

# TRIBUNALE DI COSENZA

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia Estimativa**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 92/2015 R.E.**

Procedimento esecutivo promosso da:

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** Parte **Creditrice procedente**

Contro: **XXXXXXXXXXXXXX** – **Debitore esecutato**



*L'esperto incaricato*  
**Geom. Carmelo Granata**  
Via L.Sturzo, n° 2  
87040 – Zumpano – (CS)



**Contatti: Tel. 3388433592 - mail: [carmelo.granata@geopec.it](mailto:carmelo.granata@geopec.it)**



**Consulenza Tecnica d'Ufficio**  
 relativa alla Procedura esecutiva immobiliare n° 92/2015  
 Vertenza tra **Banca Nazionale del Lavoro S.P.A./ XXXXXXXXX**

**Premessa:**

Con notifica del 10.03.2017, ai sensi del D.L. 179/2012, da parte della Cancelleria del Tribunale di Cosenza, sezione prima civile, (UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI), il sottoscritto Geom. Carmelo Granata, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Cosenza, al n° 2459 - con Studio Tecnico in Zumpano (CS) Via L. Sturzo n° 2, è stato nominato C.T.U., quale esperto estimatore, del compendio pignorato di cui alla suddetta procedura esecutiva. Come da notifica, il giorno 29.05.2017 alle ore 12:00 innanzi al cancelliere dell'Ufficio per le Esecuzioni Immobiliari, il sottoscritto si è presentato per prestare il giuramento di rito e per accettare l'incarico di esperto estimatore, conferito dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Stefania ANTICO, la quale ha posto al sottoscritto, i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati*



catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

**7)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**8)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto-comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. 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 l'eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

**9)** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**10)** dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 cod. proc. civ. dall' art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

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

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

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

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



al bene pignorato;

**14)** determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre, opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

**15)** riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti, con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro-quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni inoltre, evidenzi li via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1) a 14).

**Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:**

1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;

2) depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, in telematico (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);

3) invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

4) entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;

5) nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

6) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

7) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

8) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;



**AUTORIZZA l'esperto:**

*al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;*

- *all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;*
- *ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;*
- *a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza, relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;*
- *ad avvalersi [senza necessità di ulteriore autorizzazione] della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte eseguita (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento;*

**ASSEGNA**

*all'esperto un acconto di €. 500 che pone provvisoriamente a carico (quale spesa rimborsabile ex art. 2770 c.c. del creditore pignorante. Il giudice comunica all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico. All'esito del deposito della relazione il Ctu presenterà la richiesta di liquidazione dell'acconto sull'onorario pari al 50% del valore di stima nonché (per intero) la richiesta di rimborso delle spese avvalendosi a tal fine del modello Excel pubblicato sul sito del tribunale di Cosenza ([www.tribunaledicosenza.it](http://www.tribunaledicosenza.it)) nel box dedicato alle procedure esecutive - moduli per i professionisti (file denominato "istanza liquidazione ctu estimo - Goggiamani").*

**OPERAZIONI PERITALI:**

In seguito al giuramento, il sottoscritto ha acquisito copia della documentazione dal fascicolo depositato in cancelleria e a scaricare, dal portale <https://pst.giustizia.it>, la restante documentazione non presente nel fascicolo.

Esaminata in via preliminare la documentazione in possesso, il sottoscritto ho proceduto come primo atto in data 12.06.2017, a mezzo P.E.C., a richiedere al creditore l'acconto di €. 500,00 assegnatogli dal G.E. per le spese da anticipare relative alla documentazione da richiedere agli Enti Locali, e a seguito della risposta ricevuta dall'Avv. di parte creditrice, in data 13.06.2017 ho inviato tramite raccomandata A/R al Creditore la relativa Fattura dell'importo di cui sopra.

Nell'attesa di ricevere l'acconto dovuto, ed esaminata la documentazione in possesso, prima di fissare la data per il sopralluogo dell'immobile, il sottoscritto, si è recato in data 26.06.2017 (**ALLEGATO 1**) nella casa municipale di Castrolibero (CS), per esercitare la richiesta di accesso agli atti, relativa alla documentazione urbanistica del fabbricato oggetto di pignoramento, e dei certificati di residenza e di stato di famiglia dell'esecutato (**ALLEGATO 2**). Ottenuti, questi ultimi, in data



