

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 16/2015

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO INCARICATO: ING. [REDACTED]

**OGGETTO: PERIZIA DI UN IMMOBILE AD USO CIVILE ABITAZIONE  
DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA [REDACTED]**

**UBICAZIONE: Via Santa Maria di Settimo snc, Montato Uffugo**

IL TECNICO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# Indice

1. Incarico.....	2
2. Parti in causa.....	3
3. Espletamento delle operazioni paritali.....	4
4. Descrizione del luogo.....	8
5. Analisi dell'immobile.....	13
6. Stima dei costi per regolarizzare l'immobile.....	23
7. Stima dell'immobile.....	31
8. Risposte al questionario.....	34
9. Elenco degli allegati.....	49



## 1. Incarico

La sottoscritta [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di tecnico incaricato dal Giudice per l'esecuzione immobiliare Dott.ssa [REDACTED] giusta nomina del 20.02.2017, redige la presente RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ai fini della la procedura NRG 16/2015 tra la [REDACTED], avente ad oggetto il pignoramento di un immobile per uso civile abitazione sito nel Comune di Montalto Uffugo, alla Via Santa Maria di Settimo, figurante al N.C.E.U. al Foglio di Mappa 71, Particella 232, Subalterno 9.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Pagina 2

## 2. Parti in causa

Le parti in causa nel pignoramento di cui alla procedura N.R.G. 16/2015 sono:

• Creditore Procedente: [redacted] in persona del suo amministratore unico, [redacted] presso lo studio dell'avvocato [redacted], con indirizzo di posta elettronica [redacted]

• Debitore: [redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[redacted signature block]

### **3. Espletamento delle operazioni peritali**

In data 15.05.2017 si è prestato giuramento presso il Tribunale di Cosenza alla presenza del Giudice per le esecuzioni, Dott.ssa Stefania Antico, la quale mi ha posto 15 quesiti, riportati integralmente insieme al verbale di giuramento in ALLEGATO 1, e dato 8 disposizioni sulla modalità di espletamento dell'incarico.

Inizialmente si è proceduto ad effettuare un'attenta analisi e studio della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, del quale si è estratta una copia.

Si è quindi proceduto, in più fasi a reperire la documentazione riguardante l'immobile e necessaria per potere svolgere le operazioni peritali; nello specifico si è acquisita:

**1) Documentazione Agenzia del Territorio riportata in ALLEGATO 2 e consistente in:**

- visura per immobile;
- visura storica per immobile;
- elenco immobili;
- estratto di mappa;
- elaborato planimetrico;
- planimetria;
- visure storiche per immobile di alcune particelle confinanti.

**2) Documentazione Agenzia delle Entrate, riportata in ALLEGATO 2 e consistente in:**

- Ispezione ipotecaria su Immobile di cui al Foglio 71 – Part. 232 – Sub. 9, del Comune di Montalto Uffugo.
- Attestazione dell'Ufficio Territoriale di Cosenza sull'eventuale presenza di contratti di locazione o simili attualmente in essere sull'immobile.

**3) Documentazione relativa alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio del Comune di Montalto Uffugo e riportato in ALLEGATO 3:**

- Richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, Prot. N. 0013984 del 06.07.2017;
- Certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno riportato al foglio di mappa n. 71, particella n. 232 del Comune di Montalto Uffugo.

[REDACTED]



4) Documentazione relativa all'Accesso agli Atti Amministrativi presso l'Ufficio Territorio del Comune di Montalto Uffugo, riportata in ALLEGATO 4 e consistente in:

- Istanza accesso agli atti del 08.06.2017, Prot. 0011869;
- Atto di vendita del 24 ottobre 1984 del notaio [REDACTED] (Repertorio n. 8545, Raccolta n. 4313);
- Elaborato grafico denominato Planimetria e Profili Altimetrici, a firma dell'ing. [REDACTED], per il progetto di un fabbricato rurale sito in Montalto Uffugo per la ditta [REDACTED];
- Atto di vendita del 26 giugno 1990 del notaio [REDACTED] (Repertorio n. 52501, Raccolta 11854);
- Autorizzazione per inizio dei lavori di "un fabbricato a tre piani fuori terra oltre l'interrato, con strutture portanti in c.a. e copertura a due falde", rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 20.05.1991, prot. n. 8609;
- Richiesta di integrazione documenti da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici della Calabria, datata 06.08.1991, prot. n. 10427;
- Parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici della Calabria, rilasciato in data 04.10.1991, prot. n. 12884;
- Parere della Soprintendenza Archeologica della Calabria, rilasciato in data 26.11.1991, prot. n. 22707;
- Parere medico dell'Ufficiale Sanitario, rilasciato dall'Unità Sanitaria Locale N.8 di Taverna di Montalto Uffugo in data 28.05.1992, prot. n. 5521;
- Autorizzazione per "il movimento di terra strettamente necessario per la costruzione del fabbricato", rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Cosenza, in data 09.07.1992, prot. n. 8997;
- Concessione edilizia n.52 del 14.07.1992, per la "costruzione di un fabbricato rurale a due piani, oltre piano completamente interrato e piano sottotetto destinato a servizi tecnici" con i seguenti elaborati tecnici:
  - Tavola N. 1: Relazione Tecnica;
  - Tavola N. 2: Planimetrie e Profili del Terreno;
  - Tavola N. 3: Disegni architettonici;
  - Tavola N. 4: Planimetria Generale e Particolareggiata;
  - Tavola N. 5: Relazione Ambientale;
  - Tavola N. 6: Relazione sui Materiali;
  - Tavola N. 7: Documentazione Fotografica.
- Istanza di sanatoria per abusi edilizi (D.L. 649/94 e art. 39 della Legge 724 del 23.12.1994), richiesta dal sig. [REDACTED] in data 01.03.1995, prot. n. 2825, con i seguenti allegati:
  - Dichiarazione contenente la descrizione dell'opera abusiva;
  - Versamento di £ 500.000 per oneri e costo di costruzione;
  - Versamento di £ 2.252.000 per spese di oblazione per abusivismo edilizio;

