

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 87/2023 R.G.E.
RIUNITA ALLA N. 88/2023 R.G.E.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
Ill.ma Dott.ssa [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

CREDITORE
[REDACTED]

DEBITORE
[REDACTED]

[REDACTED]

Premessa

Lo scrivente, ing. [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5297, è stato nominato CTU al fine di stimare il bene di proprietà del debitore previa descrizione del cespite, iscrizione nei registri ipo-catastali, corrispondenza della situazione dei luoghi con quanto trascritto in catasto, presenza di autorizzazioni urbanistiche e commerciabilità dei medesimi immobili.

L'incarico è stato formalizzato al sottoscritto, [REDACTED], dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Assunta Gioia con verbale di causa n.87/2023 del 19 settembre 2023.

2

Il sottoscritto CTU, dopo avere accettato l'incarico, ha espletato, in data 13/03/2024, un primo tentativo di sopralluogo alla presenza del custode, Dott. [REDACTED].

In data 05/04/2024 è stato eseguito un secondo sopralluogo, alle ore 16:15, per effettuare il rilievo metrico e fotografico e infine in data 26/04/2024 è stato effettuato un terzo sopralluogo per individuare i terreni oggetto di pignoramento (*Alleg.1*).

Il pignoramento è stato notificato in data 19/06/2023 tramite l'ufficiale giudiziario con consegna a mano. La trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento è avvenuta in data 23/06/2023, registro generale n. 20504, registro particolare n. 15783.

Di seguito verranno trascritti i 15 quesiti, formulati dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, e per ognuno di essi sarà data risposta più appropriata.

Quesito n.1	<i>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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato –riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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 e il diritto oggetto del pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguarda tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguarda solo alcuni beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);</i>
Risposta al quesito n.1	Diritti. Esaminati gli atti della procedura in oggetto, l'esperto precisa che il creditore ha depositato la certificazione ipotecaria redatta il 18/07/2023, a firma del Notaio Dott. [REDACTED]. I beni descritti nel certificato coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento distinto al NCEU del Comune di Montalto Uffugo al 1. foglio 17, particella 184, sub 3, Cat. A/3, Classe 2, vani 3,5 sito a Montalto Uffugo, in via Vignale n. 28, Piano T-1, per la quota 1/2; 2. foglio 17, particella 185, sub 2, classe 2, Cat. A/3, vani 7,0, sito a Montalto Uffugo, in via Vignale snc, Piano S1-T, per la quota 1/1; 3. foglio 17, particella 60, sito a Montalto Uffugo (CS) in via Vignale, per la quota 1/1; 4. foglio 17, particella 183, sito a Montalto Uffugo (CS) in via Vignale per la quota 1/2. Sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza. I beni in forza dell'atto di donazione a rogito del notaio S. [REDACTED] in data 10/12/2009 rep. 39160, trascritto a Cosenza in data 12/01/2010 ai nn. 720 R.P. e 888 R.G. sono pervenuti dal Sig.

	██████████, nato a ██████████, ██████████, al quale apparteneva nel ventennio anteriore, per la quota pari a 1/1 per i beni indicati ai punti 2-3 e per la quota pari a 1/2 per i beni indicati ai punti 1-4. Con detto atto il Sig. ██████████, si riservava il diritto di usufrutto vitalizio sui terreno donati. A seguito del decesso del Sig. ██████████ è stata presentata istanza di ricongiungimento di usufrutto in data 16/03/2014, voltura n. 6274.1/2014 e, pertanto, l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà, come risulta scritto sulla certificazione notarile. Nell'integrazione alla relazione notarile, a firma del notaio dott. ██████████, si precisa che gli immobili indicati nella predetta relazione sono stati edificati su un terreno appartenente al donante e identificato, in precedenza, al catasto terreni del Comune di Montalto Uffugo al foglio 17 particella 57. La variazione catastale, in atti dal 27/01/2009, pratica n. CS0013089, ha costituito gli immobili distinti al foglio 17 particelle 183, 184 e 185 e su queste sono stati realizzati gli immobili urbani, pertanto i terreni identificati in precedenza con la particella 57 (soppressa) e 60 del foglio 17, sono pervenuti al Sig. ██████████, con atto di donazione-vendita e divisione a rogito Notaio Pantano del 27/08/1969 rep. 8311 registrato a Montalto Uffugo il 12/09/1969 al n. 514 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cosenza in data 03/10/1969 ai nn. 16719 R.G. e 142909 R.S. e successivo atto per Notaio N. Nappi del 15/06/1978 rep. 182, trascritto a Cosenza il 05/07/1978 R.P. 152904 e R.G. 11204. Si precisa inoltre che la donazione a rogito Notaio S. ██████████ del 10/12/2009 re. 39160, trascritta a Cosenza in data 12/01/2010 ai nn. 720 R.P. e 888 R.G. è stata accettata contestualmente dal Sig. ██████████. Il bene distinto al foglio 17, particella 184 sub 3 è in comproprietà per la quota di ½ con il Sig. ██████████, nato a Cosenza l' ██████████, mentre quello distinto al foglio 17 particella 183 è in comproprietà con la Sig.ra ██████████, nata a Montalto Uffugo il ██████████. Si rimanda alle certificazioni notarili presenti in atti.
--	--

Quesito n. 2	<i>Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure non siano estinte.</i>
Risposta al quesito n.2	Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli. Sull'immobile pignorato, come risulta dalla certificazione notarile, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di seguito elencate: 1. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 11/12/2014 ai nn. 28929 R.G. e 2538 R.P.: A favore: ██████████ per lo Sviluppo e la ██████████ di ██████████ Spa con sede in Roma Contro: ██████████, nato a Cosenza il giorno ██████████, C.F. ██████████. Sui seguenti beni: foglio 17 particella 184 sub 3 per la quota di ½; foglio 17 particella 183 per la quota di ½.

2. **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 11/12/2014 ai nn. 28930 R.G. e 2539 R.P.:**

A favore:

per lo Sviluppo e la di Spa con sede in Roma

Contro:

, nato a Cosenza il giorno , C.F. .

Sui seguenti beni:

foglio 17 particella 184 sub 3 per la quota di $\frac{1}{2}$;

foglio 17 particella 183 per la quota di $\frac{1}{2}$.

3. **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 11/12/2014 ai nn. 28931 R.G. e 2540 R.P.**

A favore:

Banca per lo sviluppo e la di con sede in

Contro:

, nato a Cosenza il giorno , C.F. .

Sui seguenti beni:

foglio 17 particella 185 sub 2, per la quota $\frac{1}{1}$;

foglio 17 particella 60, per la quota $\frac{1}{1}$;

foglio 17 particella 184 sub 3, per la quota $\frac{1}{2}$;

foglio 17 particella 183, per la quota $\frac{1}{2}$.

4. **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 11/12/2014 ai nn. 28932 R.G. e 2541 R.P.:**

A favore:

per lo e la di Spa con sede in

Contro:

, nato a Cosenza il giorno , C.F. .

Sui seguenti beni:

foglio 17 particella 185 sub 2, per la quota $\frac{1}{1}$;

foglio 17 particella 60, per la quota $\frac{1}{1}$;

foglio 17 particella 184 sub 3, per la quota $\frac{1}{2}$;

foglio 17 particella 183, per la quota $\frac{1}{2}$.

5. **Trascrizione del 23/06/2023, Registro Particolare 15783, Registro Generale 20504.**

Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza, repertorio 176/2023 del 14/06/2023.

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

A favore:

, con sede in (CA), partita iva

Contro:

Sui seguenti beni:

foglio 17 particella 185 sub 2, per la quota $\frac{1}{1}$;

foglio 17 particella 60, per la quota $\frac{1}{1}$;

foglio 17 particella 184 sub 3, per la quota $\frac{1}{2}$;

foglio 17 particella 183, per la quota $\frac{1}{2}$.

6. **Trascrizione del 23/06/2023 – Registro Particolare 15784, Registro Generale 20505.**

Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza, Repertorio 176/2023 del 14/06/2023.

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

	A favore: ██████████ per lo ██████████ e la ██████████ di ██████████ Spa con sede in ██████████ Contro: ██████████, nato a ██████████ il giorno ██████████, C.F. ██████████. Sui seguenti beni: foglio 17 particella 184 sub 3, per la quota ½; Si precisa che le iscrizioni RP. 2540 e 2541 gravano anche nei confronti di ██████████, nato a Cosenza l'██████████ per i diritti pari ad ½ sulle particelle 184 sub 3 e 183. (Si allega l'elenco sintetico delle formalità, note di iscrizione e di trascrizione, Alleg.2)
--	---

Quesito n. 3	<i>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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;</i>
Risposta al quesito n.3	Per la corretta identificazione del bene è stata acquisita la mappa censuaria della bene identificato al foglio 17 particelle 60-183-184-185. In figura si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa associato alle particelle in esame, Figg. 1 e 2.  Fig. 1. Estratto del foglio di mappa, foglio 17 particelle 183-184-185..



Fig. 2. Estratto del foglio di mappa, foglio 17 particella 60.

La destinazione urbanistica dei suoli pignorati sono:

- E/2 (zona agricola) per le particelle n. 183, 184 e 185;
- E/2 (zona agricola) e G/1 (aree franose) per la particella n.60.

Sono state acquisite, inoltre, la visura e la planimetria catastale, *Alleg.3*.

Quesito n. 4	<i>Descriva, <u>previo necessario accesso</u>, 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 comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principi collegamenti verso il centro della città;</i>
Risposta al quesito n.4	Foglio 17 particella 184 sub 3: il bene di proprietà del Sig. ██████████ per la quota di ½ è sito nel Comune di Montalto Uffugo, in via Vignale n.28, piano terra; Fig. 2. Fig. 3. Individuazione del fabbricato sito in via Vignale n.28.

Identificazione catastale:

L'immobile è distinto al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al foglio 17 particella 184 sub. 3, categoria A/3, classe 2, vani 3,5. L'immobile è adibito ad abitazione.

Caratteristiche estrinseche e intrinseche:

Il bene è ubicato all'interno di un tessuto urbano prettamente rurale. Dista circa 5,5 km dallo svincolo autostradale Montalto Uffugo. L'aeroporto più vicino (Lamezia Terme) dista circa 90 km ed è raggiungibile attraverso l'arteria autostradale A2. Il tessuto urbano su cui sorge l'immobile è rurale, Fig. 4.