28.06.2017, il sottoscritto, ha inviato per mezzo di Raccomandata 1 A/R all'esecutato, Sig. XXXXXXXXX all'indirizzo di cui al certificato di residenza, e tramite P.E.C. al creditore e agli intervenuti, la comunicazione di sopralluogo per il giorno Mercoledì 05.07.2017 alle ore 9:30 nei pressi del fabbricato oggetto di pignoramento **(ALLEGATO 3)**. In data 04.07.2017 ho richiesto, all'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, la copia dell'atto notarile di compravendita stipulato dal Sig. XXXXXXXXX per l'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento, ritirato in seguito in data 10.07.2017. In pari data all'ufficio urbanistica del Comune di Castrolibero, ho visionato il fascicolo del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in questione, ed ho richiesto copia degli elaborati tecnici più rilevanti e specificatamente quelli di cui all'allegata richiesta protocollata al comune **(ALLEGATO 4)**. Tale documentazione è stata successivamente rilasciata previo versamento dei diritti di segreteria, in data 14.07.2016.

### SOPRALLUOGHI:

Come da comunicazione trasmessa, il giorno prestabilito (05.07.2017) alle ore 9:30, il sottoscritto, si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento, e dopo aver citofonato, ho ricevuto risposta da parte della figlia dell'esecutato che m'informa che in casa non sono presenti i genitori, e che avrebbe avvisato telefonicamente qualche familiare della mia presenza. Dopo circa 55 minuti di attesa, e cioè alle ore 10:25, è arrivato in macchina un signore di nome XXXXXXXXX, dichiarandosi padre di XXXXXXXXX. Quest'ultimo dichiara che il proprio figlio è impossibilitato a presenziare al sopralluogo in data odierna, e lui non può farmi accedere nell'immobile poiché nel giardino c'è il cane libero, ma si rende disponibile nel farmi eseguire il sopralluogo in data successiva, accordandoci per martedì 11.07.2017 alle ore 16:00. Vedasi Verbale di Sopralluogo n° 1 **(ALLEGATO 5)**

Successivamente, in data 11.07.2017 alle ore 16:00, come da verbale di sopralluogo n°1, il sottoscritto ho proceduto con il secondo sopralluogo, nei luoghi oggetto di pignoramento. Sono presenti oltre al sottoscritto i signori:

XXXXXXXXXXXX(padre dell'esecutato), XXXXXXXXXX (coniuge dell'esecutato) e il XXXXXXXXXXXXXXX (collaboratore del sottoscritto), sono presenti infine le figlie minori dei coniugi XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX.

In tale occasione il sottoscritto ho rilevato mediante misure dirette e fotografato, i vari ambienti dell'unità immobiliare sottoposta a pignoramento identificata dai seguenti dati catastali: Comune di Castrolibero Foglio 9 Particella 1457 sub 3. - Vedasi Verbale di Sopralluogo n° 2 **(ALLEGATO 6)**



## RELAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA

### RISPOSTE AI QUESITI

#### Quesito n°1

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del C.P.C., è agli atti la "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano nel quale sono riportati gli estremi catastali, e le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato. Di seguito si riportano gli estremi del titolo e la relativa trascrizione dell'immobile pignorato in favore dell'esecutato:

- Atto rogato dal notaio Fabio Posteraro il 10.01.2011 Rep. N° 58183 Trascritto il 12.01.2011 ai n°1031R.G. e 856 R.P. – Compravendita della piena proprietà in regime di separazione dei beni, di un abitazione in villino sita nel comune di Castrolibero (CS) alla Loc. Garofalo Via A. Volta n°15 int. 3 del fabbricato D1.

#### Quesito n°2

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti:

1. **ISCRIZIONE N°1032/107** del 12.01.2011 nascente da ipoteca volontaria a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito del notaio Fabio Posteraro di Cosenza del 10.01.2011.

**A Favore:** Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede in Roma;

**Contro:** XXXXXXXXXX.

**Ipoteca di € 468.000,00** a garanzia del **Capitale erogato di € 234.000,00** gravante su abitazione in villino sita nel comune di Castrolibero (CS) alla Loc. Garofalo Via A. Volta n°15 int. 3 del fabbricato D1 sviluppantesi su più piani, comunicanti tra loro mediante scala interna. Detto immobile è identificato con i seguenti dati catastali: Comune di **Castrolibero Foglio 9 Particella 1457 sub 3**.