- Richiesta di integrazioni all'istanza di concessione in sanatoria da parte del Comune di Montalto Uffugo, con data 11.01.1996, prot. n. 496;
- Avvenuta dichiarazione di trasmissione nel NCEU del fabbricato abusivo, da parte dell'arch. ██████████ in data 18.06.2003, prot. 11061;
- Istanza di sanatoria per abusi edilizi (D.L. 649/94 e art. 39 della Legge 724 del 23.12.1994), richiesta dal sig. ██████████ in data 01.03.1995, prot. n. 2826, con i seguenti allegati:
  - Dichiarazione contenente la descrizione dell'opera abusiva;
  - Versamento di £ 500.000 per oneri e costo di costruzione;
  - Versamento di £ 4.153.100 per spese di oblazione per abusivismo edilizio;
- Richiesta di integrazioni all'istanza di concessione in sanatoria da parte del Comune di Montalto Uffugo, con data 11.01.1996, prot. n. 497;
- Avvenuta dichiarazione di trasmissione nel NCEU del fabbricato abusivo, da parte dell'arch. ██████████ in data 18.06.2003, prot. 11061;
- Elaborato: Planimetria generale – piante – prospetti – sezioni, timbrato dall'arch. ██████████

**5) Documentazione acquisita presso la sede operativa di Cosenza del Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità della Regione Calabria, riportata in ALLEGATO 5 e consistente in:**

- Istanza accesso agli atti del 12.09.2017;
- Documenti ed elaborati tecnici relativi al "Progetto per la costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione in località Ghilardo":
  - Autorizzazione per inizio dei lavori, Prot. N. 8609 del 20 maggio 1991, relativo alla "Costruzione di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre l'interrato, con strutture portanti in c.a. e copertura a due falde";
  - Tavola N.1: Relazione tecnica;
  - Estratto della Tavola N.5: Carpenterie ed armature telai di calcolo; Tabelle Pilastri.

**6) Documentazione estratta in copia presso l'immobile della sig.ra ██████████ durante le operazioni di sopralluogo, che si riporta in ALLEGATO 6 e consistente in:**

- Copia Atto di donazione tra il sig. ██████████ (N. 73054 del Repertorio N. 23499 della Raccolta DONAZIONI del Notato ██████████).

L'inizio delle operazioni peritali era previsto per il giorno 20.06.2017, ma a seguito di richiesta di rinvio presentata, a mezzo di posta elettronica certificata, dall'Avv. ██████████, è stato posticipato di qualche giorno. Si è quindi dato inizio alle operazioni di sopralluogo in data 29.06.2017 alle ore 16:30.

██████████  
 ██████████  
 ██████████  
 ██████████



Ci si è recati presso l'immobile oggetto di pignoramento, si è effettuato un rilievo geometrico dell'appartamento e si è realizzata l'opportuna documentazione fotografica. Già in questa prima fase si è riscontrata la presenza di alcune difformità presenti tra lo stato di fatto dell'immobile e quanto accatastato. In seguito, si è proceduto nelle operazioni peritali con la visualizzazione del locale di pertinenza dell'abitazione, riportato nella planimetria catastale, ma a questo punto la sig.ra [REDACTED] ha ribadito di non avere la proprietà di quest'ultimo e di conseguenza, la scrivente ha chiesto di visionare l'atto di donazione con il quale la signora è diventata proprietaria dell'immobile, acquisendone una copia.

Il sopralluogo si è concluso alle ore 18.30 e si è redatto il verbale di sopralluogo riportato in ALLEGATO 7.

Per svolgere le operazioni peritali ci si è recati presso gli uffici competenti e presso l'esecutato nelle seguenti date:

08.06.2017 – Istanza accesso agli atti Comune di Montalto Uffugo, Ufficio Territorio e consultazione della documentazione;

12.06.2017 – Visure Agenzia del Territorio e Agenzia delle Entrate;

13.06.2017 – Ritiro copia di una prima parte della documentazione richiesta in duplicato durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Territorio del Comune di Montalto Uffugo;

15.06.2017 – Ritiro copia della rimanente parte della documentazione richiesta in duplicato durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Territorio del Comune di Montalto Uffugo;

29.06.2017 – Sopralluogo e rilievo dell'immobile;

06.07.2017 – Richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica;

12.09.2017 – Istanza accesso agli atti presso la sede operativa di Cosenza del Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità della Regione Calabria e consultazione della documentazione;

15.09.2017 – Ritiro copia della documentazione richiesta in duplicato durante l'accesso agli atti presso la sede operativa di Cosenza del Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità della Regione Calabria;

05.10.2017 – Richiesta presso l'Agenzia delle Entrate sulla verifica dell'esistenza di contratti di locazione per l'immobile oggetto di pignoramento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

[REDACTED]



## 4. Descrizione dei luoghi

### 4.1 Descrizione del fabbricato

L'immobile oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio è sito nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Santa Maria di Settimo n. 106 ed è posto al piano secondo del fabbricato.