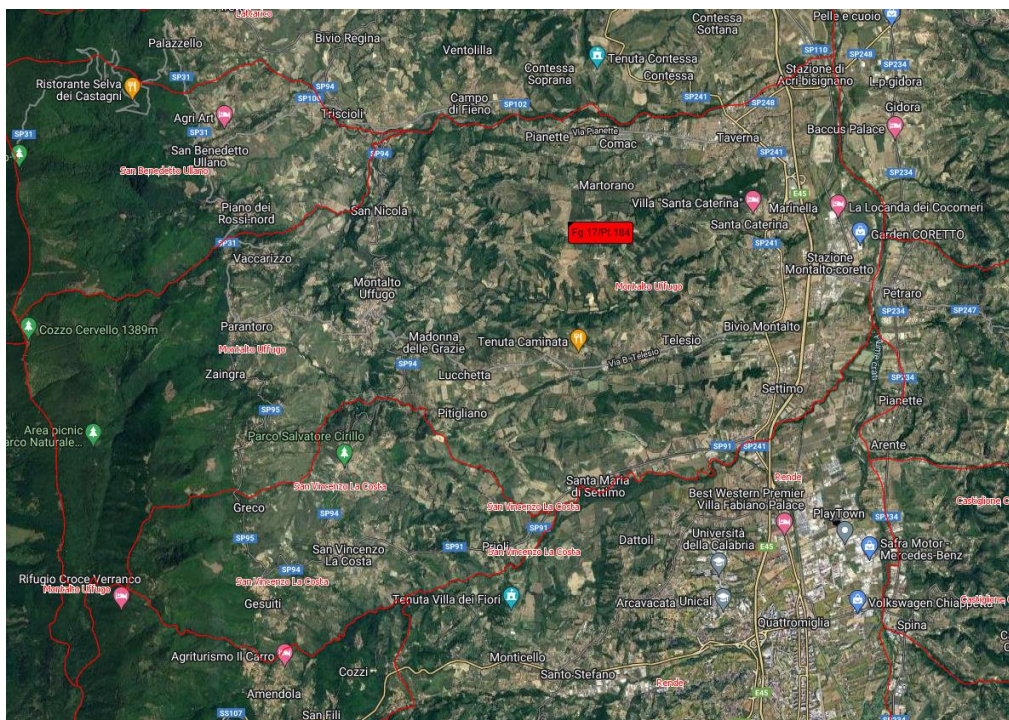


Fig. 4. Posizione del fabbricato all'interno del tessuto urbano del Comune di Montalto Uffugo.

A circa 8 km sono presenti diverse attività commerciali quali bar, farmacie, tabacchini, etc.

Il bene pignorato è un piccolo appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato a pianta pressoché regolare con struttura portante in muratura. Il fabbricato si articola su due livelli con copertura a padiglione, Fig. 5.



Fig. 5 Fabbricato in esame.

L'appartamento è composto da cucina, bagno e una camera.
Si accede al suo interno attraverso il vano scala identificato con il subalterno numero 2; Fig. 6.

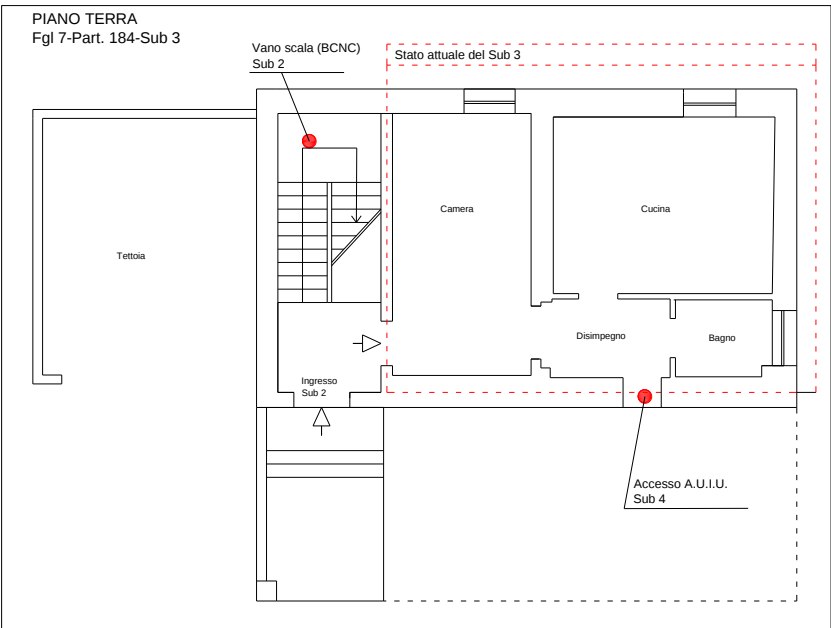


Fig. 6. Pianta rilevata dell'immobile distinto al foglio 7/Part.184/Sub 3. Piano Terra.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico. La zona non è servita dalla rete fognaria per cui si utilizza un pozzo nero. L'impianto di riscaldamento non è presente. L'acqua calda è garantita da uno scaldabagno elettrico. Nella cucina è presente un caminetto.
I tramezzi dei bagni e della cucina sono rivestiti con mattonelle in gres, le restanti pareti sono tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio di colore bianco; Fig.7.



Fig.7. Tipologia infissi presenti.

L'immobile ha una superficie calpestabile di circa 47,13 m².
La planimetria catastale mostra che il bene pignorato gode di corte esclusiva di 62,00 m² e una tettoia aperta (denominata cantina nella planimetria catastale) con relativa corte esclusiva di 42,00 m².
Di seguito si riportano le superfici calpestabili dei singoli ambienti:

Tabella 1. Superfici calpestabili.

Ambienti	Superficie calpestabile dei singoli ambienti (m ²)
Cucina	19,69
Disimpegno	5,36
Camera	18,37
WC	3,71
TOTALE	47,13

Foglio 17 particella 185 sub 2

Il bene di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 è sito nel Comune di Montalto Uffugo, in via Vignale snc, piano S1-T; Fig. 2.



Fig. 7. Individuazione del fabbricato sito in via Vignale snc.

Identificazione catastale:

L'immobile è distinto al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al foglio 17 particella 185 sub. 2, categoria A/3, classe 2, vani 7. L'immobile è adibito ad abitazione.

Caratteristiche estrinseche:

Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento. La copertura è a falde. Le tamponature esterne sono in laterizio e presentano uno strato interno coibentato, come indicato dal Sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo. Il bene è ubicato all'interno di un tessuto urbano prettamente rurale; Fig. 8.

Dista circa 5,5 km dallo svincolo autostradale Montalto Uffugo.

L'aeroporto più vicino (Lamezia Terme) dista circa 90 km ed è raggiungibile attraverso l'arteria autostradale A2.

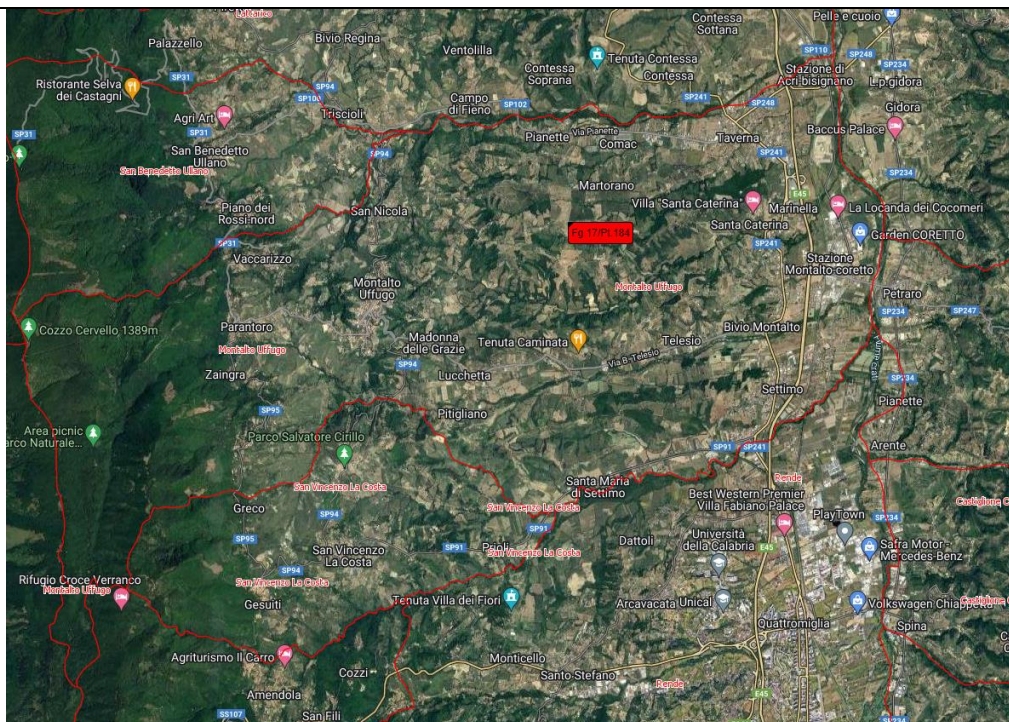


Fig. 8. Posizione del fabbricato all'interno del tessuto urbano del Comune di Montalto Uffugo.

A circa 8 km sono presenti diverse attività commerciali quali bar, farmacie, tabacchini, etc.

Caratteristiche intrinseche:

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato sito in Via Vignale e si sviluppa su due livelli, piano terra e seminterrato. Esso gode di corte esclusiva di circa 363 m² come risulta dalla planimetria catastale.



Fig. 9. Fabbricato in esame.

L'immobile allo stato attuale ha una distribuzione degli spazi interni caratteristici di una civile abitazione. Infatti, esso è composto da quattro camere, un corridoio, due bagni e una cucina. Il bagno più grande è dotato di vasca, lavabo, bidet, wc e doccia, mentre quello più piccolo è fornito di lavabo e wc.

L'altezza degli ambienti interni è di circa 2,73 m.

Le rifiniture interne dei bagni sono realizzate con mattonelle in gres porcellanato. Gli infissi sono realizzati in alluminio di colore bianco con tapparelle a lamelle orientabili di tonalità scura.

Il piano seminterrato si presenta come un unico ambiente allo stato rustico privo di impianti. La tamponatura esterna è realizzata con blocchi di calcestruzzo grezzi.

L'altezza interna del garage è di circa 2,85 m, mentre quella destinata ad intercapedine inagibile è di circa 2,05 m. Nelle tabelle 2 e 3 si riportano le superfici nette del piano terra e del seminterrato.

Tabella 2. Superfici nette. Piano terra.

Ambienti	Superfici nette dei singoli ambienti (m ²)
Ingresso	10,62
Corridoio	6,23
Cucina	16,71
Camera 1	20,37
Camera 2	11,16
Camera 3	18,52
Camera 4	29,68
WC 1	3,21
WC 2	12,57
TOTALE	129,03

Tabella 3. Superfici nette. Piano seminterrato.

Ambienti	Superfici nette dei singoli ambienti (m ²)
Garage	36,42
Intercapedine	43,92
TOTALE	80,34

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico. I tramezzi dei bagni e della cucina sono rivestiti con mattonelle in gres, le restanti pareti sono tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio di colore bianco; Fig.10.



Fig.10. Tipologia infissi presenti.

L'impianto elettrico è completo di cavi ma non sono presenti tutte le prese e non risulta collegato alla pubblica illuminazione come indicato dal Sig. [REDACTED]. Anche l'impianto idrico non è allacciato alla pubblica utenza.

La zona non è fornita di rete fognaria, per cui si utilizza un pozzo nero.

Risulta realizzata la predisposizione per l'impianto di riscaldamento dotato di collettore centrale e relativa tubazione, ma non sono presenti i radiatori.

Nelle figure 11 e 12 si riporta la distribuzione interna dell'appartamento.