2. **TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO N° 7966/6578** del 13.04.2015

Atto esecutivo cautelare - Pignoramento immobiliare del 15.01.2015 emesso dal Tribunale di Cosenza a carico dell'immobile identificato con i seguenti dati catastali: Comune di **Castrolibero Foglio 9 Particella 1457 sub 3**;

**A Favore:** Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede in Roma per 1/1 del diritto di proprietà;

**Contro:** XXXXXXXXXX per 1/1 del diritto di proprietà.

#### Quesito n°3



E' stata acquisita la mappa censuaria (**ALLEGATO 7**), e in data 22.06.2017 è stata acquisita la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (**ALLEGATO 8**) depositata presso la competente Agenzia delle Entrate – Territorio che è la stessa di quella allegata all'atto di acquisto dell'esecutato, e la visura catastale storica (**ALLEGATO 9**).

#### Quesito n°4

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una porzione di fabbricato suddiviso in 4 villette, sito in Loc. Garofalo – Via A. Volta n° 15 int. 3 del Comune di Castrolibero catastalmente, così identificato:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €.
9	1457	3	2	A/7	2 <sup>^</sup>	11,5	Totale: 313 m <sup>2</sup> escluso aree scoperte**: 306 m <sup>2</sup>	1.306,64

Il proprietario indicato nell'intestazione catastale corrisponde al Sig. XXXXXXXXX e per come riscontrato in sede di sopralluogo, e di indagine eseguita presso l'ufficio anagrafe del comune di Castrolibero, l'immobile risulta essere occupato dall'esecutato stesso, dal coniuge e da XXXXXXXXXXXX (**VEDASI ALLEGATO 2**) stato di famiglia e di residenza.

Il fabbricato in cui è situato l'immobile oggetto di perizia, è stato autorizzato alla costruzione a seguito di Concessione Edilizia N° 691 del 19.01.1987 (**VEDASI ALLEGATO 10**), e più precisamente è quello denominato D1 nella planimetria generale di cui alla predetta Concessione Edilizia (**VEDASI ALLEGATO 11**). Tale fabbricato sorge in una zona prettamente residenziale di Castrolibero (Loc./C.da Garofalo) e si trova a pochissimi km. dal centro della Città di Cosenza. La loc. Garofalo è ben collegata alla città capoluogo di provincia, anche attraverso i mezzi pubblici, infatti una fermata dell'AMACO è a pochi passi dal cancello d'ingresso della villetta oggetto di valutazione. L'intera zona è ben dotata di tutti i servizi principali ed essenziali, tra cui le scuole d'infanzia, le primarie e le secondarie, sia di primo sia di secondo grado. Sono inoltre presenti a poca distanza, sia gli uffici postali che bancari, la farmacia, negozi di vario genere nonché luoghi di culto.

Il fabbricato si erige per due piani fuori terra oltre ad un seminterrato e a un piano sottotetto. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in calcestruzzo armato, le tamponature sono in muratura e le facciate esterne sono intonacate.

**CONFINI:** La villetta confina: a **Est** con la strada Comunale Alessandro Volta; a **Sud** in parte con la corte di pertinenza e in parte in aderenza con altra porzione di villetta di proprietà XXXXXXXXX int. 4; a **Ovest** in parte con la corte di pertinenza e in parte in aderenza con altra porzione di villetta di proprietà XXXXXXXXX int. 2 e a





**Nord** con corte di pertinenza di altre unità immobiliare del fabbricato identificato con la particella 1458.

**CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE:**

La villetta (a due piani fuori terra, oltre seminterrato e sottotetto-soffitta), per due lati è circondata dalla corte di pertinenza, la quale è custodita da un muro di cinta di circa 1 m. d'altezza e da una sovrastante recinzione con struttura in ferro e pannelli in legno, una fitta siepe infine è in aderenza alla stessa la quale oscura la visuale sia verso interno che l'esterno.

I camminamenti nella corte, sia carrabili sia pedonali, sono pavimentati, la restante parte è tenuta a verde praticabile, con aiuole lungo i camminamenti e le recinzioni.

L'accesso dall'esterno avviene da Via A. Volta, ed è custodito da due cancelli di cui uno carrabile. Si accede al fabbricato attraverso una rampa di pochi gradini, che dalla corte di pertinenza conduce al portico dove è posto il portone d'ingresso del piano terra.

