vetrocamera e persiane come oscuramento; gli infissi interni sono in legno tamburato di colore marrone. L'ingresso principale è dotato di portoncino blindato.

La villetta è provvista di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, oltre ai consueti impianti tecnologici: elettrico, telefonico e televisivo.

Al fine di determinare il prezzo medio di compravendita sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni similari di compravendita sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine, sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI), come di seguito indicato.

Per i parametri sopracitati si è ritenuto opportuno scegliere i valori medi in quanto, come anticipato, trattasi di immobile in buono stato conservativo ed inserito in un contesto periferico-agricolo del [REDACTED]

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI)

Provincia: **COSENZA**
 Comune: **SAN MARCO ARGENTANO**
 Fascia/zona: Extraurbana/AREE RURALI
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	295	420	L	1,1	1,6	L

per fabbricati siti nel comune di [REDACTED], in stato conservativo normale e abitazioni di tipo civile, prevede un range che va da un minimo di €/mq 295,00 a un massimo di €/mq 420,00 per superficie lorda

Valore medio di mercato O.M.I.A.T. = €/mq 357,50

Agenzie Immobiliari - Indagine di mercato locale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Medio	Max
Abitazioni civili	NORMALE	269	342	415

valore medio di mercato Indagine di Mercato = €/mq 342,00

RIEPILOGANDO si ha:

valore di mercato O.M.I.A.T. = €/mq 357,50

valore di mercato Indagine di Mercato = €/mq 342,00

Tutto ciò premesso è lecito assumere un valore medio tra quello desunto dall'indagine di mercato e quello delle Tabelle dell'OMI e quindi pari a **€/mq 349,75** a mq per abitazioni civili.

Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle utilizzate per il calcolo dei coefficienti moltiplicativi di merito e delle detrazioni (dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima per la determinazione del valore di mercato).

- **Abbattimento forfetario del valore: -15%**
- **Principali coefficienti di merito:**

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-10%	-10%
Piano terra o rialzato	- 5% (-10% senza giardino)	- 5% (-10% senza giardino)
Piano 1°	-5%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ottimo stato	+2%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coeff di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Finiture	Coefficiente di merito
Storiche	+10%
Signorili	+5%
Civili	0%
Economiche	- 10%

Manutenzione	Coefficiente di merito
Ottima	+5%
Buona	+3%
Normale	0%
Scadente	- 5%

Servizi igienici	Coefficiente di merito
Doppio	0%
Singolo	- 5%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+3%
Centralizzato	+0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	0%

Finestrature	Coefficiente di merito
Termo-acustiche	+3%
Doppi vetri	0%
Vetro singolo	-2%

Spazi comuni	Coefficiente di merito
Assenti	0%
Cortile	+2%
Giardino	+4%
Parco	+6%

Parcheggio comune	Coefficiente di merito
Assente	0%
Posto auto	+2%

Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento: - 7%

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 349,75 - 7% = €/mq **325,27**

La Sup. dell'immobile è pari a:

- Sup. piano PT: **84,00 mq**

compreso degli opportuni rapporti mercantili (pari a **1 per la superficie lorda del locale, 0,35 per i terrazzi**, 0,50 per le rimesse, 0,25 per gli accessori indiretti, 0,20 per i locali al seminterrato non abitabili, **0,10 per la corte**), si ottengono le seguenti superfici commerciali degli immobili comparabili:

Il valore dell'immobile risulta quindi:

Superficie totale mq. 84,00 x €/mq 325,27 = **€. 27.322,68**

**TABELLA RIASSUNTIVA
LOTTO N.1**

Foglio	Particella	Sub	mq Totali	Prezzo (€*mq)	Valore di mercato €
58	557	2	84	325,27	€ 27.322,68
cifra tonda					€ 27.300,00

Immobili piena proprietà – **Fabbricati**
LOTTO N.2

Foglio	Particella	Sub	Piano	Cat.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita Catast.
58	557	3	PT	A3	4 vani	79	206,58

L'immobile oggetto di accertamento è costituito da una **porzione immobiliare legittimamente sviluppata al piano terra**, mentre il livello superiore, collegato internamente da scala, risulta privo di legittimità urbanistico-edilizia.

L'accesso all'unità avviene dal fronte sud mediante portoncino che immette direttamente nella zona giorno del piano terra. L'immobile confina a ovest e a nord con terreno, a est con il subalterno n. 2 e a sud con la S.P. 119.