Il Fabbricato di cui il bene immobile fa parte, è un edificio a pianta rettangolare, risalente all'inizio degli '90. Esso si trova lungo la Via Santa Maria di Settimo, strada principale di collegamento tra la località Settimo, del Comune di Montalto Uffugo, e il centro del Comune di San Vincenzo La Costa. La distanza di circa 4 km lo collega al centro della località Settimo di Montalto Uffugo, dove si trovano le attività commerciali di maggiore interesse, ed inoltre esso è relativamente vicino alla città di Rende. È distante circa 7 km dall'uscita autostradale di Rende e circa 11 km da quella di Montalto Uffugo.

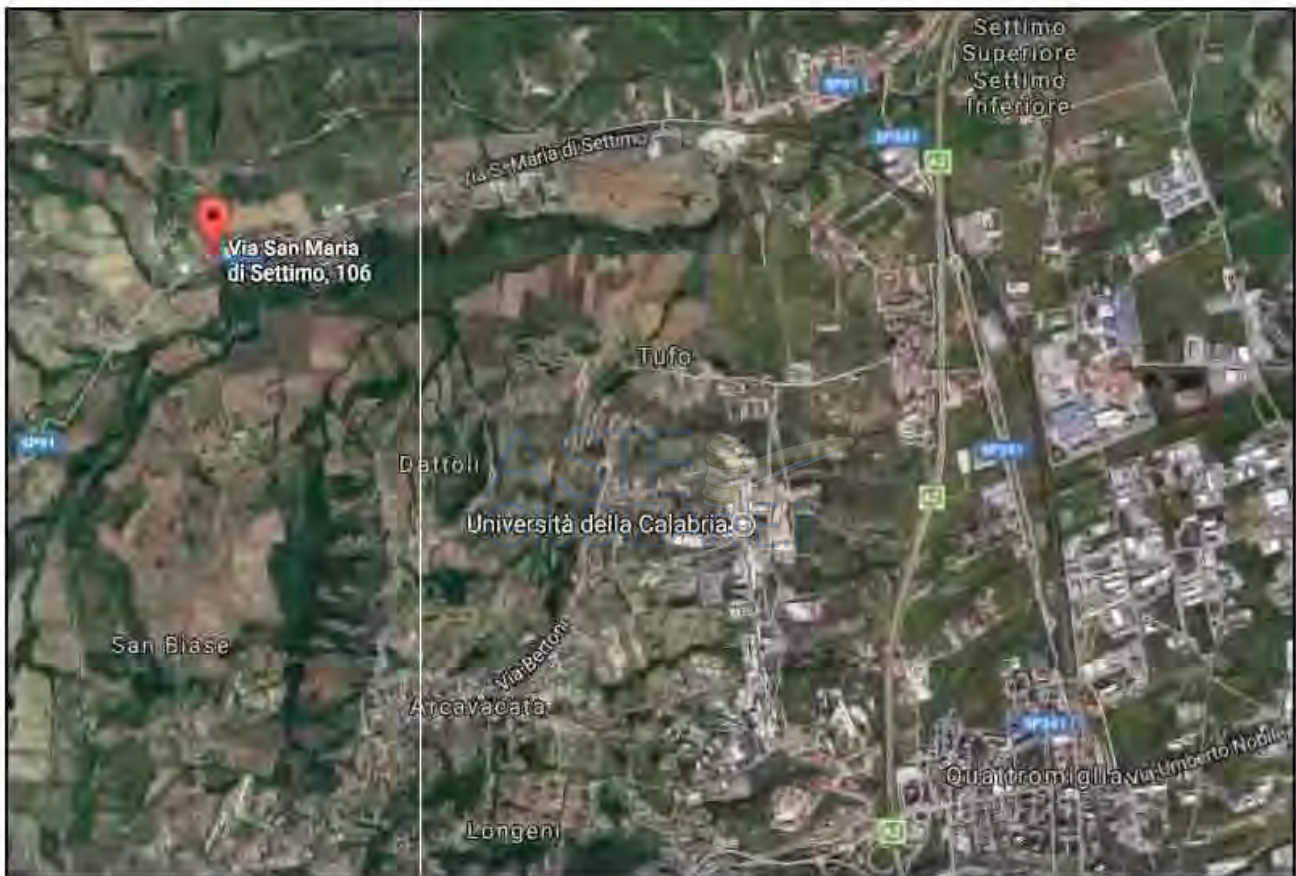


Fig. 1 - Ortofoto dell'area con individuazione dell'immobile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





*Fig. 2 – Estratto del Foglio di Mappa n.71 del Comune di Montalto Uffugo*

Il fabbricato, la cui struttura portante è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato e da solai latero cementizi gettati in opera, appare essere in discrete condizioni, salvo evidenti tracce di umidità presenti nelle pareti esposte ad Ovest. Esso si trova all'interno di un grande cortile delimitato da una recinzione costituita da un muretto basso, rivestito in lastre di pietra naturale, con una ringhiera metallica, accanto alla quale sorgono una serie di alberi sempreverdi a medio fusto, a mo' di barriera naturale. Si accede all'area recintata tramite un cancello carrabile radiocomandato o un cancelletto pedonale e si raggiunge il fabbricato proseguendo lungo un viale asfaltato, ai lati del quale si trovano due aree verdi.