Il **PIANO TERRA** è la "zona giorno" della villetta, è costituito da un ampio ingresso soggiorno, in cui trova posto un'ampia scala di legno di collegamento al sovrastante piano primo (zona notte), una zona salotto, un ampio vano zona pranzo - angolo cottura, un disimpegno da cui si accede ad un bagno e ad una scala, che porta al piano seminterrato, il tutto per una superficie utile calpestabile di **mq. 92,81**. Fanno parte del piano anche il portico d'ingresso e un balcone. La pavimentazione dell'intero piano terra è in granito e le pareti sono tinteggiate con "*pitture terre fiorentine*". L'angolo cottura e il bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica; il portone d'ingresso è in legno di tipo blindato, le finestre interne sono in legno e vetrocamera, con tapparelle oscuranti di tipo pesante con apertura/chiusura elettrica.

Il **PIANO PRIMO** "zona notte" è costituito da un disimpegno da cui si accede a tre camere da letto, di cui una con balcone, vi sono infine due bagni a servizio delle stesse e ad un piccolo ripostiglio, per una superficie utile calpestabile di **mq. 87,54**. Nel disimpegno, vi è inoltre, una scala di legno a chiocciola di collegamento con il piano superiore (Sottotetto-soffitta). La pavimentazione dell'intero piano primo è in parquet, eccetto i bagni, in cui sia la pavimentazione che il rivestimento, sono in piastrelle di ceramica di buona qualità. Le pareti sono tinteggiate, alcune con "*pitture terre fiorentine*". Le finestre interne sono in legno e vetrocamera, con tapparelle oscuranti di tipo pesante con apertura/chiusura elettrica. I restanti due piani sono a "servizio" della villetta:

Al **PIANO SECONDO (Sottotetto-Soffitta)** vi è un unico ampio locale, di altezza massima h= 3.13 m. e altezza minima pari a 0.73 m., e un W.C. di piccole



dimensioni. L'aereazione dell'intero piano avviene da un'apertura realizzata nel solaio di copertura, custodita da un infisso del "tipo a Vasistas" in legno e vetrocamera. L'intero piano è pavimentato con parquet e le pareti sono tinteggiate, la superficie utile calpestabile è pari a **mq. 27,71 mentre la superficie inferiore a 1.50 m è pari a mq. 33,03.**

Al **PIANO SEMINTERRATO** vi sono invece due ampi locali, in uno (da progetto destinato a cantina) è stata realizzata una cucina rustica, un bagno e un piccolo disimpegno, da quest'ultimo si accede anche all'intercapedine del fabbricato. Tale intercapedine è utilizzata quale locale tecnico a servizio della villetta, nella quale trovano alloggio la cisterna e l'autoclave.

L'altro locale (da progetto destinato a garage) è utilizzato quale zona soggiorno con all'interno due piccoli ripostigli. Entrambi i locali sono pavimentati in cotto e le pareti sono tinteggiate, mentre il bagno ha le pareti rivestite in ceramica. L'aereazione è garantita nel "garage" dall'ampia porta carrabile in legno, mentre nella "cantina" e nel bagno, da finestroni posti in alto nella muratura, anch'essi in legno. Complessivamente la superficie utile calpestabile è pari a **mq. 104,04.**

Il tutto per come riportato graficamente negli elaborati allegati: *Planimetrie rilevate (ALLEGATO 12)* e *documentazione fotografica (ALLEGATO 13).*

#### **IMPIANTI:**

L'unità immobiliare è dotata di tutti gli impianti: elettrico, idrico, citofonico e di un impianto di riscaldamento autonomo, costituito da terminali con radiatori in alluminio al piano Terra, mentre nei restanti piani sono in ghisa, la quale sono alimentati da una caldaia a pavimento della FERROLI di 33 KW. (*per come dichiarato nel verbale di sopralluogo*) Si precisa che dalle informazioni avute dagli occupanti l'immobile, lo stesso non è provvisto di **Attestato di Prestazione Energetica** e il costo per eseguirlo è pari a **€. 300,00.**

#### **QUESITO 5**

I dati indicati in pignoramento sono i seguenti:

*abitazione in villino sita nel Comune di Castrolibero (CS), Località Garofalo, Via Alessandro Volta n. 15, distinta con il n. interno 3 del fabbricato D/1, sviluppatasi su più piani, comunicanti tra loro mediante scala interna, costituita da un locale garage, un locale cantina ed intercapedine al piano seminterrato; due vani e bagno al piano terra; tre vani, due bagni ed un ripostiglio al primo piano e da un vano al piano sottotetto, oltre area di corte di pertinenza esclusiva, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti dati: foglio 9, p.lla 1457, sub. 3 (ex p.lla 774 sub. 3) (cat. A/7).*



I dati e la descrizione del bene, così come indicati nel pignoramento **non sono completi**, ma consentono comunque l'identificazione del bene pignorato. Manca l'abbinamento dell'identificativo della corte di pertinenza (**Foglio 9 P.IIa 452 sub 4**) a quello dell'unità immobiliare (**Foglio 9 P.IIa 1457 ex 774 Sub 3 – dato catastale riportato nel pignoramento**).