PIANTA PIANO TERRA
N.C.E.U. FGL17, PART.185 SUB 2

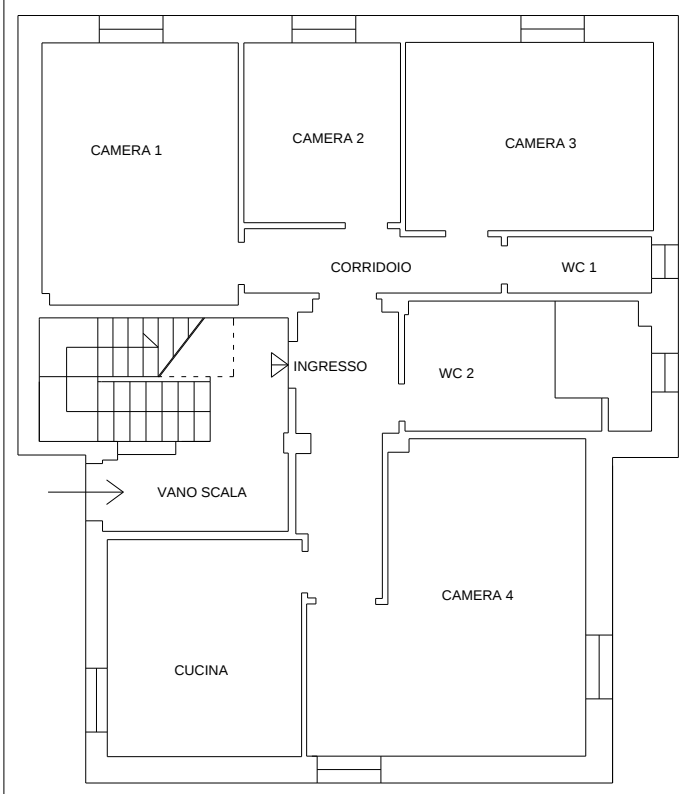


Fig.11. Pianta rilevata dell'immobile distinto al foglio 7/Part.185/Sub 2. Piano Terra.

PIANTA PIANO SEMINTERRATO
N.C.E.U. FGL17, PART.185 SUB 2

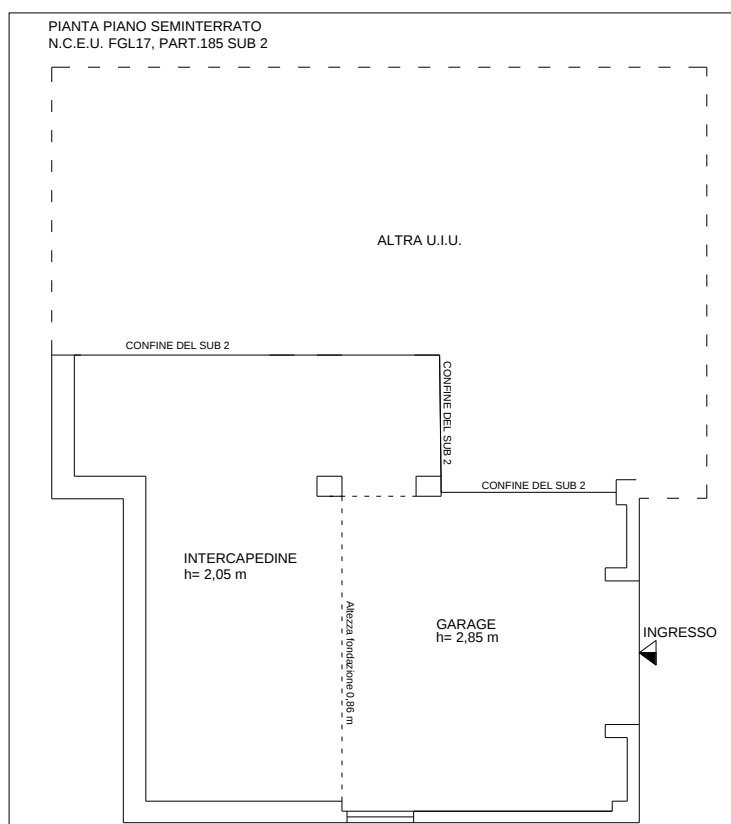


Fig.12. Pianta rilevata dell'immobile distinto al foglio 7/Part.185/Sub 2. Piano Seminterrato.

Si segnala sin da ora che la distribuzione interna del piano terra e la destinazione d'uso realizzata (residenziale) non è quella autorizzata dal Comune di Montalto Uffugo.

Foglio 17 particella 183

Il bene di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ è sito nel Comune di Montalto Uffugo, in via Vignale; Fig. 13.



Fig. 13. Individuazione del fabbricato sito in via Vignale.



Fig. 13bis. Fotografie del lotto individuato al foglio 17 particella 183.

Identificazione catastale:

L'immobile è distinto al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al foglio 17 particella 183, classe: uliveto, superficie 8.498 m². Il bene è un terreno agricolo.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche:

Il terreno ha un andamento leggermente scosceso rispetto alla strada comunale. È presente qualche albero da frutto, mentre la restante parte è destinata ad uliveto.

Esso confina con la strada comunale Via Vignale e con altre proprietà censite al foglio 17 particelle 184, 185, 230, 240 e 58.

Al terreno si accede dalla strada comunale, via Vignale.

Foglio 17 particella 60

Il bene di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 è sito nel Comune di Montalto Uffugo, in via Vignale; Fig. 14.



Fig. 14. Individuazione del fabbricato sito in via Vignale.



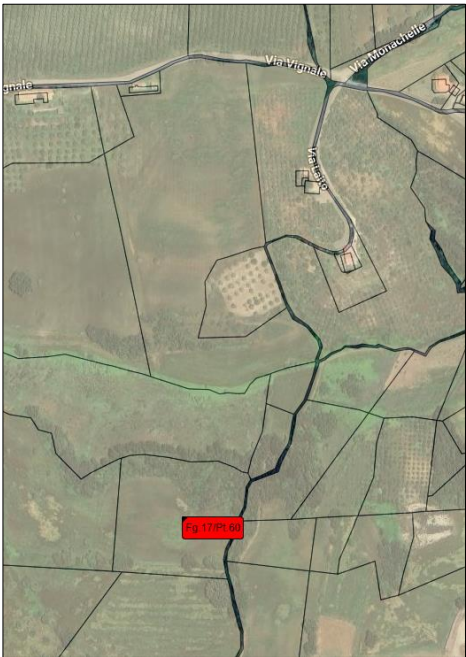
Fig. 14bis. Fotografie del lotto individuato al foglio 17 particella 60.

Identificazione catastale:

L'immobile è distinto al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al foglio 17 particella 60, classe seminativo e pascolo arborato per rispettivamente 9.651 m² e 5.349 m². Il bene è un terreno agricolo. Esso confina con le proprietà censite al foglio 17 particelle 34, 59, 206, 208 e 46, e al foglio 18 particelle 88, 69 e 81.

	<u>Caratteristiche intrinseche ed estrinseche:</u> Il terreno ha un andamento leggermente scosceso, con destinazione boschiva (querce) e seminativa. Si accede al suo interno attraverso Via Vignale e, successivamente, percorrendo una stradina in terra battuta.
--	---

Quesito n. 5	<i>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.</i>
-------------------------	---

Risposta al quesito n.5	Gli indirizzi riportati nell'atto di pignoramento individuano correttamente i beni.  Fig.15. Individuazione delle particelle 183-184-185.  Fig.16. Individuazione della particella 60.
--	--

Quesito n. 6	<i>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.</i>
Risposta al quesito n.6	Il bene distinto al foglio 17 particella 184 sub 3 comprende, come indicato nella planimetria catastale oltre all'abitazione, anche uno spazio esterno adibito a cantina e due corti esclusive esterne. Nella visura catastale il bene in esame è stato descritto a due livelli, piano terra e piano primo, mentre in realtà il sub 3 ha un solo livello (piano terra), come si evince dalla planimetria catastale depositata e dall'elaborato planimetrico. Pertanto è necessario correggere tale incongruenza. Rispetto alla planimetria catastale lo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo presenta una diversa distribuzione degli ambienti interni da aggiornare presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate. A tal proposito si fa presente che la superficie tratteggiata in rosso nella pianta riportata in figura 19, fa parte del sub 2 (BCNC) e non del sub 3, come riportato nella planimetria catastale. Fig. 16. Stato attuale dell'immobile rilevato in sede di sopralluogo.

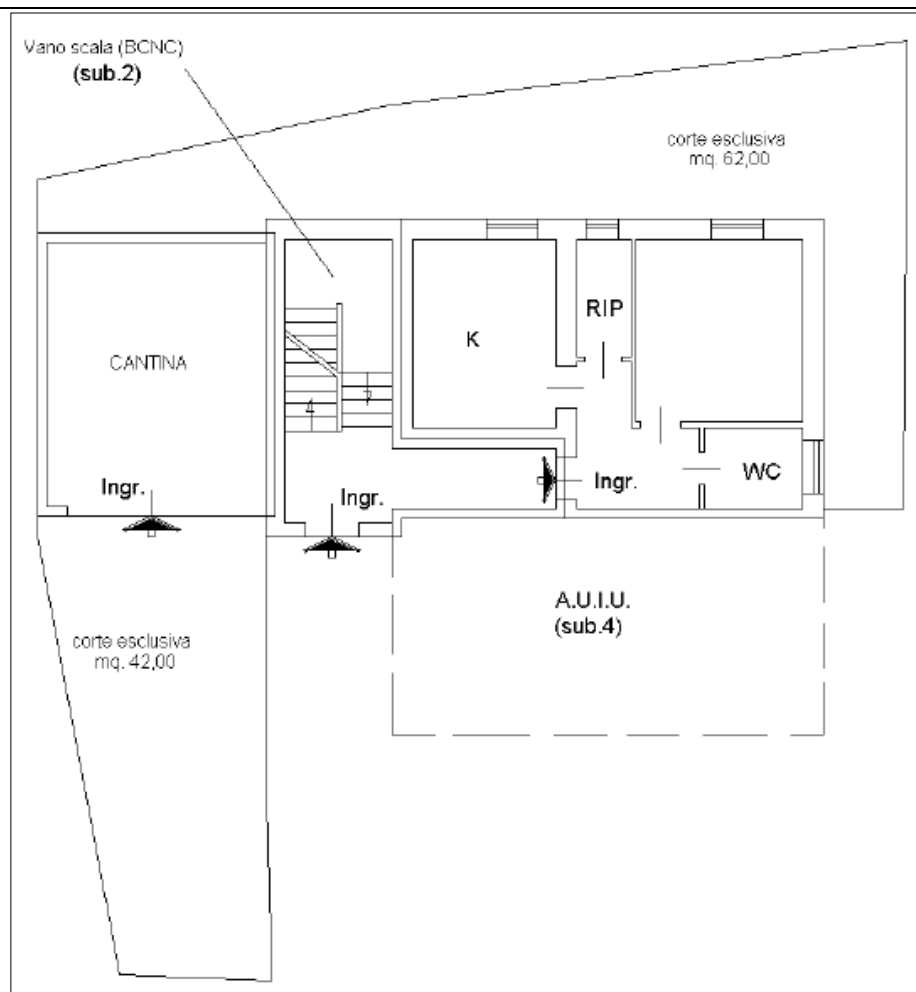


Fig.18. Planimetria catastale estratta dall'Agenzia delle Entrate.