*Fig. 3 – Vista del fabbricato dalla Via Santa Maria di Settimo*





**Fig. 4 – Immagini dell'esterno del fabbricato**

ASTE  
GIUDIZIARI.IT





## 4.2 Descrizione dell'appartamento oggetto di pignoramento

L'appartamento oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio è posto al secondo piano dell'edificio. Esso figura in Catasto Urbano al Foglio di Mappa 71, Particella 232, Subalterno 9 – Categoria A/3, con una superficie catastale di 153 mq (145 mq se non si considerano le superfici scoperte).

In fase di sopralluogo si è riscontrata una sostanziale differenza tra il reale stato dei luoghi e quanto riportato sia negli elaborati progettuali, sia in quelli censuari. Questi ultimi, poi, sono ancora difformi gli uni dagli altri, in quanto la planimetria censuaria risulta non corrispondente, nella distribuzione interna, alla planimetria di progetto depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Per tali motivi si è reso necessario procedere con un dettagliato rilievo planimetrico dello stato dei luoghi, riportato in ALLEGATO 8.

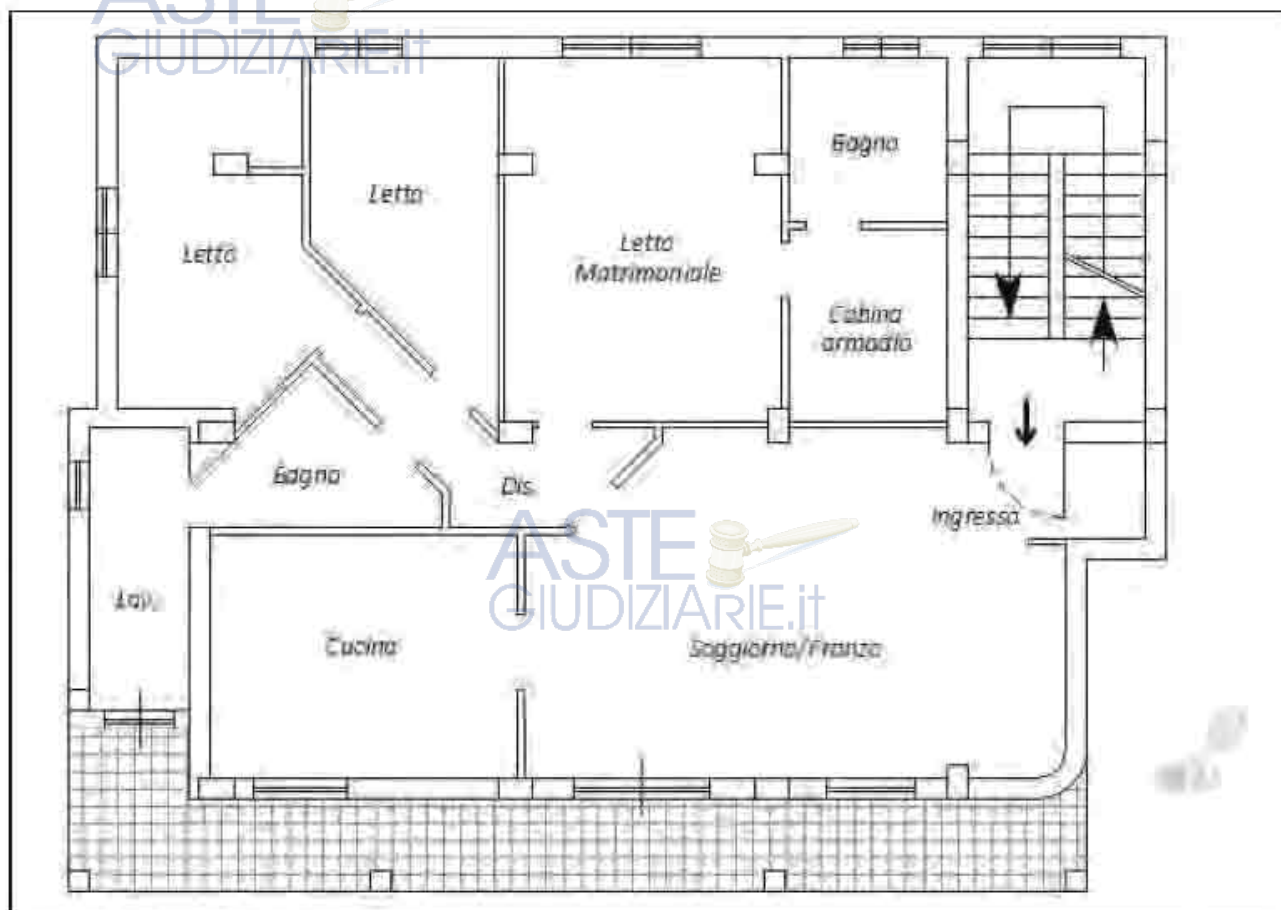


Fig. 5 – Planimetria dello stato attuale

L'appartamento della sig.ra [REDACTED] si presenta all'interno come una residenza con finiture di tipo ordinario o di poco superiore alla media.