Entrambi gli identificativi sono correttamente riportati sulla planimetria catastale dell'immobile, mentre eseguendo una visura, risultano separati. Il tutto è derivato dalla modifica dell'identificativo effettuato dall'Agenzia delle Entrate (*proviene da fg. 9 p. Ila 774 sub 3 - per allineamento identificativi mappa - p. ta 1227 voltura d'ufficio n. 21610/06 riferita alla unità immobiliare in precedenza identificata con foglio n. 9 part. n. 774 sub 3, soppressa con var. n. 120430 in data 18/06/2003*) (**VEDASI DICITURA SULLA VISURA ALLEGATA**).

L'identificativo della corte (**Foglio 9 P.IIa 452 sub 4**) ancora ad oggi, è intestato al costruttore: " **XXXXXXXXXX** " **S.N.C. con sede in XXXXXXXXXXXX**, (**VEDASI ALLEGATO 9**) mentre le restanti corti dei vari immobili, ricadenti nelle p.IIe **1457 e 1458**, sono tutte abbinata alle intestazioni delle varie unità immobiliari, tranne il sub 4.

**L'identificazione così contenuta nel pignoramento consente comunque l'identificazione del bene ma non è completa.**

## QUESITO 6

Le difformità dei dati catastali in precedenza evidenziate nel quesito n° 5 possono essere modificati attraverso una ricerca negli atti in archivio dell'Agenzia delle Entrate –Territorio al fine di rintracciare ed eseguire la corretta volturazione della corte di pertinenza, dal costruttore all'attuale intestatario.

Inoltre le difformità interne presenti al piano seminterrato comportano la modifica della planimetria catastale per inserimento delle divisioni interne eseguite e della corretta definizione e indicazione degli ambienti.

Tali aggiornamenti e variazioni catastali per la modifica dell'intestazione della corte e della planimetria, comportano un costo che è quantificato in **€. 1.300,00**.

## QUESITO 7

Dalla consultazione del portale telematico comunale Web-Gis risulta che la particella 1457 del Foglio 9 ricade urbanisticamente in AUB2 I (Sub ambiti urbanizzati da riqualificare) Zona Z3 (**VEDASI ALLEGATO 14 -NORMATIVA**)



## QUESITO 8

L'unità immobiliare pignorata, è parte di un fabbricato suddiviso in quattro abitazioni in villetta autonoma, ed è situata nel Comune di Castrolibero (CS), alla Via Alessandro Volta, n° civico 15 interno 3 del fabbricato D1 di cui alla Concessione Edilizia in Variante, ed è identificata dai seguenti dati catastali: Foglio 9 Particella 1457 sub 3.

Il fabbricato è denominato negli allegati di progetto "corpo D1", ed è stato costruito a seguito di:

- Concessione Edilizia in variante n. 691/1987 dell'19.01.1987, rilasciata dal Sindaco pro-tempore del Comune di Castrolibero **(VEDASI ALLEGATO 10)**;
- Relazione del tecnico comunale di sopralluogo al fabbricato D1, per il rilascio del certificato di Agibilità del 06.09.1988 **(VEDASI ALLEGATO 15)**;
- Licenza di Abitabilità del fabbricato D1- Prot. 10199 del 01.10.1988 rilasciata dal Sindaco pro-tempore del Comune di Castrolibero **(VEDASI ALLEGATO 16)**;

Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile, evidenziato nel quesito n°4, tra le planimetrie rilevate **(ALLEGATO 12)** e le planimetrie di Progetto **(ALLEGATO 17)**, si evidenziano alcune difformità, riscontrate soprattutto nel **PIANO SEMINTERRATO**, dove vi è una parziale diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di: n° 2 ripostigli nell'ambiente destinato a garage; un disimpegno e un bagno nella zona destinata a cantina; la realizzazione di un accesso all'intercapedine del fabbricato, utilizzata quale locale tecnico a servizio dell'U.I.U. Si rileva, e si evidenzia altresì, il diverso utilizzo, rispetto a quello urbanistico, degli spazi considerati, garage utilizzato a soggiorno e cantina utilizzata a cucina rustica.

