

**TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.I. Dott.ssa GOGGIAMANI**

• • •

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**RELATIVA ALL'IMMOBILE-TERRENI SITI IN MONTALTO UFFUGO (CS) AL
N.C.T. AL FOGLIO N.50 P.LLA 558 E 561**

Vertenza n. 213/16

promossa da:

BCC GESTIONE CREDITI S.P.A.

contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Il sottoscritto ing. Francesco Baldino, con studio in Pietrafitta (CS) alla Via Bonaventura Zumbini n.85, tel. 3476771278, E-Mail: ing.francescobaldino@gmail.com, francesco.baldino@pec.it, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero 4534, codice fiscale BLDFNC78A08D086N, è stato nominato, dalla S.V. Ill.ma, esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n.213/16, ed è comparso dinanzi al cancelliere giorno 22 Novembre 2017 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, che si articola nei 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 alle trascrizioni 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 fin ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontrando la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o facito 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 restituiscasi 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 (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

- 5) accertare 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'accastellamento;
- 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 possibile sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni 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 dell'art 46, comma quinto 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厄ariale;*
- 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厄ariale) 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'ari 577 cod. proc. civ. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078, fornиса, 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 esegutato, 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 servizi pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

- 13bis) 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 avvenuti 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 regista 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 in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come previamente comunicato alle parti convenute, sig.

nella qualità di rappresentante

legale della

a mezzo posta

raccomandata A.R., spedita in data 12 gennaio 2018, (ved. All.I), e alla parte attrice, BCC

GESTIONE CREDITI S.P.A., rappresentata e difeso dell'Avv.

a mezzo posta

elettronica certificata, inviata in data 12 gennaio 2018 (ved. All.I), le operazioni peritali di rito presso

gli immobili oggetto di causa, siti in Montalto Uffugo (CS) alla Via Stadio, dovevano avere inizio, giorno 29 gennaio 2018 alle ore 09.30, ma appena giunto sui luoghi oggetto di perizia nella data ed

ora fissati ho ricevuto una richiesta telefonica da parte del sig. e successivamente una mail nella quale mi si chiedeva di rinviare il sopralluogo a giorno 01 febbraio 2018 in quanto impossibilitato a partecipare a causa di un evento febbrile. Per i suddetti motivi, si è ritenuto opportuno rinviare le operazioni peritali con sopralluogo presso gli immobili sopra indicati, per giorno 01 febbraio 2018 alle ore 9.30, comunicandolo nuovamente alla parte attrice a mezzo PEC, (ved. All.1).

Le operazioni peritali, pertanto, hanno avuto seguito, nel giorno concordato senza però ancora la presenza del sig. il quale ancora influenzato, ha comunque garantito l'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento.

Lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali di rito (ved. All.2), coadiuvato dal collaboratore tecnico ing. consistenti in un dettagliato rilievo fotografico e metrico. Il sottoscritto, inoltre, ha verificato quanto richiestogli nel mandato recandosi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montalto Uffugo (CS), e presso l'Agenzia dell'Entrate (Catasto) di Cosenza.

Lo stesso al termine della stesura della presente perizia, in esequio alla disposizione del G.E., contenuta nel verbale di conferimento dell'incarico, provvederà a trasmettere copia dell'elaborato peritale, a mezzo raccomandata A/R e/o a mezzo posta elettronica certificata PEC, ai creditori procedenti o intervenuti, e al debitore.

3. Risposte ai quesiti

3.1. Primo quesito

Dall'esamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza della documentazione di cui all'ex art. 567, 2^a comma, c.p.c., ovvero risulta la certificazione notarile (ved. All.9), redatta dal dott. Marco Galante, Notaio in Montescaglioso (MT), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, corredata di estratto di mappa catastale, visure storiche e copia della trascrizione di pignoramento.

Consultando il quadro sinottico della provenienza nel ventennio, riportato nella certificazione notarile, si evince quanto segue:

- gli immobili pignorati siti in Montalto Uffugo (CS), distinti:
 1. al catasto Terreni al foglio 50 p.la 558;
 2. al catasto Terreni al foglio 50 p.la 561;
 3. al catasto Fabbricati al foglio 50 p.la 466 sub 9;
 4. al catasto Fabbricati al foglio 50 p.la 466 sub 10;

5. al catasto Fabbricati al foglio 50 p.la 466 sub 12;
6. al catasto Fabbricati al foglio 50 p.la 466 sub 14;
7. al catasto Fabbricati al foglio 50 p.la 466 sub 4;
8. al catasto Fabbricati al foglio 50 p.la 466 sub 6;
9. al catasto Fabbricati al foglio 50 p.la 466 sub 8;

sono pervenuti per l'intera proprietà alla società

con:

- atto di vendita a rogito del notaio Calvelli del 13 Gennaio 2006, trascritto il 24 Gennaio 2006 ai nn.2656/1952, con cui vendeva la piena proprietà del terreno in Montalto Uffugo al foglio 50 mappale 389 ex 117;
- atto di vendita a rogito del notaio Cappelli del 14 Marzo 2007, trascritto il 14 Aprile 2007 ai nn.14970/10041 con cui vendeva al Sig. la piena proprietà del terreno in Montalto Uffugo al foglio 50 mappale 401 nota rettificata con nota pubblicata in data 21 Giugno 2007 ai nn. 24024/15636 in quanto il soggetto è stato inserito erroneamente, mentre il reale acquirente è la società
- atto di vendita per notar Gisonna del 15 settembre 2009 trascritto il 25 Settembre 2009 ai nn.29494/2063, con cui vendeva la piena proprietà del terreno in Montalto Uffugo al foglio 50 mappali 395 e 405.

Si precisa che l'area di sedime dei fabbricati in oggetto sono stati edificati sulla p.la 466 ex 389 ex 117, comprendente la p.la 401 ex 118, si precisa, inoltre che il terreno censito con il mappale 558 deriva dalla p.la 518 ex 483 ex 395 ex 115, comprendente la p.la 560 ex 727 ex 405 ex 305 ex 116, si precisa infine che il terreno mappale 561 deriva dal mappale 527 ex 405 ex 305 ex 116.

Esiste corrispondenza tra il diritto di spettanza degli esecutati ed il diritto oggetto di pignoramento.

3.2. Secondo quesito

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati:

- Art. 35392/8670 del 02 ottobre 2007, iscrizione di ipoteca volontaria per atto a rogito del notaio Lanzillotti del 27 Settembre 2007, iscritta a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa e contro la del valore di euro 800.000,00 (ottocentomila/00), di cui euro 400.000,00 (quattrocentomila/00) per capitale gravante sulla piena proprietà del terreno sito in Montalto Uffugo (CS) foglio n.50 mappali 389 e 401; risultano restrizioni non rilevanti in data 17 Dicembre 2010 ai nn.

40364/4769, in data 25 Luglio 2011 ai nn. 20822/2631, in data 27 Giugno 2012 ai nn. 16404/1397 ed in data 01 Agosto 2012 ai nn. 19518/1722;

- Art. 21209/17335 del 07 Settembre 2016, verbale di pignoramento del Tribunale di Cosenza in data 13 Agosto 1013, pubblicato a favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione e contro la società gravante sulla piena proprietà dei terreni in Montalto Uffugo ai mappali 558 e 561 nonché su porzioni di fabbricato in Montalto Uffugo al foglio n.50 p.lle 466 subalterni 9,10,12,14, 4, 6, 8.

3.3. Terzo quesito

Presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza, è stata acquisita tutta la documentazione catastale (ved. All.3), disponibile e necessaria, per una corretta identificazione del bene pignorato: visure storiche, planimetrie ed estratti di mappa catastale. Si precisa, inoltre, che è stato richiesto in data 03 Gennaio 2018 e rilasciato dall’Amministrazione Comunale di Montalto Uffugo il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento (ved. All.4).

3.4. Quarto quesito

Le unità immobiliari pignorate consistono in due reliquati di terreno di proprietà della ubicate nel Comune di Montalto Uffugo (CS), via dello Stadio, snc identificati al N.C.T. al foglio n.50 p.lle n.558 e 561.

Da quanto potuto verificare in fase di sopralluogo, risulta che, le proprietà consistono effettivamente in due reliquati di terreno rispettivamente di 94 mq e 46 mq, questi ultimi essendo di dimensioni ridotte, e non raggiungendo il lotto minimo di edificazione per come riportato nelle N.T.A del Piano Regolatore Generale, non potranno da sole essere usate come sedime per nuove edificazioni ma potranno essere impegnate volumetricamente, ovvero trasferendo il diritto di cubatura edificabile ad altre particelle comprese nella stessa zona urbanistica o nella stessa zona territorialmente omogenea.

Inoltre dal sopralluogo effettuato, confrontando in sito con lo stralcio catastale la particella 558 di fatto è usata come ingresso ad una schiera di tre villette, mentre la particella 561 è un reliquo adiacente la particella 660 che di fatto funge da ingresso agli immobili oggetto di pignoramento. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ved. All.7) e alla documentazione catastale allegata alla presente (ved. All.3).