Nella distribuzione interna si distinguono una zona giorno, costituita da uno spazio comodo destinato a soggiorno/pranzo collegato alla cucina abitabile attraverso una porta scorrevole, e una zona notte caratterizzata da una camera da letto matrimoniale con bagno privato e cabina armadio, due camere da letto singole e un secondo bagno con uno spazio dedicato a lavanderia.

Gli ambienti della zona giorno si affacciano su un balcone di circa 20 mq.

Le finiture interne dell'abitazione risultano essere di buona qualità: in tutto l'appartamento è presente una pavimentazione in gres porcellanato effetto legno in listoni, i rivestimenti di cucina e bagni sono di ceramica del tipo a mosaico; le porte interne sono in legno e gli infissi, dotati di vetrocamera, appaiono essere di ottima qualità, così come il portone blindato d'ingresso. Si è notata la sola assenza della porta separante la zona giorno dalla zona notte e del telaio della porta tra soggiorno e cucina.

Il balcone presente sul prospetto principale della casa presenta una pavimentazione con piastrelle di ceramica di forma quadrata e colore chiaro ed il parapetto in parte in muratura, in parte in metallo. Tra il parapetto ed il solaio del piano superiore vi è la presenza di colonne quadrate, rivestite con lastre di pietra naturale, che formano un piccolo portico.

Lo stato manutentivo della casa è buono sia dal punto di vista degli ambienti interni, sia per come appare dall'esterno, l'unico problema riscontrato è la presenza di umidità nelle pareti esposte ad Ovest.

Si riportano di seguito alcune immagini dell'interno e si rimanda all' ALLEGATO 9 per la documentazione fotografica completa.

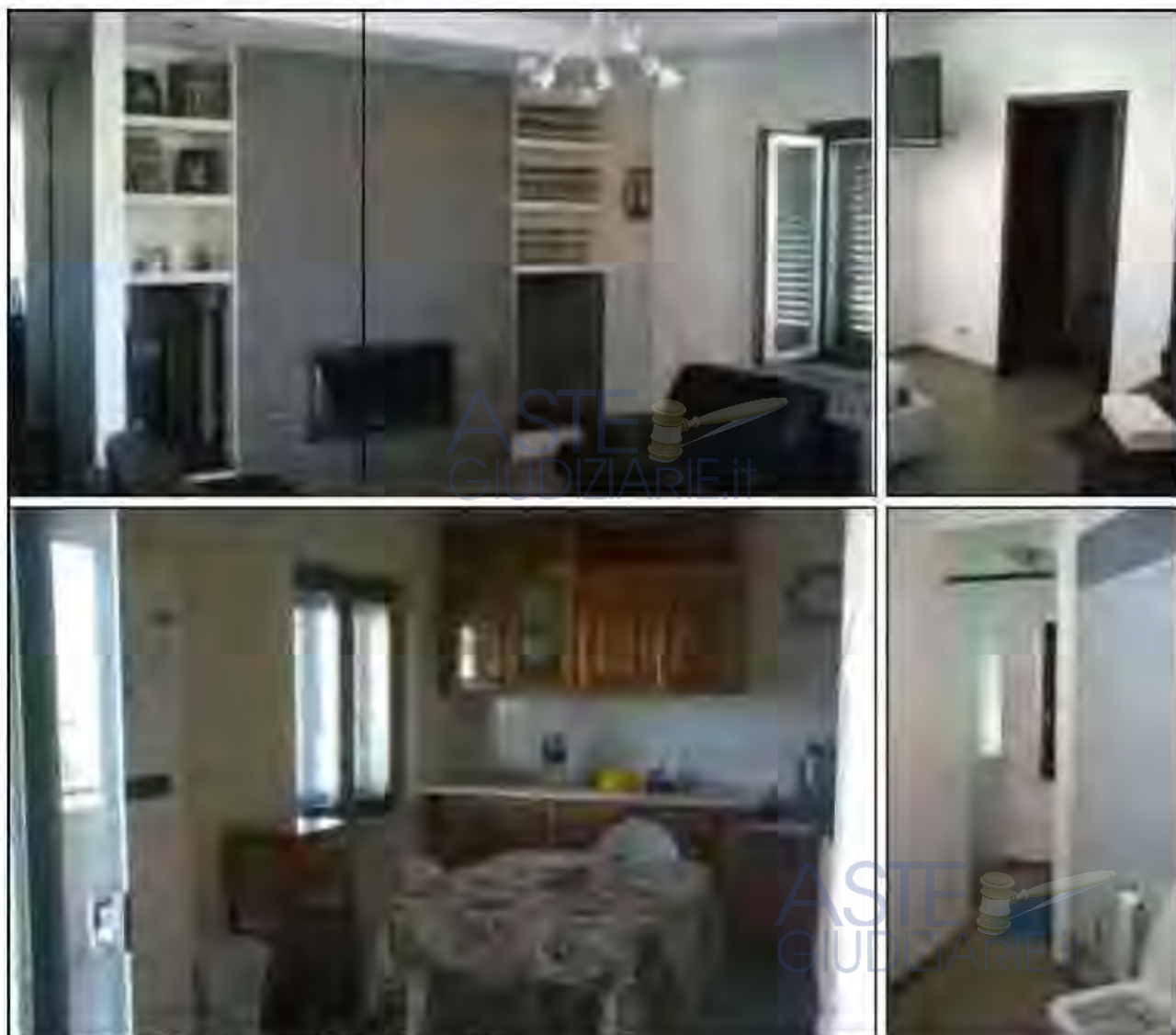


Fig. 6 – Immagini dell'interno dell'unità immobiliare





## 5. Analisi dell'immobile

### 5.1 Documentazione fascicolo

Dallo studio del fascicolo d'ufficio risulta che la documentazione presente è completa, soprattutto in riferimento a quanto previsto dall'art. 567, comma 2 del C.d.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari). È presente infatti:

il certificato notarile emesso in data 20.05.2015 dal Notaio Dott. [REDACTED] e con le risultanze nel ventennio precedente la data del 11.05.2015.

Si è provveduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile, effettuando le dovute visure presso gli uffici competenti dell'Agenzi del Territorio di Cosenza.

### 5.2 Documentazione censuaria – Agenzia del Territorio

Si è provveduto ad acquisire presso la sede di Cosenza dell'Agenzia del Territorio tutta la documentazione relativa all'immobile in oggetto e, inoltre, si sono effettuate alcune visure relative ad altri immobili, al fine di ricostruire l'iter progettuale relativo all'immobile di riferimento, necessario per rilevare le difformità presenti. Tale documentazione è riportata in ALLEGATO 2,

Comune di Montalto Uffugo	- visura per immobile;
Foglio 71 – Particella 232 – sub 9:	- visura storica per immobile;
	- elenco immobili;
	- estratto di mappa;
	- elaborato planimetrico;
	- planimetria.
Foglio 71 – Particella 232:	- visura storica per immobile;
Foglio 71 – Particella 193:	- visura storica per immobile;
Foglio 71 – Particella 341:	- visura storica per immobile;
Foglio 71 – Particella 341 – sub 1:	- visura storica per immobile;
Foglio 71 – Particella 84:	- visura storica per immobile;
Foglio 71 – Particella 197:	- visura storica per immobile;



Dallo studio della documentazione catastale sono emerse alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto censito. Nel dettaglio, si riporta un elenco delle incongruenze riscontrate, approfondite punto per punto:

- 1) L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere di categoria A/3 – *Abitazione di tipo economico*.

Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urban	71	232	9	Cens.	Zona	A/3	1	0,5 vani	Catastale Totale: 153 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 145 m <sup>2</sup>	Euro 298,70
Indirizzo		VIA SANTA MARIA DI SETTIMO n. 50 piano 1-51									
Annotazioni		Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma 5 (D.M. 701/94)									

Fig. 7: Stralcio della visura dell'immobile oggetto di pignoramento con individuazione della categoria

L'assegnazione di una determinata categoria catastale va fatta in base alla destinazione propria di ciascuna unità immobiliare risultante dalle sue caratteristiche costruttive. Nella categoria A/3 rientrano "Abitazioni del tipo economico appartenenti a edifici plurifamiliari nei quali è ammessa la compresenza della categoria C/6 (autorimesse, box, ecc.) e quella di unità immobiliari a destinazione terziaria (Categorie C/1, C/2, C/4, C/7 oppure A/10 e D/5) ed ubicati in località eccentriche; solitamente devono soddisfare per caratteristiche le condizioni di buona esposizione prevalente, grado di finimento tra l'ordinario e il semplice, ampiezza dei vani medio-piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico."

Dal sopralluogo e dalla documentazione reperita, l'immobile in esame ha le caratteristiche costruttive tipiche proprie della categoria A/2 – Abitazione di tipo civile. Nella categoria A/2 rientrano infatti, "Abitazioni del tipo civile appartenenti a edifici plurifamiliari nei quali è ammessa la compresenza della categoria C/6 (autorimesse, box, ecc.) e quella di unità immobiliari a destinazione terziaria (Categorie C/1, C/2, C/4, C/7 oppure A/10 e D/5) ed ubicati in località residenziali del tipo civile; devono, comunque, soddisfare per caratteristiche le condizioni di ottima esposizione prevalente, grado di finimento tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici."

Per le caratteristiche costruttive, la corretta categoria dell'immobile dovrebbe essere A/2.

- 2) In fase di sopralluogo si è riscontrata una sostanziale differenza tra il reale stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale, sia da un punto di vista della definizione del contorno dell'immobile sia per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni. Per maggiori chiarimenti, si riporta in Figura 8 un'immagine della planimetria dello stato attuale e della planimetria censuaria, con la distribuzione interna, indubbiamente differente, e con l'individuazione del contorno dell'immobile (perimetro esterno).