Nel **PIANO TERRA** si evidenziano delle piccole differenze consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, per l'allargamento della zona pranzo, e nella riduzione del disimpegno antistante al bagno; si nota inoltre una difformità esterna nei prospetti Nord – Est a e parzialmente al Sud (zona ingresso) riguardante la riduzione della superficie finestrata, tale difformità è presente anche tra la pianta e il prospetto di progetto disegni allegati alla richiesta di variante.

Per quanto riguarda il **PIANO SECONDO - Soffitta** – sono state realizzate delle tramezzature interne atte a delimitare la superficie con altezza impraticabile e alla creazione di un w.c. (già verificato e rilevato in fase di sopralluogo dal tecnico comunale per il rilascio del certificato di agibilità).

Tutte queste modifiche possono essere sanate mediante la presentazione di una SCIA in Sanatoria con un costo complessivamente stimato in **€ 2.000,00**.

**Ad esclusione del cambio di destinazione d'uso**



## QUESITO 9

L'immobile oggetto di pignoramento è vendibile **in un UNICO lotto** al fine di mantenere integra la destinazione, la consistenza e la funzionalità dell'immobile.

## QUESITO 10

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà.

## QUESITO 11

L'immobile, abitazione in villetta, è occupato dall'esecutato che vi abita insieme al coniuge e alle due figlie minorenni.

E' stato reperito dal sottoscritto C.T.U., presso l'archivio Notarile, il titolo legittimante il possesso o la detenzione dell'immobile, trattasi di:

- "Atto di Compravendita di Abitazione in Villino" per notar Avv. Fabio POSTERARO dell' 10.01.2011 Rep. n. 58183 Racc. 20663, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 12.01.2011 ai n° 1031R.G. - 856 R.P. (**VEDASI ALLEGATO 18**);

**La trascrizione dell'atto di Compravendita ha data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.**

E' stata verificata, presso la competente Agenzia delle Entrate di Cosenza, l'inesistenza di contratti di locazione sull'immobile pignorato (**VEDASI ALLEGATO 19**).

## QUESITO 12

L'immobile è occupato dall'esecutato, dal coniuge e dalle due figlie minorenni.

## QUESITO 13 e 13 bis

L'immobile, oggetto di pignoramento, non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità. L'immobile non è soggetto a oneri di natura condominiali. Sugli immobili non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

## QUESITO 14

**Metodo di stima adottato per la valutazione.**

I principi tecnici che saranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo



stato di manutenzione/conservazione del bene, la richiesta da parte del mercato, e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole, il più attendibile valore di mercato.

La stima e la valutazione di un immobile in termini monetari è determinata da un insieme di tecniche, norme e procedure, attraverso le quali, si fornisce un giudizio di stima. Tale valore di stima rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale, un determinato immobile è scambiato sul mercato in un determinato momento temporale. Per la determinazione del più **probabile valore di mercato**, esistono sostanzialmente due tipi di metodologie:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che a esso possono ricondursi (mono parametrici, pluripara metrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Per il caso corrente appare opportuno utilizzare il metodo di stima diretta perché il mercato nella zona di beni simili è abbastanza attivo, e prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" derivati da un'indagine indiretta cioè dei borsini immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dei siti di alcune agenzie immobiliari operanti sul posto, e da fonti dirette quali atti di compravendita e stime eseguite per altre perizie d'immobili. A tali valori ponderati, saranno applicati dei coefficienti correttivi, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell' immobile oggetto di valutazione.

Valutati sia lo stato di manutenzione che di conservazione prima descritto, viste le considerazioni generali espresse sia sul mercato immobiliare, sia nello specifico dell'immobile da stimare e l'ubicazione, il sottoscritto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, ritiene più corretto e consono, eseguire una **stima di tipo comparativo mediante la metodologia diretta**, e quindi attraverso le Fonti dirette e indirette.

Le fonti dirette sono rappresentate dalla ricerca di atti notarili di compravendita di



immobili simili in zone omogenee:

L'atto notarile di compravendita preso in considerazione è quello per notaio XXXXXXXXX del **30 Gennaio 2017 Repertorio numero 47979** con cui si è compravenduto in Castrolibero (CS) alla contrada Garofalo via Pitagora n.2 una porzione di villetta bifamiliare su tre livelli, di 12,5 vani e della superficie catastale pari a 318 mq. per un importo complessivo di **€. 340.000,00**

Per un importo pari **€. 1.069,18** al mq.