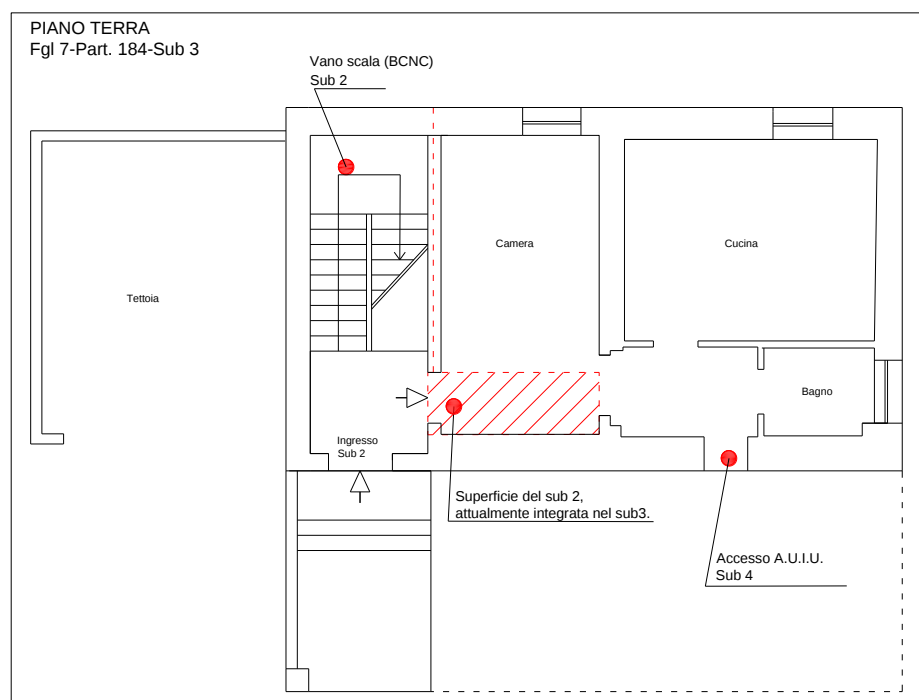


Fig.19. Planimetria rilevata in sede di sopralluogo.

L'aggiornamento della planimetria catastale, qualora lo stato dei luoghi fosse quello che realmente risulta presente, si può correggere mediante deposito di un DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni. Il costo si può quantificare in circa 600,00 euro.

Il bene distinto al foglio 17 particella 185 sub 2 presenta una distribuzione interna nel complesso conforme alla planimetria catastale ma difforme dallo stato autorizzato dal Comune di Montalto Uffugo.

Inoltre, si riscontra una diversa categoria catastale assegnata al bene (A/3) rispetto a quella indicata nella concessione edilizia n. 77 del 24/12/1996 (*deposito attrezzi agricoli e deposito prodotti agricoli*).

Per sanare tale incongruenza è necessario presentare un DOCFA. Il costo stimato è di circa 600,00 euro. Per quanto riguarda il piano seminterrato, si precisa che manca la tramezzatura interna che divide le due proprietà come indicato nella planimetria catastale e la tramezzatura indicata nei disegni autorizzati che dividono il *garage* dall'intercapedine inagibile.

Anche in questo caso devono essere corrette le destinazione d'uso degli ambienti (*garage e intercapedine inagibile*).

Il costo per la realizzazione della tramezzatura al piano seminterrato come indicato nelle tavole grafiche si può stimare in circa 3.000,00 €.

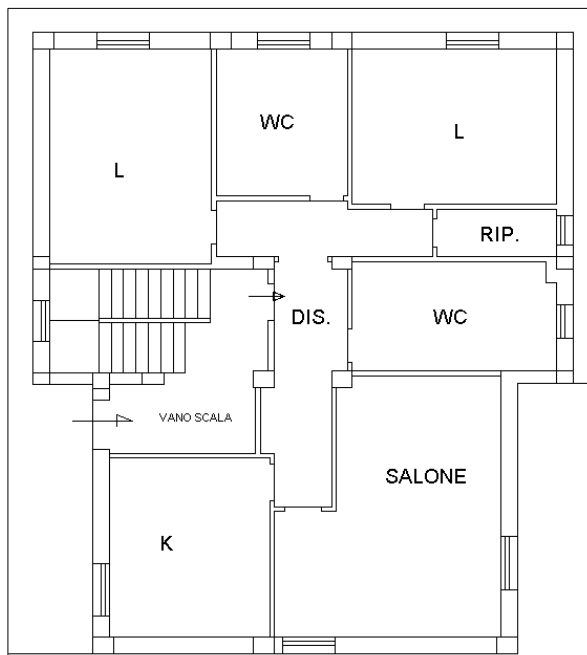


Fig. 20. Planimetria catastale. Piano Terra.

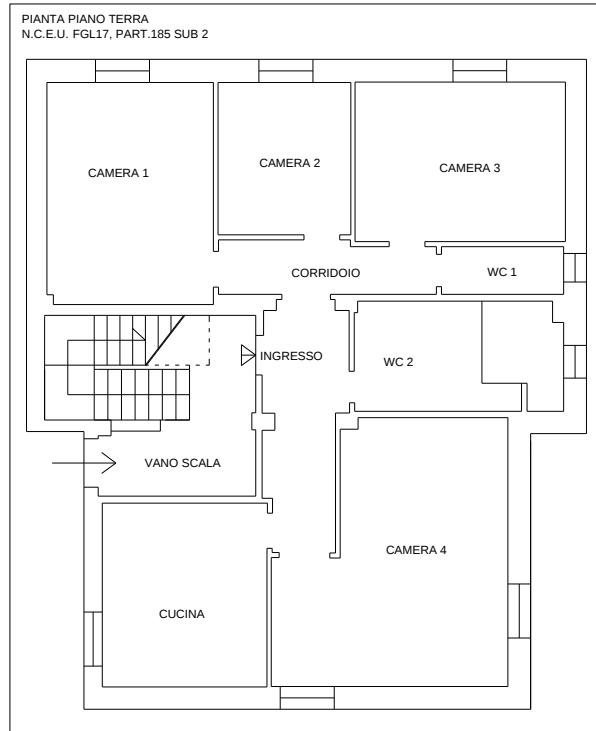


Fig. 21. Pianta rilevata. Piano Terra.

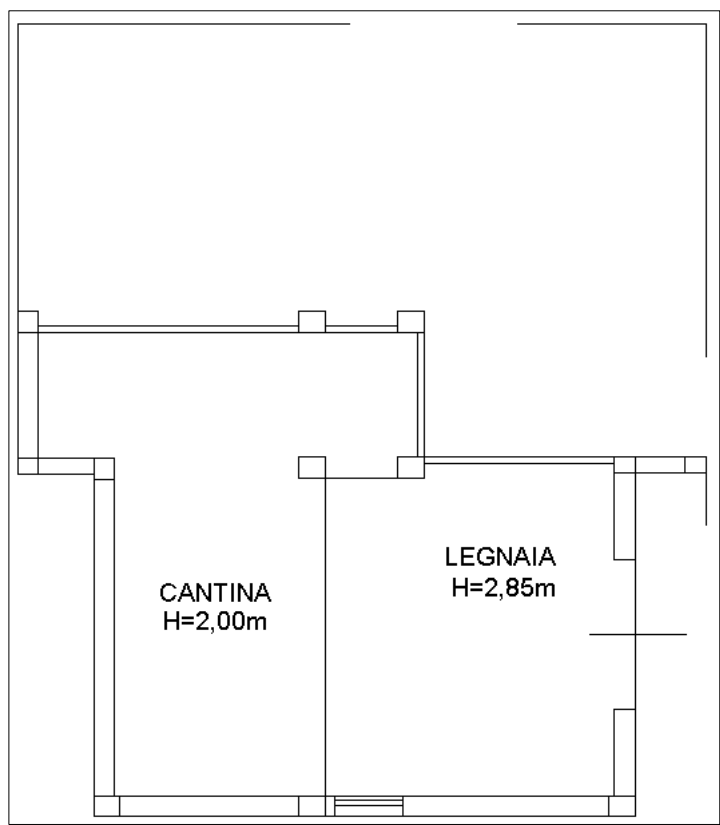


Fig. 22. Planimetria catastale. Piano Seminterrato.

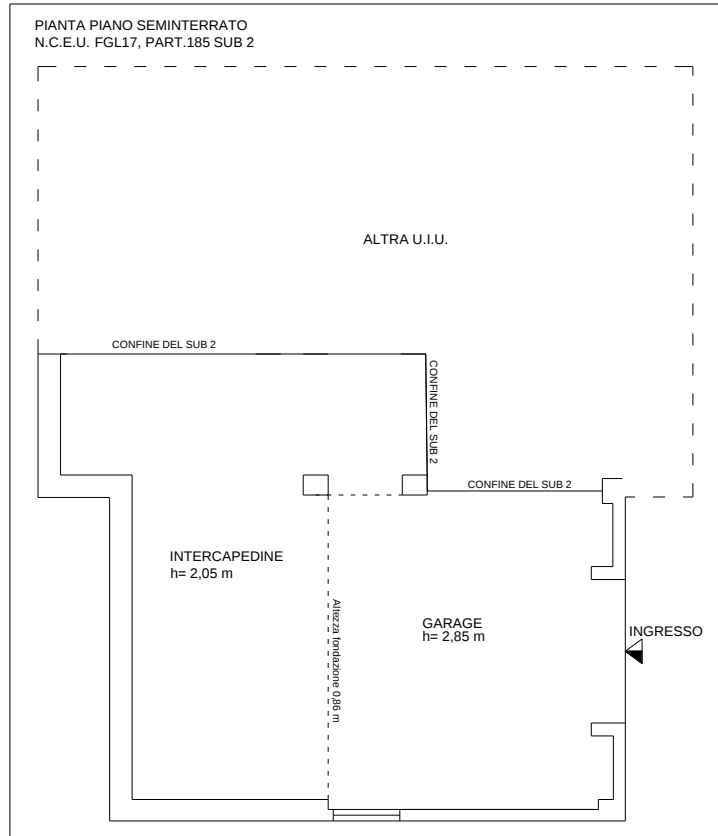


Fig. 23. Pianta rilevata. Piano Seminterrato.