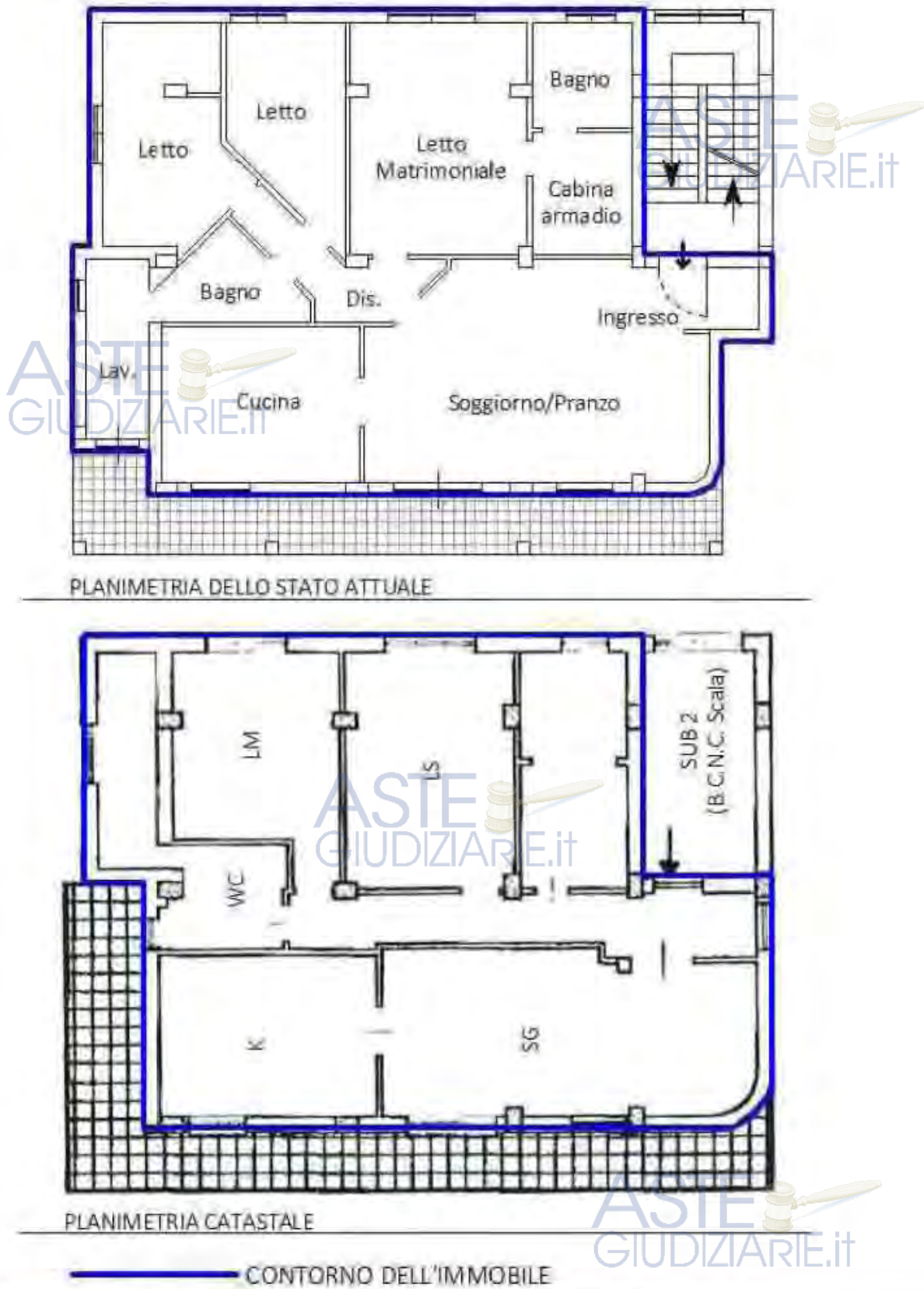


Fig. 8: Immagine della planimetria dello stato attuale e di quella catastale con individuazione del contorno





- 3) Con riferimento alla visura catastale dell'immobile, la superficie catastale indicata è:
- o Totale: 153 m<sup>2</sup>;
  - o Totale escluse le aree scoperte: 145 m<sup>2</sup>.

Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Site	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		71	232	9	2		A/3	1	6,5 vani	Totale: 153 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 145 m <sup>2</sup>	Euro 288,70	
Indirizzo				VIA SANTA MARIA DI SETTIMO n. 2-S1								
Annotazioni				classamento proposto con decoro i termini di cui all'art.1 comma 3 (D.M. 701/94)								

Fig. 9: Stralcio della visura dell'immobile con individuazione della superficie catastale

Tali misure dovrebbero riferirsi alla planimetria catastale, in realtà esse riguardano lo stato attuale dell'immobile, come si è potuto appurare a seguito del rilievo geometrico.

- 4) Dalla visura della planimetria catastale, si evince come al foglio 71, particella 232, subalterno 9, corrisponda la pianta del piano secondo più una cantina/legnaia di pertinenza. Tale pertinenza risulta presente naturalmente anche nell'elaborato planimetrico. Nella realtà, si sono riscontrate contraddizioni tra i suddetti elaborati tecnici e quanto descritto nell'atto di donazione attraverso il quale la sig.ra [REDACTED] è diventata proprietaria dell'immobile. Nell'atto, infatti, si legge:

*"Art. 1) Il sig. [REDACTED] dona irrevocabilmente [... omissis ...] a [REDACTED] ... Appartamento posto al piano secondo, composto da sei vani e mezzo catastali con l'annesso locale depositato al piano seminterrato, confinante con vano scala e con corte del fabbricato. Risulta riportato al catasto fabbricati del comune di Montalto Uffugo, in ditta alla parte donante, al foglio 71, particella 232 sub 9, Via S. Maria di Settimo n. sn, p. 2-S1, z.c. 2, Cat. A/3, cl. 1, vani 6,5, r.c. euro 288,70."*

In Figura 10, si ritrova un estratto dei documenti sopra citati per meglio illustrare quanto scritto.