Le Fonti indirette sono rappresentate: **(VEDASI ALLEGATO 20)**

- Dalle quotazioni immobiliari derivanti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, che rappresentano la media massima e minima dei valori con cui sono stati compravenduti una determinata tipologia d'immobile;
  - Dai prezzi di vendita di altri immobili tratti dalle quotazioni delle Agenzie Immobiliari;
  - Dall'osservatorio delle quotazioni immobiliari ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)).
- a) Dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** si ricava che per il Comune di Castrolibero nella zona "Garofalo - Rusoli - Andreotta per Abitazioni ville e villini con stato conservativo **NORMALE** riferiti al 2° semestre del 2016 i valori oscillano tra un minimo di €. 840,00 e max. €. 1.150,00;
- b) Quotazioni degli immobili simili messi in vendita da agenzie immobiliari in zone limitrofe della città:
- **Gallo Case** Villa in vendita a Castrolibero su Via della Pace, composta da tre livelli e giardino, di mq 280, al prezzo di €. 300.000,00 (**€. 1.071,43 al mq**).
- c) Le quotazioni del borsino immobiliare per abitazioni in villino variano da €. 618,00 (di minor pregio) a €. 844,00 (di maggior pregio)

**Valore mediato fonti indirette**= €. 1.000,00 (media tra il massimo e minimo dell'O.M.I.)+ 1071,43+ 844,00/3= **€. 971,81**

Il valore unitario mediato dei valori delle fonti dirette e indirette è pari a: €. 1.069,18 + €971,81/2 = **€. 1.020,49**

Appare evidente che il valore massimo dell'OMI è quasi equivalente con quello praticato in vendite d'immobili simili, pertanto considerato lo stato attuale dell'immobile oggetto di valutazione, le sue condizioni intrinseche, verificate e considerate le condizioni estrinseche il sottoscritto ritiene opportuno eseguire aumento percentuale del 7% sul valore unitario per un valore unitario pari a **€/mq. 1.091,92 in cifra tonda €. 1.090,00**



**Calcolo della superficie commerciale:**

La sottostante tabella riporta le superfici dell'immobile oggetto di stima distinto per ambiente e piano e la superficie commerciale complessiva adeguatamente ragguagliata con i coefficienti usualmente adottati in ambito peritale derivanti dal D.P.R. 138/98

TABELLA DEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE U.I.U. in Castrolibero Foglio 9 P.IIa 1457 sub 3					
PIANO SEMINTERRATO	Destinazione Vani	Sup.netta (mq.)	Sup. Lorda (mq.)	Coeff. di ragguaglio	Sup. Comm. (mq.)
	Soggiorno (Garage)	22,63	26,16	0,50	13,08
	Ripostiglio (Garage)	3,65	4,35	0,50	2,18
	Ripostiglio (Garage)	3,57	4,32	0,50	2,16
	Cucina rustica (Cantina)	45,46	53,30	0,50	26,65
	Zona rialzata (Cantina)	9,08	10,38	0,50	5,19
	Ripostiglio sottoscala (Cantina)	2,18	2,73	0,50	1,37
	Disimpegno (Cantina)	2,21	2,71	0,50	1,36
	Bagno (Cantina)	4,14	5,20	0,50	2,60
	Intercapedine	11,12	13,85	0,20	2,77
	<b>TOTALE SEMINTERRATO MQ.</b>	<b>104,04</b>	<b>123,00</b>		<b>57,35</b>

PIANO TERRA	Destinazione Vani	Sup.netta (mq.)	Sup. Lorda (mq.)	Coeff. di ragguaglio	Sup. Comm. (mq.)
	Soggiorno	31,91	35,70	1,00	35,70
	Salotto	23,28	36,97	1,00	36,97
	Angolo collura/pranzo	29,09	34,11	1,00	34,11
	Disimpegno	2,12	2,43	1,00	2,43
	Bagno	6,41	7,47	1,00	7,47
	Balcone	4,70	5,00	0,30	1,50
	Portico	11,34	12,10	0,30	3,63
	Giardino	194,82	197,08	0,10	19,71
<b>TOTALE P. TERRA MQ.</b>	<b>303,67</b>	<b>330,86</b>		<b>141,52</b>	