<u>Quesito n. 7</u>	<i>Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;</i>
Risposta al quesito n.7	Il bene distinto al foglio 17 particella 184 sub 3 è un fabbricato rurale adibito ad abitazione, come risulta dalla relazione tecnica allegata alla domanda di condono prot. 6079 del 31/05/1986. Il bene distinto al foglio 17 particella 185 sub 2 si presenta come un appartamento posto al piano terra e garage al piano seminterrato. Il subalterno in esame si doveva presentare come riportato nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n.105 del 06/12/1994 e successiva variante n. 77 del 24/12/1996 “Deposito attrezzi agricoli” e “Deposito prodotti agricoli” mentre il piano seminterrato in parte “Garage” e in parte a “Intercapedine inagibile” avrebbe dovuto avere la tramezzatura come indicato in progetto. Il bene distinto al foglio 17 particella 183 è un terreno agricolo con destinazione E/2. Il bene distinto al foglio 17 particella 60 è un terreno agricolo con destinazione E/2 e G/1 (area franosa non idonea all'edificazione).
<u>Quesito n. 8</u>	<i>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.</i> <i>In particolare in caso di opere abusive, il controllo della disponibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 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</i>

	<i>febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati-previa detrazioni- nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'interno immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;</i>
Risposta al quesito n.8	Foglio 17 particella 184 subalterno 3 Il bene distinto al foglio 17 particella 184 subalterno 3 fa parte di un fabbricato ubicato in via Vignale n. 28, nel comune di Montalto Uffugo. In data 09/10/2023 è stato disposto dal CTU l'accesso agli atti per recuperare gli atti progettuali. Nessun progetto risulta presente per l'immobile in esame in quanto si tratta di un fabbricato datato. Infatti, a seguito di un ricerca più approfondita, dai disegni progettuali di un piccolo fabbricato limitrofo del 1977 risulta che l'immobile pignorato era già esistente. Presumibilmente il bene distinto al foglio 17 part. 184 sub 3 è ante '67, come indicato dai tecnici del Comune di Montalto Uffugo. Dalla ricerca effettuata presso il comune risulta anche che, in data 31/05/1986, è stata presentata domanda di condono prot. n.6079, ai sensi della legge n. 47 del 22 febbraio 198, per la sopraelevazione di un ulteriore piano. L'intero fabbricato è composto da più subalterni disposti tra il piano terra e il piano primo. La tettoia aperta di pertinenza del sub 3, indicata nella planimetria catastale come "cantina", non risulta presente nella documentazione recuperata in comune, pertanto è da ritenersi abusiva. Tale vizio, qualora non fosse superabile mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria da discutere preliminarmente con il competente Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, è da demolire per un costo stimato pari a circa 4.000,00 euro. È necessario, inoltre, chiudere l'apertura presente sul muro in comune tra il sub 3 e il sub 4, in quanto nella planimetria catastale, redatta il 30/09/2009, tale apertura non è presente. Il costo si può stimare in circa 1.000,00 euro. Foglio 17 particella 185 subalterno 2 L'immobile oggetto di stima è stato costruito con Concessione Edilizia n. 105 rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo in data 06/12/1994. Per la realizzazione del fabbricato sono stati vincolati i lotti di terreno agricolo distinti al foglio 17 part. ex 57 (attuale 183), 58 e 59 con atto rep. 34273, racc. 7640, registrato a Cosenza il 10/11/1994 al n. 4380 serie A. Successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia in variante n. 77 del 24/12/1996 per approfondimento delle fondazioni, modifica della scala interna, variazioni di alcuni balconi, modifica della copertura e apertura di una finestra; <i>Alleg.4</i>. La variante è stata autorizzata dal Genio Civile il 21/10/1996 num. prot. 19555. In data 25/06/1997 è stato depositato l'art. 4 della legge del 05/11/1971 n. 1086, come risulta dalla "velina" di attestazione. Nel fascicolo progettuale non risulta presente né la Relazione a Strutture Ultimate ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. n. 380/01 (ex art. 6 della legge del 05/11/1971 n. 1086) né il Collaudo Statico ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. n. 380/01 (ex art. 7 della legge del 05/11/1971 n. 1086) e di conseguenza il certificato di agibilità. <u>Difformità</u> Al piano seminterrato, rispetto ai disegni riportati in variante si riscontra la mancanza del tramezzo che separa gli ambienti aventi differente altezza, destinati rispettivamente ad intercapedine inagibile e garage; Figg. 24-25.

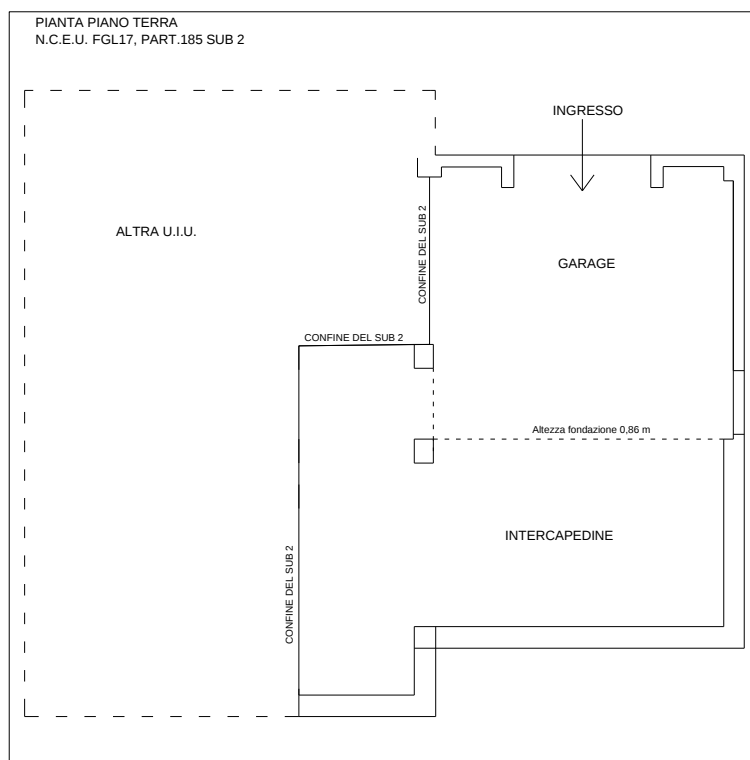


Figura 24. Pianta piano seminterrato rilevata in sede di sopralluogo.

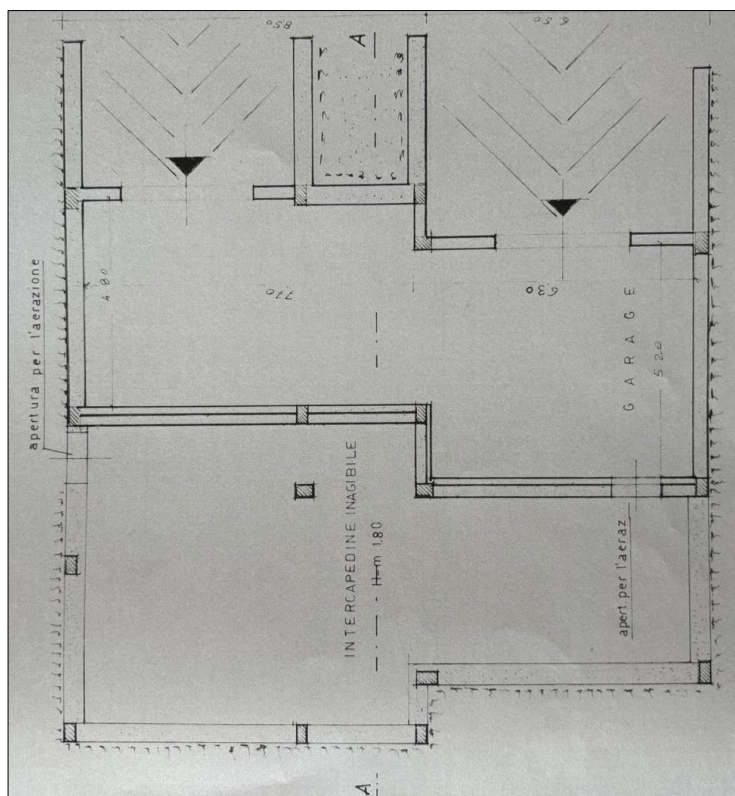


Figura 25. Pianta piano seminterrato variante n. 77 del 24/12/1996.

Allo stato attuale il piano seminterrato si presenta come un unico ambiente, privo della tramezzatura riportata in figura 25 (estratto progettuale) e di quella indicata nella planimetria catastale che avrebbe dovuto distinguere i confini dei due subalterni.

Inoltre, il bene in esame presenta una finestra sul prospetto laterale ovest che non è presente nel progetto di variante approvato.

Altre difformità consistono:

- nella mancata realizzazione delle rampe di accesso esterne al seminterrato in corrispondenza delle saracinesche ubicate sul prospetto sud;
- nella mancata realizzazione dei muri laterali delle rampe per il contenimento del terreno circostante come indicato nella planimetria di progetto (fig. 25);
- nella sistemazione del terreno circostante l'immobile, in base al profilo altimetrico e alla sezione A-A di progetto.

La mancata realizzazione delle opere esterne come indicato nella tavola di progetto “*Profili altimetrici*”, purtroppo, non consente di rispettare l'altezza massima imposta da norma, pari a 7,50 m, misurata dal piano campagna alla linea gronda sul prospetto Sud; Fig. 26.



Fig. 26. Stato attuale dell'ingresso al piano seminterrato, prospetto Sud.

È necessario pertanto adeguare le quote del piano campagna ai disegni di progetto attraverso l'apporto di materiale sciolto (terra) e la realizzazione delle rampe di accesso con i relativi muri di contenimento.

Per dare seguito ai lavori suindicati è necessario redigere un progetto in sanatoria e successivamente quantificare i lavori da eseguire, in quanto gli elaborati di progetto a disposizione non permettono di redigere compiutamente il computo metrico estimativo ed effettuare di conseguenza una stima dei costi.

Sempre al piano seminterrato le altezze tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio non rispettano quanto indicato nel progetto. In quanto l'intercapedine inagibile e il garage devono avere (da progetto) un'altezza rispettivamente di 1,80 m e 2,40 m. In sede di sopralluogo invece le altezze misurate per i due locali sono rispettivamente pari a 2,05 m e 2,85 m.

Questa incongruenza potrebbe essere dovuta alla mancata realizzazione del vespaio nel garage, indicato nella sezione di progetto riportata in figura 27 e ad eventuali rifiniture da completare per l'intercapedine inagibile (massetto e intonaco sull'intradosso del solaio).