La proprietà identificata con la p.lla 558 confina, sul lato nord con la p.lla 552, sul lato sud con la p.lla 660, sul lato est con la p.lla 557 e sul lato ovest con le p.lle 504 e 507, mentre la proprietà

identificata con la p.la 561 confina, sul lato nord con la p.la 557, sul lato sud con la p.la 660, sul lato est con la strada provinciale e sul lato ovest con la p.la 557

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (ved. All.3), risultano i seguenti dati catastali identificativi dell'immobile pignorato:

- *Catastro Terreni del Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio n.50, particella 558, Qualità – uliveto, superficie 94 mq, Classe 3, Reddito dominicale 0,15 €, Reddito agrario 0,19 €, indirizzo Via Stadio.*
- *Catastro Terreni del Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio n.50, particella 561, Qualità – uliveto, superficie 46 mq, Classe 3, Reddito dominicale 0,07 €, Reddito agrario 0,10 €, indirizzo Via Stadio.*

La zona dove sono ubicati i piccoli reliquati di terreno, permettono di raggiungere in cinque minuti il centro del paese, dove sono ubicati i principali servizi pubblici (poste, scuole, municipio, etc.). Trattasi di buona posizione dal punto di vista residenziale, completamente urbanizzata, dotata di spazi verdi e di campo da calcio comunale. Dista ca. 30 km dalla città di Cosenza, raggiungibile in auto in meno di 20 minuti, attraverso la strada comunale e la SP 241 Settimo di Montalto-Cosenza

Nella zona sono presenti prevalentemente residenze bifamiliari a schiera di medie dimensioni.

3.5. Quinto quesito

Non risulta alcuna difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

3.6. Sesto quesito

Analizzando e confrontando la documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza per i terreni identificati al N.C.T al foglio n.50 p.lle 558 e 561, con quanto rilevato in sede di sopralluogo, è emerso quanto segue:

- non risultano difformità catastali fra quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto riportato nella mappa catastale per i beni oggetto di pignoramento

3.7. Settimo quesito

La zona dove sono ubicati i reliquati di terreno identificati al N.C.T al foglio n.50 p.lle 558 e 561, oggetto del compendio pignorato, è definita come zona di completamento B/1 per come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica –Art.30 –Legge 06/06/2001 n.380, rilasciato da

Comune di Montalto Uffugo in data 10/02/2018 con prot. N. 208 (CS) (ved. All.4).

Di seguito si riportano gli indici edilizi massimi per l'edificazione previsti dalle N.T.A. del vigente P.R.G.

Zonizzazione "ZONA B/I"

- Superficie minima del lotto = 600 m²;
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria= 1,5 m³/m²;
- Rapporto di copertura = 0,25;
- H_{max}= 9,50 mt-12 mt zone vallive;
- D= distanza minima dai confini=5,00 mt;
- Distanza stradale= 5mt;
- RI Rapporto altezza/distanza< 1,20;
- Distanza tra fabbricati = in nessun caso minore di 5 mt.

3.8. Ottavo quesito

Dalla documentazione richiesta in data 03/01/2018 ed acquisita presso l'U.T.C. (ved. All.4), è emerso che, i terreni di proprietà alla

- Ricadono in zona di completamento e ristrutturazione B/I, per come riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica.

Da quanto rilevato in fase di sopralluogo e confrontandolo con la planimetria catastale si può affermare che il compendio pignorato identificato al foglio n.50 p.lla 558 e 561 è conforme a quanto censito al N.C.T. (ved. All.3, All.4).

3.9. Nonno quesito

Da quanto verificato analizzando il compendio, in sede di sopralluogo, e sulla scorta delle planimetrie catastali, nonché per le dimensioni degli stessi, ritengo sia opportuno provvedere alla vendita in un unico lotto.

3.10. Decimo quesito

I terreni non risultano pignorati pro-quota.

3.11. Undicesimo quesito

I terreni risultano liberi e non risultano registrati contratti di locazione, relativi agli immobili pignorati.

3.12. Dodicesimo quesito

Gli immobili pignorati non risultano occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

3.13. Tredicesimo quesito

Non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale. Non è stata, altresì, rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

3.14. Quattordicesimo quesito

Il criterio di stima applicato è il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile dell'immobile in esame, è stata effettuata una approfondita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del luogo e quelle più importanti del capoluogo di provincia.

Il parametro di stima più comunemente usato per le zone ricadenti in aree edificabili, che non hanno le caratteristiche di "lotto minimo" è la valutazione della cubatura edificabile, poiché essa è data dal prodotto tra la superficie del lotto per il suo indice di edificabilità.

La cubatura edificabile è data dalla seguente espressione analitica:

$$C_e = S_L * If$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- S_L (superficie lotto): somma delle superfici di terreno;
- If : indice di fabbricabilità Fondiaria = $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

Calcolo della cubatura edificabile per le particelle di terreno censite al N.C.T al foglio n.50 p.alle 588 e 561

Superficie complessiva lotto: $S_L = 94 + 46 = 140 \text{ mq}$

La cubatura edificabile risulta:

$$C_e = S_L * If = 140 * 1,5 = 210 \text{ m}^3$$

Dall'indagine di mercato effettuata, è emerso che per la zona in cui si trovano i reliquati di terreno, con riferimento alle zone definite nel vigente Piano Regolatore Generale, come zone B/I zone di completamento, il valore unitario di vendita della cubatura è compreso tra un valore massimo pari ad 35,00 €/m³ e un valore minimo pari ad 15,00 €/mq.