Dal sopralluogo eseguito, **limitando l'analisi alle sole parti legittime**, il piano terra risulta in buono stato di manutenzione e gode di tripla esposizione Nord-Sud-Ovest, caratteristica che assicura una buona illuminazione naturale e un adeguato ricambio d'aria.

Il piano terra è composto da ingresso immediatamente prospiciente la scala interna, soggiorno e cucina in continuità spaziale con separazione parziale tramite setto murario, ripostiglio ricavato nel sottoscala, servizio igienico finestrato e portico esterno coperto sul lato sud.

La distribuzione interna presenta, rispetto alla planimetria depositata, differenze nella localizzazione della scala e nella suddivisione degli ambienti, configurando **difformità edilizie interne non assentite**.

Il piano superiore, raggiungibile mediante scala interna, risulta attualmente suddiviso in n. 2 camere da letto, n. 1 bagno e disimpegno, per una superficie di circa mq 52,60. Tale piano è **interamente utilizzato a fini abitativi**, risultando dotato di tramezzature, porte, impianti e finiture proprie di un piano residenziale, **in contrasto con quanto formalmente assentito e in assenza di idoneo titolo edilizio**.

Le opere realizzate al piano superiore configurano una **sopraelevazione con aumento di superficie e volumetria** e risultano **collocate all'interno della fascia di rispetto stradale della S.P. 119**, ambito sottoposto a vincolo di inedificabilità ai sensi dell'**art. 16 del D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada)** e del relativo regolamento di attuazione.

In ragione della presenza di tale vincolo, già vigente all'epoca della realizzazione delle opere, **non risulta soddisfatto il requisito della doppia conformità** di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001; pertanto, le opere abusive **non risultano sanabili** e sono astrattamente assoggettabili a provvedimenti repressivi, ivi incluso il ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Conseguentemente, **le superfici e i volumi abusivi sopra descritti non vengono considerati ai fini della determinazione del valore di stima**, in quanto privi di legittimità urbanistico-edilizia e non commercializzabili sul libero mercato oltre che suscettibili di provvedimenti repressivi (demolizione e ricostruzione).

Per determinare il prezzo medio di compravendita sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni simili di compravendita sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini.

Per i parametri sopraccitati si è ritenuto opportuno scegliere i valori medi in quanto, come anticipato, trattasi di immobile in buono stato conservativo ed inserito in un contesto periferico-agricolo del Comune di San Marco Argentano.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio (Tabella OMI)

Provincia: **COSENZA**
 Comune: **SAN MARCO ARGENTANO**
 Fascia/zona: Extraurbana/AREE RURALI
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	295	420	L	1,1	1,6	L

per fabbricati siti nel comune di **[REDACTED]**, in stato conservativo normale e abitazioni di tipo civile, prevede un range che va da un minimo di €/mq 295,00 a un massimo di €/mq 420,00 per superficie lorda

Valore medio di mercato O.M.I.A.T. = €/mq 357,50

Agenzie Immobiliari - Indagine di mercato locale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Medio	Max
Abitazioni civili	NORMALE	269	342	415

valore medio di mercato Indagine di Mercato = €/mq 342,00

RIEPILOGANDO si ha:

valore di mercato O.M.I.A.T. = €/mq 357,50

valore di mercato Indagine di Mercato = €/mq 342,00

Tutto ciò premesso è lecito assumere un valore medio tra quello desunto dall'indagine di mercato e quello delle Tabelle dell'OMI e quindi pari a **€/mq 349,75** a mq per abitazioni civili. Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle utilizzate per il calcolo dei coefficienti moltiplicativi di merito e delle detrazioni (dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima per la determinazione del valore di mercato).

- *Abbattimento forfetario del valore: -15%*
- *Principali coefficienti di merito:*

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-10%	-10%
→ Piano terra o rialzato	- 5% (-10% senza giardino)	- 5% (-10% senza giardino)
Piano 1°	-5%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ottimo stato	+2%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coeff di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Finiture	Coefficiente di merito
Storiche	+10%
Signorili	+5%
Civili	0%
Economiche	- 10%

Manutenzione	Coefficiente di merito
Ottima	+5%
Buona	+3%
Normale	0%
Scadente	- 5%

Servizi igienici	Coefficiente di merito
Doppio	0%
Singolo	- 5%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	+0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	0%

Finestrature	Coefficiente di merito
Termo-acustiche	+3%
Doppi vetri	0%
Vetro singolo	-2%