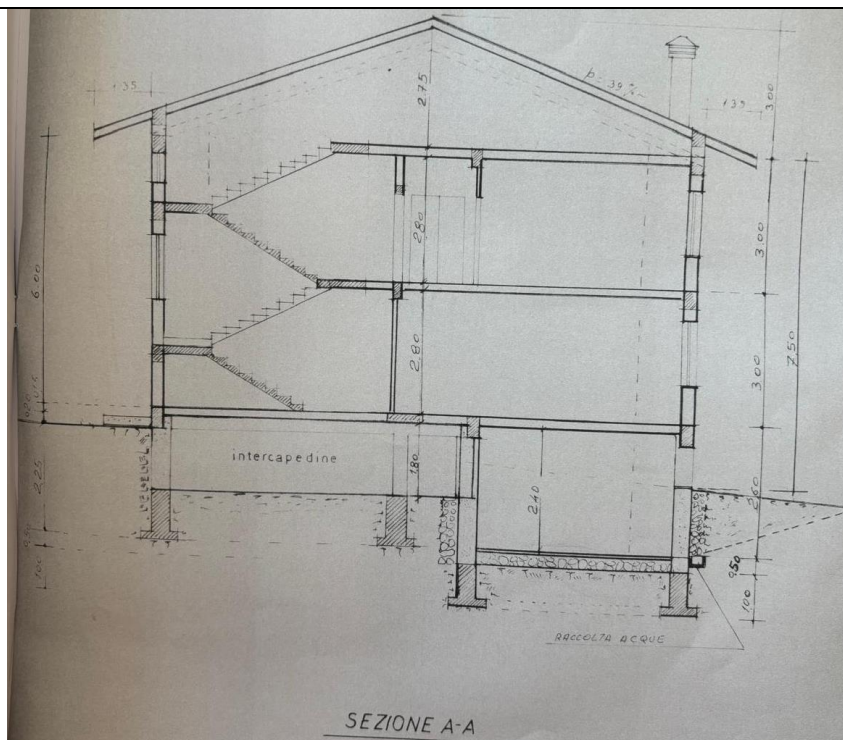


Figura 27. Sezione A-A di progetto.

Quanto emerso è da valutare in maniera approfondita con l'ufficio tecnico del Comune di Montalto Uffugo nella fase di redazione del progetto di sanatoria, in quanto è da accertare se gli elementi strutturali non hanno subito modifiche rispetto alla variante e pertanto mancano eventualmente le opere indicate in progetto.

Quantificare in tale sede quali lavori devono essere eseguiti per adeguare le altezze allo stato attuale non è possibile.

Attualmente si può quantificare solo la realizzazione della tramezzatura interna che può avere un costo stimato di circa 3.000,00 €.

Il piano terra da progetto ha destinazione d'uso "*deposito attrezzi agricoli*" e "*deposito prodotti agricoli*" ed è stato rappresentato in progetto come un unico ambiente senza tramezzatura interna. Lo stato attuale del predetto piano, al contrario di quanto autorizzato, si presenta diviso in più vani e la destinazione d'uso riscontrata durante il sopralluogo è quella caratteristica di una civile abitazione. Tale distribuzione interna è riportata anche nella planimetria catastale.

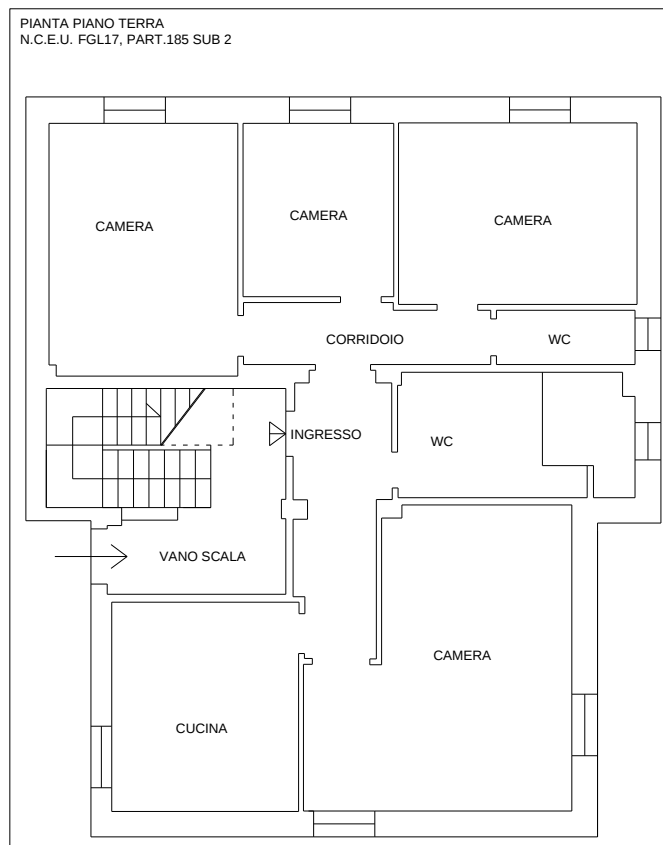


Figura 28. Pianta piano terra rilevata in sede di sopralluogo.

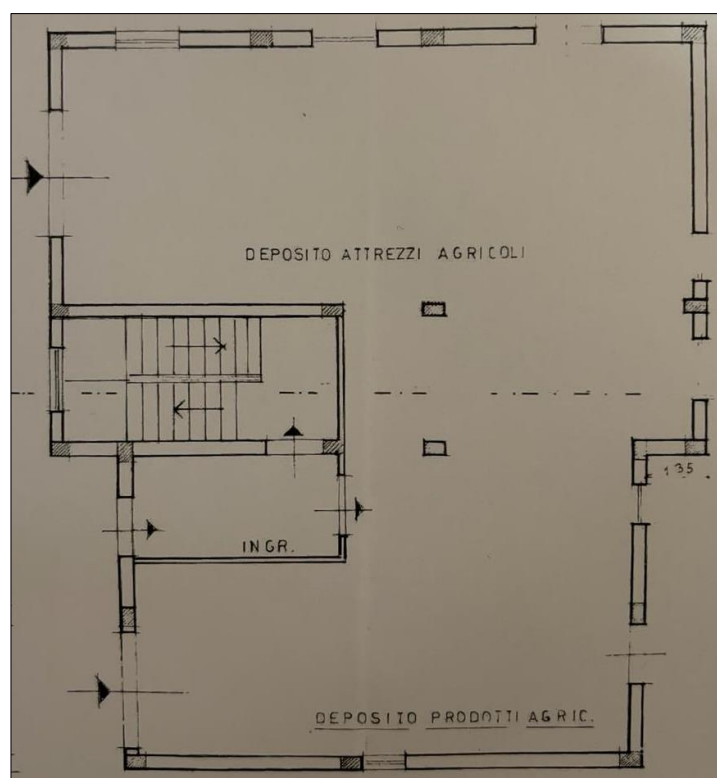


Figura 29. Pianta piano terra della variante n. 77 del 24/12/1996.

Pertanto è necessario adeguare la destinazione d'uso a quella di progetto, in quanto si tratta di una costruzione realizzata su fondo agricolo con presenza di locali destinati ad attività agricole.

Infatti, su indicazione ricevuta dai tecnici del Comune di Montalto Uffugo e in base alla normativa vigente è necessario eseguire la demolizione, anche in misura limitata, di alcuni tramezzi. Il costo dei lavori di demolizione potrebbe essere pari a circa 1.700,00 €.

Inoltre, sui prospetti del piano terra sono presenti delle aperture che differiscono in numero, posizione e grandezza da quelle indicate nei disegni autorizzati, pertanto è necessario sanare anche questo aspetto.

In fase di studio del progetto è emersa una discordanza tra i disegni riportati nella variante n. 77 del 24/12/1996 e quanto rilevato in sede di sopralluogo.

La discordanza consiste nella presenza di un pilastro centrale (identificato con il numero 13) che pur non essendo riportato nei disegni di variante è presente nei tabulati di calcolo e nella carpenteria di piano depositata.

Questa incongruenza è da ritenersi superata, come concordato con i tecnici del Dipartimento delle Infrastrutture e Lavori Pubblici della Regione Calabria, ex Genio Civile, Fig. 30.

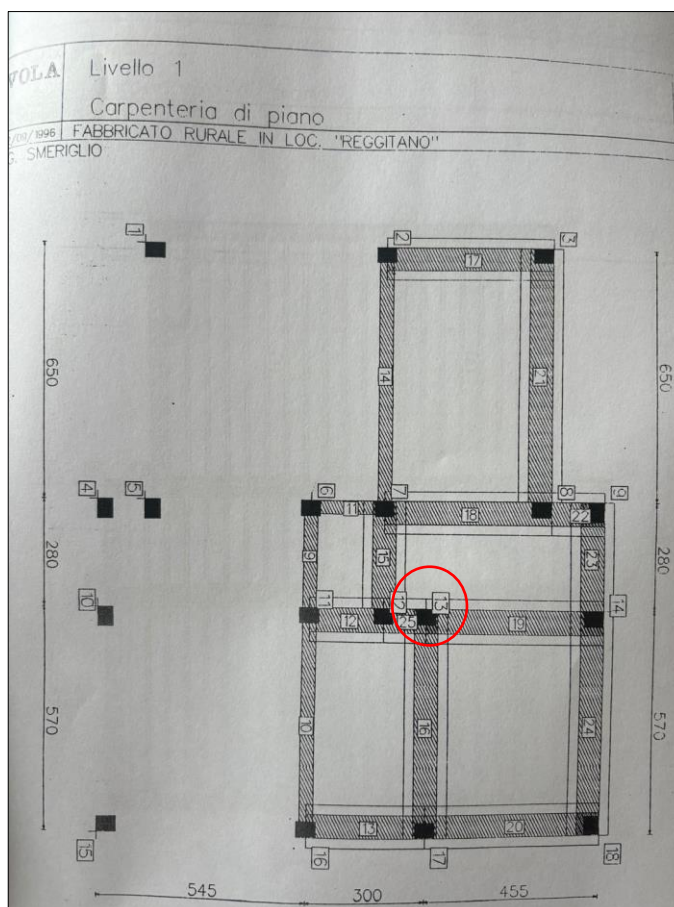


Fig. 30. Estratto dalla Relazione di Calcolo e Schemi Telai depositati.

Alla luce delle considerazioni esposte, al fine di ottenere la sanatoria dell'immobile e la sua agibilità è necessario sanare le difformità rilevate e completare l'iter amministrativo del progetto con la redazione della Relazione a Struttura Ultimata e del Collaudo Statico.

Pertanto, a seguito di un colloquio avuto con i tecnici del Dipartimento delle Infrastrutture e Lavori Pubblici della Regione Calabria, ex Genio Civile, si deve, preliminarmente, effettuare il rilievo

completo dell'intero immobile al fine di valutare la corretta corrispondenza degli elementi strutturali presenti in progetto a quelli realizzati in corso d'opera.

Successivamente, superata questa prima fase, è obbligatorio conoscere le resistenze dei materiali impiegati nelle strutture.

Si dovrà, quindi, dare seguito ad una campagna di indagine distruttiva e non distruttiva (carotaggi, estrazioni di barre di acciaio, prove sclerometriche, pacometriche, etc.) in numero tale da consentire la classificazione della struttura in uno dei tre livelli di conoscenza (L.C.) previsti dalla N.T.C. 2018.

Il costo della campagna di indagine si può stimare forfettariamente in circa 2.500,00 €.

Il costo delle parcelle tecniche si possono stimare in:

- 2.000,00 € per la Relazione a Struttura Ultimata;
- 2.500,00 € per il Collaudo Statico.

In conclusione la sanatoria, dovrà prevedere per il piano seminterrato la realizzazione delle opere autorizzate qualora gli elementi strutturali non differiscano da quelli di progetto.

Per il piano terra si dovranno sanare le difformità presenti sui prospetti e la distribuzione degli spazi interni, considerando l'inevitabile conseguenza di demolire alcuni tramezzi interni non coerenti con la destinazione d'uso prevista.