PIANO PRIMO	Destinazione Vani	Sup.netta (mq.)	Sup. Lorda (mq.)	Coeff. di ragguaglio	Sup. Comm. (mq.)
	Disimpegno	15,74	23,95	1,00	23,95
	Letto	15,77	18,07	1,00	18,07
	Ripostiglio	4,09	4,51	1,00	4,51
	Bagno	8,00	9,37	1,00	9,37
	Letto	17,30	20,03	1,00	20,03
	Disimpegno	2,49	2,99	1,00	2,99
	Bagno	5,15	6,01	1,00	6,01
	Letto	19,00	23,07	1,00	23,07
	Balcone	8,13	8,13	0,30	2,44
<b>TOTALE P. PRIMO MQ.</b>	<b>95,67</b>	<b>116,13</b>		<b>110,44</b>	

PIANO SECONDO - SOFFITTA	Destinazione Vani	Sup.netta (mq.)	Sup. Lorda (mq.)	Coeff. di ragguaglio	Sup. Comm. (mq.)
	Soffitta altezza inferiore a 1,50 m.	33,04	38,37	0,20	7,67
	Soffitta con altezza tra 1,50 e 2,20 m. (bagno)	4,00	4,42	0,40	1,77
	Soffitta con altezza tra 1,50 e 2,20 m.	14,54	15,51	0,40	6,20
	Soffitta altezza superiore a 2,20 m.	9,17	10,20	0,50	5,10
<b>TOTALE P. SECONDO MQ.</b>	<b>60,75</b>	<b>68,50</b>		<b>20,75</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b> Sommano: 57,35+141,52+110,44+20,75=					<b>330,06</b>





**Stima dell'immobile**

Tenuto conto della consistenza e dello stato dell'immobile, del valore unitario determinato, il sottoscritto indica quale **più probabile valore di mercato** dell'immobile oggetto di pignoramento, consistente in una porzione di fabbricato suddiviso in 4 villette, sito in Loc. Garofalo – Via A. Volta n° 15 int. 3 del Comune di Castrolibero identificato con i seguenti dati catastali: **Foglio 9 P.IIa 1457 sub 3**

<b>Lotto</b>	<b>Valore medio unitario</b>	<b>Sup. Commerciale (mq.)</b>	<b>Più probabile valore di mercato</b>
Unico	€ 1.090,00	330,06	€ 359.765,40

In cifra tonda il **più probabile valore di mercato** è pari a **€.360.000,00.**

**Determinazione del più probabile valore di mercato al netto delle decurtazioni**

<b>Lotto</b>	<b>Più probabile valore di mercato</b>	<b>Detrazioni /decurtazioni</b>		<b>Prezzo di base del lotto Pignorato</b>
		<b>Detrazione costi sanatoria, variazioni catastali e Cert. Energetica</b>	<b>Abbattimento forfettario del 15%</b>	
Unico	€ 360.000,00	-€ 3.600,00	-€ 53.460,00	<b>€ 302.940,00</b>



**Conclusioni:**

L'oggetto di stima è una villetta sita nel Comune di Castrolibero Loc. Garofalo – Via A. Volta n° 15 int. 3 identificata con i seguenti dati catastali: Foglio 9 particella 1457 sub 3 cat. A/7 cl. 2<sup>a</sup> Rendita €. 1.306,64.

Si riassumono le seguenti problematiche riscontrate:

I dati catastali sono incompleti perché manca in visura l'identificativo della corte il quale è ancora intestato al costruttore, tale mancanza è sanabile con apposita istanza all'Agenzia delle Entrate-Territorio al fine di abbinare nuovamente l'identificativo della corte a quello del fabbricato;

La villetta non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);

Sono stati riscontrati delle divisioni nel piano seminterrato e nel piano sottotetto-soffitta non previsti in progetto, tali abusi sono sanabili con SCIA in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 GIUGNO 2001 n° 380 Art. 36

Il valore attribuito all'attività tecnica necessaria per la sistemazione urbanistica, catastale ed "energetica" dell'immobile in oggetto, è stato complessivamente valutata in €. 3.600,00. In tale importo sono altresì comprese gli oneri sanzionatori e i diritti di segreteria.

Il più probabile valore di mercato stimato alla data odierna è pari a **€. 360.000,00** da cui vanno detratti i costi di cui sopra, nonché va operato l'abbattimento forfettario del 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 (come da quesito 14)*, per cui si ha un **valore a base d'asta** del bene pari a: **€. € 302.940,00** (*trecentoduemilanovecentoquaranta/00*)

Ritenendo di aver ben adempiuto e svolto con scrupolo quanto richiestomi, chiudo la perizia ringraziandoLa per la fiducia accordatami, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Zumpano lì 07.09.2017

Il consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Carmelo Granata