Spazi comuni	Coefficiente di merito
Assenti	0%
Cortile	+2%
Giardino	+4%
Parco	+6%

Parcheggio comune	Coefficiente di merito
Assente	0%
Posto auto	+2%

Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento: - 3%

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €/mq 349,75 - 3% = €/mq **339,25**

La Sup. dell'immobile è pari a:

- Sup. piano PT: **79,00 mq**
-

Il valore dell'immobile risulta quindi:

Superficie totale mq. 79,00 x €/mq 339,25 = **€. 26.800,75**

Costi stimati per il ripristino dello stato legittimo dei luoghi

Considerata la presenza di opere edilizie abusive non sanabili, consistenti nella sopraelevazione del piano superiore e nel mutamento della sua destinazione d'uso a fini abitativi, si rende necessario, ai fini di una corretta valutazione economica del bene, tenere conto dei **costi stimati per il ripristino dello stato legittimo dei luoghi**.

Le opere di ripristino comportano la **demolizione della sopraelevazione abusiva**, la rimozione delle strutture e delle finiture non legittime e il **refacimento della copertura dell'edificio**, al fine di riportare l'immobile alla configurazione assentita.

Sulla base di costi medi di mercato per interventi edilizi analoghi nel contesto territoriale del Comune di San Marco Argentano, si stima un **costo complessivo di ripristino** comprensivo di demolizioni, smaltimento dei materiali di risulta, rifacimento del tetto e oneri accessori, **ricompreso tra € 300,00 e € 400,00 al mq**, riferito alla superficie della sopraelevazione abusiva.

- Superficie abusiva: **mq 52,60**;
- Costo medio impostato: **350 €/mq**;

Costo ripristino stato dei luoghi = mq 52,60 x 350,00 €/mq = € 18.410,00

Il costo stimato per il ripristino dello stato legittimo dei luoghi risulta pari a circa **€ 18.410,00**

TABELLA RIASSUNTIVA LOTTO n.2

Foglio	Particella	Sub	mq Totali	Prezzo (€*mq)	Valore di mercato €
58	557	3	79	339,25	€ 26.800,75
valore detrazioni DOCFA catasto					- € 870,00
valore detrazioni pratica sanatoria					- € 1.116,00
Costo ripristino stato dei luoghi					- € 18.410,00
totale					€ 6.904,75
cifra tonda					€ 6.500,00

Immobili piena proprietà - Terreni

Foglio	Particella	Categoria	Classe	ha	are	ca	mq
58	557	ente urbano		0	4	71	471

La particella 557 rappresenta il terreno sul quale insistono i fabbricati identificati ai sub 2 e sub 3. Costituendo **area di sedime e corte pertinenziale** inscindibilmente connessa agli immobili pignorati, essa non è suscettibile di autonoma valutazione e pertanto **non viene oggetto di stima separata.**

Immobili piena proprietà - Terreni

Foglio	Particella	Categoria	Classe	ha	are	ca	mq
58	558	Sem arb	2	0	12	22	1222

Sulla base delle previsioni urbanistiche vigenti, è stata preliminarmente determinata la **capacità edificatoria del lotto**, espressa in termini di volumetria massima realizzabile; detta volumetria è stata successivamente convertita in superficie lorda edificabile, assumendo un'altezza media convenzionale dei vani.

Il valore di mercato dei fabbricati realizzabili è stato quindi stimato mediante analisi dei prezzi unitari di compravendita desunti da contrattazioni immobiliari comparabili e dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente calibrati in funzione del contesto territoriale e tipologico.

Dal valore così determinato sono stati detratti i costi complessivi dell'intervento, calcolati sulla base dei parametri comunali vigenti in materia di costo di costruzione e oneri di urbanizzazione, nonché delle ordinarie incidenze per spese tecniche, costi accessori e utile d'impresa.

Il valore residuo risultante rappresenta il **valore di mercato del terreno edificabile**, ritenuto congruo e coerente con le condizioni del mercato immobiliare locale e con lo stato dei luoghi alla data della stima.