Per la presentazione del progetto in sanatoria si può stimare un costo di circa 3.500,00 per le sole spese tecniche.

A questi costi si devono aggiungere le spese per le oblazioni da versare al comune pari a 516,00 € e i diritti di segreteria e istruttoria pari a 200,00 €.

Successivamente, si potrà presentare la Relazione a Struttura Ultimata e il Collaudo Statico i cui costi sono stati stimati forfettariamente in circa 7.000,00 € (comprensivi della campagna di indagine sui materiali). Questi costi dovranno essere condivisi con il subalterno 3 che comprende parte del piano seminterrato, il piano primo e il piano secondo (soffitta).

Infine, si deve presentare la segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.M. 380/01, il cui costo si può stimare in circa 1.000,00 € oltre ai contributi da versare in Comune pari a 50,00 € per il primo subalterno.

A corredo della pratica, è necessario redigere l'attestazione di prestazione energetica (APE) e le certificazioni degli impianti il cui costo si può stimare in circa 700,00 €.

Qualora si dovessero riscontrare difformità strutturali negli ambienti, si dovrà dare seguito ad un diverso progetto di sanatoria che potrebbe prevedere o la demolizione con successiva ricostruzione o la possibilità di ottenere la doppia conformità della disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento di realizzazione dell'immobile che al momento di presentazione della domanda.

Escludendo l'ipotesi più remota, ovvero quella della demolizione e ricostruzione, la difficoltà da superare è insita nella verifica della doppia conformità della normativa edilizia, in quanto sarà necessario effettuare un progetto di adeguamento che comporterà l'esecuzione di lavorazioni edili.

Tali lavori potranno essere stimati solo dopo aver redatto il progetto di adeguamento.

Nel caso in cui il Decreto Legge n.69/2024 non dovesse subire modifiche l'abuso riscontrato per essere sanato deve risultare conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. L'oblazione da versare è stata modificata da un minimo di € 1.032,00 e un massimo di € 30.984,00 (solitamente i comuni applicano la quota minima).

Quesito n. 9	<i>Dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;</i>
Risposta al quesito n.9	È possibile vendere i beni assegnando a loro i seguenti lotti: • lotto 1: foglio 17, particella 184, sub 3, Cat. A/3; • lotto 2: foglio 17, particella 185, sub 2, Cat. A/3; • lotto 3: al foglio 17, particella 183. Estensione: uliveto 8.498 m²; • lotto 4: al foglio 17, particella 60. Estensione: seminativo 9.651 m² e pascolo 5.349 m².

Quesito n. 10	<i>Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) nel caso si tratti di quota indivisa l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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;</i>
Risposta al quesito n.10	Gli immobili indicati nel pignoramento sono sottoposti alla procedura esecutiva per le seguenti quote: • quota pari a 1/1 dell'immobile distinto al foglio 17 particella 185 sub 2 • quota pari a 1/2 dell'immobile distinto al foglio 17 particella 184 sub 3; • quota pari a 1/1 dell'immobile distinto al foglio 17 particella 60; • quota pari a 1/2 dell'immobile distinto al foglio 17 particella 183. Il bene distinto al foglio 17 particella 184 sub 3 è in comproprietà con il Sig. [REDACTED], nato a Cosenza [REDACTED], e non è possibile effettuare un frazionamento. Il bene distinto al foglio 17 particella 183 è in comproprietà con la Sig.ra [REDACTED], nata a Montalto Uffugo, il [REDACTED]. Quest'ultima particella trattandosi di un terreno può essere frazionata e i costi si possono stimare in circa 1.500,00 €.

Quesito n. 11	<i>Accerti se l'immobile è libero o occupato; indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene esprimendo una valutazione di congruità su canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;</i>
Risposta al quesito n.11	Il bene distinto al foglio 17 particella 184 sub 3 è utilizzato come abitazione dalla madre e dai fratelli del debitore come precisato dal Sig. [REDACTED]. Il piano terra del bene distinto al foglio 17 particella 185 sub 2 non risulta occupato da nessuno. Alcune stanze sono utilizzate come deposito. Il piano seminterrato è per lo più libero, risultano accatastati al suo interno oggetti come risulta dalle fotografie allegate. Come riportato nella nota n. 80771 del 12/04/2024 dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati sugli immobili in esame.

Quesito n. 12	<i>Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;</i>
Risposta al quesito n.12	L'immobile distinto al foglio 17 particella 184 sub 3 non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato. L'immobile distinto al foglio 17 particella 185 sub 2 non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito n. 13	<i>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 superfici o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;</i>
Risposta al quesito n.13	Sui beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici e alberghieri. Esiste solo il vincolo per il rilascio della concessione edilizia n. 105 del 06/12/1994 sulla particella 183 (ex 57). Le unità immobiliari non fanno parte di alcun condominio.

Quesito n. 13 bis	<i>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;</i>
Risposta al quesito n.13 bis	Le spese di gestione si possono stimare in circa: • 500,00 € annue per il bene distinto al foglio 17 particella 184 sub 3; • 500,00 € annue per il bene distinto al foglio 17 particella 185 sub 2; • 800,00 € annue per il bene distinto al foglio 17 particella 183; • 800,00 € annue per il bene distinto al foglio 17 particella 60.

Quesito n. 14	<i>determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura a cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario 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 condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;</i>
Risposta al quesito n.14	Foglio 17 particella 184 sub 3 La valutazione dell'immobile è riferita al più probabile valore di mercato del bene descritto nei precedenti quesiti. Come è risaputo il valore di mercato di un immobile è espresso in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, della localizzazione del contesto urbano, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, degli aspetti posizionali (l'esposizione, i livelli, etc), dello stato in cui si presenta il bene al momento della stima, etc.. Dall'indagine di mercato eseguita in loco, in base alle caratteristiche tipologiche dei beni residenziali ed in funzione della categoria attribuita all'immobile, A/3, si è pervenuto al convincimento che i beni in oggetto si calano in un segmento di mercato destinato ad abitazioni di tipo economico.

Quanto al metodo di stima, si è scelto quello “*sintetico comparativo*” o “*comparativo diretto*” che, si ritiene, più adatto al mercato locale, fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri simili a questo, che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all’immobile il valore venale.

Il parametro scelto per la valutazione è il prezzo a m^2 lordo per unità di superficie.

Tale parametro può essere calcolato mediante la rilevazione di compravendite di immobili simili. In mancanza di dati relativi a transazioni immobiliari nello stesso segmento di mercato si può ricorrere a quotazioni medie rilevate nelle pubblicazioni del settore immobiliare.

Sono stati recuperati diversi annunci di vendita di immobili pressoché simili a quello oggetto di stima, rientranti all’interno della zona omogenea nella quale ricade l’immobile.

Per ciascuno di essi è stata esaminata la tipologia edilizia, la classificazione dell’immobile e l’eventuale corretta determinazione della superficie commerciale.

La comparazione avviene con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

Il prezzo unitario medio si può desumere attraverso la formula:

$$p_0 = \frac{p_1 \cdot S_1 + p_2 \cdot S_2 + \dots + p_n \cdot S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i \cdot S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove, p_0 è il prezzo unitario ordinario, p_i è il prezzo unitario del bene *iesimo*, S_i è la superficie del bene *iesimo*.

Attraverso la determinazione del valore p_0 è possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima:

$$V_m = p_0 \cdot S_0$$

dove S_0 è la superficie convenzionale del bene stesso.

Dall’esame del segmento di mercato interessato è emerso che i prezzi offerta unitari si attestano intorno a un valore medio di circa 543,65 €/m² per beni simili a quelli in esame.

Tale valore però solitamente, negli atti di compravendita, subisce una riduzione media del 10%. Dunque, il prezzo unitario utile a determinare il più probabile valore di mercato è pari ad €/m² 543,65– (€/m² 543,65 x 10%) = €/m² 489,28.

La banca dati delle quotazioni immobiliari, gestita dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia dell’Entrate, registra per beni simili, in zona rurale, un valore di mercato riportato in tabella 4:

Tabella 4. Quotazione ricavata dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Abitazioni di tipo economico	Range di mercato	
	Min (€/m ²)	Max (€/m ²)
2° semestre 2023	475,00	620,00

Il valore di mercato si determina come prodotto tra il valore unitario medio di mercato (espresso in €/m²) di beni immobili, determinato come già illustrato in precedenza, per la consistenza commerciale complessiva dell’immobile oggetto di stima (m^2) per un parametro adimensionale denominato coefficiente globale.

Tale coefficiente globale o di ponderazione, che, come si vedrà, è il risultato del prodotto di molteplici coefficienti, è stato determinato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima; Tab.5.

Tale approccio tende a evidenziare meglio le caratteristiche del bene e a determinare un valore di mercato più corretto.

Tabella 5. Coefficienti di ponderazione dei beni.

Caratteristiche	Valore scelto
Tipologia	1,25
Vetustà	0,80
Ubicazione (Piano Terra)	0,98
Manutenzione	0,80
Stato di conservazione	0,80
Classe demografica	0,95
Coefficiente globale	0,93

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, si può ritenere che il prezzo medio equo dei beni con destinazione residenziale (abitazione di tipo economico e popolare) possa stabilirsi in 455,03 €/m² (489,28 €/m²*0,93), in cifra tonda 455,00 €/m².

Determinazione superficie commerciale.

La determinazione della superficie complessiva dell'immobile si calcola facendo riferimento alla superficie commerciale, definita come la superficie lorda compresa tra i muri interni e perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm e metà della superficie dei muri in comunione. Essa comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante opportuni coefficienti.

(Riferimenti normativi: Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98. C).

(Riferimenti bibliografici: *Codice delle Valutazioni Immobiliari*; Tecnoborsa).

Calcolo delle superfici commerciali

Superficie vani principali = 63,49 m² circa (superficie da computare al 100%).

Sommando le superfici si ha:

1. Vani principale di cui alla lettera a) allegato C del D.P.R. 138/98:
63,49 m²
2. Superficie aree scoperte allegato C del D.P.R. 138/98:
(62+42) m²*0,10= 10,40 m²
3. Superficie tettoia allegato C del D.P.R. 138/98:
(31,34 m²*0,25)=7,83 m².

Superficie commerciale totale: 81,72 m² (63,49+10,40+7,83)m².

Il più probabile valore venale dei beni è (81,72 m²*455,00 €)= 37.182,60 €/ m²

❖ Valore Capitale:	€ 37.182,60 –
❖ Docfa	€ 600,00
❖ Rimozione tettoia aperta	€ 4.000,00
❖ Ripristino chiusura apertura tra il sub 3 e 4	<u>€ 1.000,00</u>

Valore di mercato: € **31.582,60.**

A tale valore è opportuno applicare un abbattimento forfettario del 15% per oneri tributari e vizi occulti, pertanto il valore stimato del bene si riduce a:

€ 26.845,21 = €31.582,60-€ 4.737,39.