Si utilizza un valore medio di 25 €/mq.

Calcolo del valore della cubatura edificabile per i reliquati di terreno C_e sarà dato dal prodotto della superficie del lotto S_L e dell'indice di fabbricabilità fondiaria I_f.

$$C_e = S_L * I_f = 140 * 1,5 = 210 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^3 = 5.250,00 \text{ €}$$

Valore base di stima (arrotondato) = 5.200,00 €

Procedendo con l'abbattimento forfetario del 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, risulta che, **il valore finale del bene al netto della suddetta decurtazione forfettaria è pari a euro 4.412,00**.

4. Conclusioni

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo contenente la descrizione sintetica del lotto di vendita, i relativi dati catastali, l'ubicazione, la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento e il prezzo base.

LOTTO DI VENDITA	
Descrizione e Composizione	N.2 Reliquati di terreno di natura edificatoria, riportati nel Piano Regolatore Generale nella zona omogenea B/I, utilizzabili per la cubatura edificabile secondo l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria pari a 1,5 m ³ /m ² di superficie
Ubicazione	Comune di Montalto Uffugo (CS) via Stadio snc.
Dati Catastali	<ol style="list-style-type: none"> 1) Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio n.50, particella 558, Qualità - uliveto, superficie 94 mq, Classe 3, Reddito dominicale 0,15 €, Reddito agrario 0,19 €, indirizzo Via Stadio. 2) Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio n.50, particella 561, Qualità - uliveto, superficie 46 mq, Classe 3, Reddito dominicale 0,07 €, Reddito agrario 0,10 €, indirizzo Via Stadio

Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Piena Proprietà della ditta acquisita con atto di vendita a rogito del notaio Calvelli del 13 Gennaio 2006, trascritto il 24 Gennaio 2006 ai nn.2656/1952, con cui vendeva la piena proprietà del terreno in Montalto Uffugo al foglio 50 mappale 389 ex 117; atto di vendita a rogito del notaio Cappelli del 14 Marzo 2007, trascritto il 14 Aprile 2007 ai nn.14970/10041 con cui vendeva al Sig. la piena proprietà del terreno in Montalto Uffugo al foglio 50 mappale 401 nota rettificata con nota pubblicata in data 21 Giugno 2007 ai nn. 24024/15636 in quanto il soggetto è stato inserito erroneamente, mentre il reale acquirente è la società atto di vendita per notar Gisonna del 15 settembre 2009 trascritto il 25 Settembre 2009 ai nn.29494/2063, con cui vendeva la piena proprietà del terreno in Montalto Uffugo al foglio 50 mappali 395 e 405.						
Quota Pignorata	Risultano pignorati per l'intero i beni immobili sopra identificati.						
Prezzo Base	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Valore base di stima</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">€ 5.200,00</td> </tr> <tr> <td>Decurtazione forfetaria del 15%</td> <td style="text-align: right;">€ 787,50</td> </tr> <tr> <td>Prezzo Base Finale di Vendita</td> <td style="text-align: right;">€ 4.412,00</td> </tr> </table>	Valore base di stima	€ 5.200,00	Decurtazione forfetaria del 15%	€ 787,50	Prezzo Base Finale di Vendita	€ 4.412,00
Valore base di stima	€ 5.200,00						
Decurtazione forfetaria del 15%	€ 787,50						
Prezzo Base Finale di Vendita	€ 4.412,00						

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Pietrafitta 24/03/2018

IL CTU
Ing. Francesco Baldino.

Elenco allegati alla presente relazione:

- All. 1. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo;
- All. 2. Verbale di sopralluogo del 01/02/2018;
- All. 3. Documentazione catastale: Visura Storica, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico;
- All. 4. Documentazione urbanistico-edilizia rilasciata dall'U.T.C. di Montalto Uffugo: richiesta documentazione all'U.T.C., Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico, Certificato di Destinazione Urbanistico, Concessione edilizia n.38/2007 del 03/05/2007 e relativi elaborati progettuali, atti di proprietà terreni;
- All. 5. Attestazione di deposito presso Regione Calabria Dip. n.6 LL.PP (ex Genio Civile)
- All. 6. Elaborati grafici ricostruiti in fase di sopralluogo;
- All. 7. Documentazione fotografica;
- All. 8. Atto di compravendita;
- All. 9. Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c..

Pietrafitta 24/03/2018

IL CTU

Ing. Francesco Baldino