Valutazione di stima

- Indice fondiario da CDU, zona TU-3: $I_f = 1,20 \text{ mc/mq}$;
- Oneri di urbanizzazione residenziale: $1,546 \text{ €/mc}$ (0,984 primarie + 0,562 secondarie) (allegato n.11);
- Costo base di costruzione: $244,67 \text{ €/mq}$ di superficie utile (allegato n.11);
- Altezza media vano: 2,80 m
- Prezzo medio di vendita (come da calcoli precedenti OMI/comparativo): $349,75 \text{ €/mq}$

Volumetria e superficie realizzabile

- **Volume edificabile**

$$V = 1.222 \text{ mq} \times 1,20 \text{ mc/mq} = \underline{\underline{1.466,40 \text{ mc}}}$$

- **Superficie lorda realizzabile** (h media = 2,80 m)

$$S = 1.466,40 \text{ mc} : 2,80 \text{ m} = \underline{\underline{523,70 \text{ mq}}}$$

Valore di mercato degli immobili finiti

- $V_f = 349,75 \text{ €/mq} \times 523,70 \text{ mq} = \underline{183.164,07}$

Calcolo dei costi corretti secondo le tabelle comunali

Costo base di costruzione 244,67 €/mq

- $C_c = 244,67 \text{ €/mq} \times 523,70 \text{ mq} = 128.135,88 \text{ €};$

Spese tecniche (8% di Cc)

- $S_t = 8\% \times 128.135,88 = 10.250,87 \text{ €};$

Altri costi (5% di Cc)

- $C_v = 5\% \times 128.135,88 = 6.406,80 \text{ €};$

Oneri di Urbanizzazione (1,546 €/mc)

- $U = 1,546 \text{ €/mc} \times 1.466,40 \text{ mc} = 2.267,05 \text{ €};$

Utile d'Impresa (25% di Cc)

- $U_i = 25\% \times 128.135,88 = 32.033,97 \text{ €};$

Totale costi dell'intervento

$$C_{tot} = C_c + S_t + C_v + U + U_i = 128.135,88 + 10.250,87 + 6.406,80 + 2.267,05 + 32.033,97 =$$

179.094,57 €

Valore di trasformazione

$$V_t = V_f - C_{tot} = 183.164,07 - 179.094,57 = \underline{4.069,50 \text{ €}}$$

Il valore di trasformazione del terreno edificabile, determinato come differenza tra il valore di mercato dei fabbricati realizzabili ($V_f = \text{€ } 183.164,07$) e i costi complessivi dell'intervento ($C_{tot} = \text{€ } 179.094,57$), risulta pari a **€ 4.069,50**.

In ottemperanza a quanto disposto dall'III.mo G.E., su tale importo è stata applicata una decurtazione forfetaria del 15%, ottenendo un valore netto pari a **€ 3.459,08**, che, tenuto conto della natura estimativa del giudizio, può essere arrotondato a **€ 3.500,00 (tremilacinquecento/00)**.

VALORE DEGLI IMMOBILI:

Tabella riassuntiva del valore finale del bene al netto delle decurtazioni:

	Valore di mercato €
LOTTO1 – Immobili piena proprietà	€ 27 300,00
LOTTO2 – Immobili piena proprietà	€ 6 500,00
LOTTO3 – Immobili piena proprietà	€ 3 500,00
TOTALE €	€ 37 300,00

Tale somme sono comprensive della decurtazione forfetaria pari al 15% del valore base di mercato come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito.

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).

Conclusioni

La presente perizia estimativa ha evidenziato alcune criticità connesse alle difformità urbanistico-catastali riscontrate e puntualmente descritte nelle risposte ai quesiti, in particolare con riferimento all’unità immobiliare identificata al sub 3 del foglio 58. Nonostante ciò, le indagini sono state eseguite in modo lineare e ordinato, con piena collaborazione da parte del sig. [REDACTED], il quale ha consentito l’accesso ai luoghi e la consultazione della documentazione disponibile. Alla luce degli accertamenti svolti, delle verifiche documentali e dei criteri estimativi adottati, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il valore complessivo degli immobili pignorati, al netto delle decurtazioni indicate dall’Ill.mo G.E., possa essere determinato in **€ 37.300,00 (diconsi euro trentasettemillatrecento/00).**

Allegati:

1. Verbale Sopralluogo;
2. Ispezione Ipotecaria;
3. Elaborati Catastali;
4. CDU_1613;
5. DIA n. 4955 del 21.05.2008;
6. Asseverazione Lavori del 20.05.2008;
7. Deposito Genio Civile n. 15260 del 08.09.2008;
8. Elaborati grafici - Stato Attuale;
9. Elaborati grafici - Stato Futuro;
10. Agibilità aut. n. 22 del 07.06.2011;
11. Calcolo Costi di Costruzione e Urbanizzazione;
12. Certificato Stato Civile e Estratto di Matrimonio;
13. Documentazione Fotografica.