Si precisa, nuovamente, che il bene è in comproprietà per la quota di ½ con il Sig. [REDACTED], nato a Cosenza l'8/08/1973. Il valore della quota di ½ è pari a **13.422,60 €.**

Foglio 17 particella 185 sub 2

La valutazione dell'immobile è riferita al più probabile valore di mercato del bene descritto. Come è risaputo il valore di mercato di un immobile è espresso in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, della localizzazione del contesto urbano, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, degli aspetti posizionali (l'esposizione, i livelli etc), dello stato in cui si presenta il bene al momento della stima, etc..

Dall'indagine di mercato eseguita in loco, in base alle caratteristiche tipologiche del bene ed in funzione della destinazione d'uso autorizzata dal Comune, *deposito attrezzi agricoli e deposito prodotti agricoli* per il piano terra, e *garage* per il piano seminterrato, si è pervenuto al convincimento che il bene in oggetto può essere considerato come superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili da computare nella misura del 50 per cento se comunicanti con i vani principali e nella misura del 25 per cento qualora non comunicanti.

Sulla scorta di quanto esposto è necessario ricavare il valore di mercato per un'unità immobiliare ad uso residenziale e successivamente ponderate le superfici dei vani in funzione dei coefficienti citati nel D.M. 138/98.

Quanto al metodo di stima, si è scelto quello “*sintetico comparativo*” o “*comparativo diretto*” che, si ritiene, più adatto al mercato locale, fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri similari a questo, che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale.

Il parametro scelto per la valutazione è il prezzo a m^2 lordo per unità di superficie.

Tale parametro può essere calcolato mediante la rilevazione di compravendite di immobili simili. In mancanza di dati relativi a transazioni immobiliari nello stesso segmento di mercato si può ricorrere a quotazioni medie rilevate nelle pubblicazioni del settore immobiliare.

Sono stati recuperati diversi annunci di vendita di immobili pressoché simili a quello oggetto di stima, rientranti all'interno della zona omogenea nella quale ricade l'immobile.

Per ciascuno di essi è stata esaminata la tipologia edilizia, la classificazione dell'immobile e l'eventuale corretta determinazione della superficie commerciale.

La comparazione avviene con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

Il prezzo unitario medio si può desumere attraverso la formula:

$$p_0 = \frac{p_1 \cdot S_1 + p_2 \cdot S_2 + \dots + p_n \cdot S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i \cdot S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove, p_0 è il prezzo unitario ordinario, p_i è il prezzo unitario del bene *iesimo*, S_i è la superficie del bene *iesimo*.

Attraverso la determinazione del valore p_0 è possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima:

$$V_m = p_0 \cdot S_0$$

dove S_0 è la superficie convenzionale del bene stesso.

Dall'esame del segmento di mercato interessato è emerso che i prezzi offerta unitari si attestano intorno a un valore medio di circa 580,00 €/m².

Tale valore però solitamente, negli atti di compravendita, subisce una riduzione media del 10%. Dunque, il prezzo unitario utile a determinare il più probabile valore di mercato è pari ad €/m² 580,00– (€/m² 580,00 x 10%) = €/m² 522,00.

La banca dati delle quotazioni immobiliari, gestita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, registra per beni simili, in zona rurale, un valore di mercato riportato in tabella 6:

Tabella 6. Quotazione ricavata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Abitazioni di tipo economico	Range di mercato	
	Min (€/m ²)	Max (€/m ²)
2° semestre 2023	475,00	620,00

Il valore di mercato si determina come prodotto tra il valore unitario medio di mercato (espresso in €/m²) di beni immobili, determinato come già illustrato in precedenza, per la consistenza commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima (m²) per un parametro adimensionale denominato coefficiente globale.

Tale coefficiente globale o di ponderazione, che, come si vedrà, è il risultato del prodotto di diversi coefficienti, è stato determinato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima; Tab.7.

Tale approccio tende a evidenziare meglio le caratteristiche del bene e a determinare un valore di mercato più corretto.

Tabella 7. Coefficienti di ponderazione dei beni.

Caratteristiche	Valore scelto
Tipologia (A/3)	1,05
Vetustà	1,00
Ubicazione (Piano Terra-S1)	0,98
Stato di conservazione	1,00
Classe demografica	0,95
Coefficiente globale	0,996≈1,00

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, si può ritenere che il prezzo medio equo dei beni con destinazione residenziale (abitazione di tipo economico e popolare) possa stabilirsi in 522,00 €/m².

Determinazione superficie commerciale.

La determinazione della superficie complessiva dell'immobile si calcola facendo riferimento alla superficie commerciale, definita come la superficie lorda compresa tra i muri interni e perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm e metà della superficie dei muri in comunione. Essa comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante opportuni coefficienti.

(Riferimenti normativi: Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98. C).

(Riferimenti bibliografici: *Codice delle Valutazioni Immobiliari*; Tecnoborsa).

Calcolo delle superfici commerciali

1. Superficie vani accessori comunicanti (da computare al 50% - lettera b), allegato C del D.P.R. 138/98)= 80,68 m² circa ovvero (161,36 m²*0,50) -Piano Terra-.
2. Superficie vani accessori non comunicanti (da computare al 25% - lettera b), allegato C del D.P.R. 138/98)= 9,68 m² circa ovvero (38,72 m²*0,25) -Piano seminterrato ad esclusione dell'intercapedine inagibile-.
3. Superficie dell'area scoperta (da computare ai sensi dell'allegato C del D.P.R. 138/98)= 20,16 m² circa ovvero [16,13 m² +(363,00-161,36)*0,02] -Corte esclusiva-.

Superficie commerciale totale: 110,52 m² (80,68+9,68+20,16)m².

Il più probabile valore venale dei beni è (110,52 m²*522,00 €/m²)= 57.691,44 €

❖ Valore Capitale:	€ 57.691,44 -
-Docfa	€ 600,00-
-Realizzazione tramezzatura interna (S1)	€ 3.000,00-
-Demolizione tramezzatura interna (P.T.)	€ 1.700,00-
-Campagna indagini strutturali	€ 1.250,00- =(2.500,00/2)
-Relazione a struttura ultimata	€ 1.000,00- =(2.000,00/2)
-Collaudo Statico	€ 1.250,00- =(2.500,00/2)
-SCIA+Oblazioni+Diritti di segreteria	€ 4.732,00-
-A.P.E. + certificati impianti	€ 700,00-
-S.C.A. (Agibilità+tasse istruttoria)	€ 1.050,00-
Valore di mercato:	€ 42.409,44.

A tale valore è opportuno applicare un abbattimento forfettario del 15% per oneri tributari e vizi occulti, pertanto il valore stimato del bene si riduce a:

$$\text{€ } 36.048,02 = \text{€ } 42.409,44 - \text{€ } 6.361,42.$$

Foglio 17 particella 60 e particella 183. Terreni agricoli.

Il metodo di stima scelto, anche in questo caso è quello sintetico che si ritiene più adatto al mercato locale, orientato al confronto tra beni simili.

Il parametro scelto per la valutazione è il prezzo a m^2 per unità di superficie.

Tale parametro può essere stimato mediante la rilevazione di compravendite di immobili simili, le banche date dei valori medi (VAM) e i listini dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Comune di Montalto Uffugo - rilevazioni anno 2023.

Lo studio del mercato eseguito sulla zona di interesse del Comune di Montalto Uffugo ha permesso di recuperare solo pochi annunci di vendita per beni simili, che hanno registrato prezzi medi variabili tra un minimo di 0,57 €/m² e un massimo di 3,52 €/m². Tale variazione è legata alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli beni come la coltura, l'estensione, l'inclinazione ed un'eventuale capacità edificatoria.

Dall'esame della banca dati dei valori agricoli medi (VAM) dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è constatato che i valori medi di mercato per la provincia di Cosenza sono stati aggiornati all'anno 2005.

Nel caso specifico le particelle hanno destinazione "zona agricola E" e dalle visure emerge che le qualità del bene sono pascolo, seminativo arborato e uliveto.

Il valore di mercato per la provincia di Cosenza, nell'anno 2005, nella Regione Agraria n.14 che comprende i comuni di "Casole Bruzio, Castrolibero, Castiglione Cosentino, Cosenza, Lappano, Marano Marchesato, Montalto Uffugo, Piane Crati, Rende, Rovito, Trenta e Zumpano" è pari a:

- 3.700,00 €/ha per il pascolo, ovvero 0,37 €/m²;
- 13.000,00 €/ha per il seminativo arborato, ovvero 1,30 €/m²;
- 17.900 €/ha per l'uliveto, ovvero 1,79 €/m².

I valori ricavati, essendo relativi all'anno 2005, sono stati aggiornati dal CTU tramite l'indice Istat dei prezzi di consumo per famiglie di operai e impiegati (FOI).

Il valore finale è quindi pari a 0,52 €/m² per la coltura pascolo, 1,84 €/m² per la coltura seminativo e 2,53 €/m² per la coltura uliveto.

Procedendo con l'analisi del "*Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Comune di Montalto Uffugo- Listino rilevazione anno 2023 ISSN: 2280-191X*" edito dalla Exeo edizioni, si è pervenuti alla determinazione del valore medio pari a 3.800,00 €/ha per il pascolo (minimo 2.600,00 €/ha e massimo 5.000,00 €/ha), 16.000,00 €/ha per il seminativo (minimo 10.000,00 €/ha e massimo 22.000,00 €/ha) e 27.000,00 €/ha per l'uliveto (minimo 17.000 e massimo 37.000).

Considerando i valori medi ricavati (VAM e "*Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli*") pressoché simili ed effettuando la loro media, si può determinare un valore pari a 0,45 €/m² [(0,52+0,38)/2] per il pascolo; 1,72 €/m² [(1,84+1,60)/2] per il seminativo e per l'uliveto 2,62 €/m² [(2,53+2,70)/2].

Per cui i valori di mercato dei terreni agricoli sono così dedotti:

- Foglio 17 part. 60= **19.006,77 €**
- Foglio 17 part. 183= **22.264,76 €**

Tab.8. Tabella riepilogativa.					
Foglio	Particella	Estensione	Più probabile valore di mercato €/m ²	Più probabile valore di mercato del bene €	Più probabile valore di mercato della quota pignorata €
17	183	8.498 m ² (uliveto)	2,62	22.264,76	(1/2) 11.132,38
17	60	9.651 m ² (seminativo)	1,72	16.599,72	(1/1) 16.503,21
		5.349 (pascolo arborato)	0,45	2.407,05	(1/1) 2.407,05
Si precisa che il bene distinto al foglio 17 particella 183 è in comproprietà con la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (CS) il 19/02/1946 pertanto il valore del bene è pari 50% dell'intero, ovvero € 11.132,38 (€ 22.264,76/2).					

Alla presente relazione si allegano le piantine degli immobili con la relativa documentazione fotografica e i seguenti allegati:

- Allegato 1: Verbali di sopralluogo;
- Allegato 2: Elenco formalità;
- Allegato 3: Visura planimetrica e catastale;
- Allegato 4: Fascicolo Progettuale;
- Allegato 5: Nota Agenzia delle Entrate.
-

Cosenza, 01/06/2024.

Il CTU
Ing. [REDACTED]