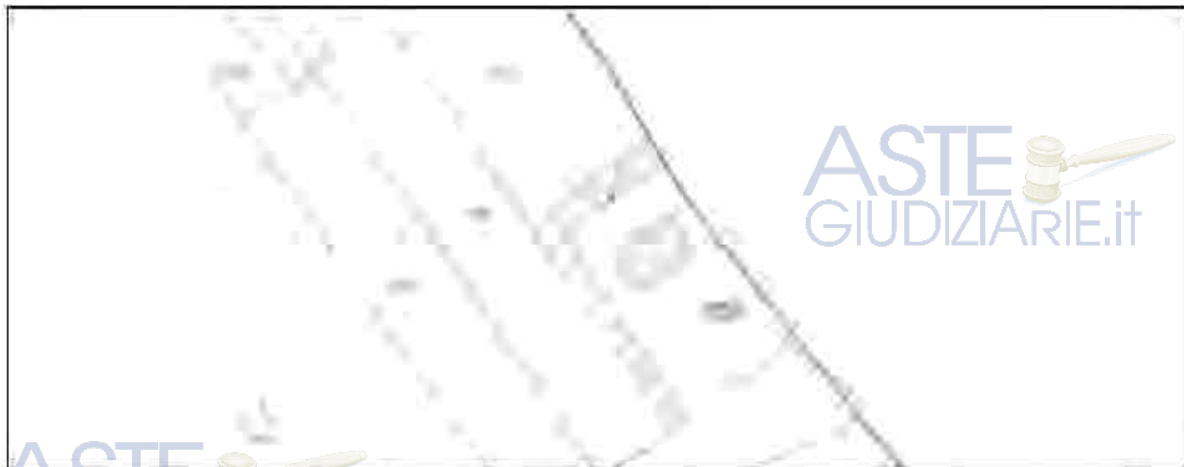


Fig. 10: Nell'ordine: stralci dell'atto di donazione, della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico e dell'estratto di mappa.

Dall'analisi della documentazione, è evidente come il "locale deposito al piano seminterrato" indicato nell'atto di donazione come "confinante con vano scala e con corte del fabbricato" non corrisponda a quello raffigurato nell'elaborato planimetrico, trattandosi di struttura indipendente, ubicata all'interno del cortile e di pochi metri distante rispetto al fabbricato in cui si trovano gli appartamenti, non confinante con il vano scala e situata a piano terra.

Per la regolarizzazione dell'immobile dovrebbero, pertanto, effettuarsi una serie di variazioni catastali atte a conformare la documentazione censuaria con lo stato reale dei luoghi.

### 5.3 Documentazione Agenzia delle Entrate

Si è proceduto ad effettuare, presso l'Agenzia delle Entrate, le ispezioni ipotecarie sull'immobile nel ventennio antecedente il pignoramento (ALLEGATO 2) constatando la congruità e completezza del certificato notarile presente nel fascicolo.

Inoltre si è proceduto a verificare presso l'ufficio del registro la presenza di contratti di locazione o similari attualmente in essere. Ne è risultata l'inesistenza di alcun tipo di contratto registrato (ALLEGATO 2).

### 5.4 Documentazione reperita presso il l'Ufficio Territorio del Comune di Montalto Uffugo

Si è proceduto ad effettuare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, l'accesso agli atti per visionare ed estrarre in copia la documentazione presente nel fascicolo del fabbricato in cui l'immobile è inserito.

Si è constatato che per il fabbricato è stato presentato un primo progetto per il quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 52 del 14.07.1992, per la costruzione di un fabbricato rurale a due piani, oltre piano completamente interrato e piano sottotetto destinato a servizi tecnici, con strutture



*portanti in cemento armato, in località Ghilardo del Comune di Montalto Uffugo. Naturalmente il rilascio del titolo abilitativo ha seguito i pareri della Commissione Edilizia Comunale, il Nulla-Osta dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, il parere dell'Ufficiale Sanitario, il Nulla-Osta paesaggistico ambientale, il parere favorevole della Soprintendenza ai B.A.A.A.S. della Calabria, il parere favorevole della Soprintendenza archeologica della Calabria ed il parere favorevole dell'Ispettorato ripartimentale delle foreste.*

Rispetto al progetto di cui alla concessione edilizia sopra riportata, il fabbricato si trova in una posizione leggermente diversa all'interno della particella catastale rispetto al progetto originale, inoltre, allo stato attuale, si presenta come una struttura a quattro piani fuori terra, con superfici e volumi differenti rispetto a quelli di progetto.

A questo proposito, sempre nel fascicolo del fabbricato si sono reperite due pratiche di condono edilizio:

- Istanza di sanatoria per abusi edilizi (D.L. 649/94 e art. 39 della Legge 724 del 23.12.1994), Prot. 2825 del 01.03.1995 (Pratica n. 170/1995), richiesta da [REDACTED] "per la porzione dell'unità immobiliare posta sia al piano seminterrato che al piano terra del suddetto fabbricato;
- Istanza di sanatoria per abusi edilizi (D.L. 649/94 e art. 39 della Legge 724 del 23.12.1994), Prot. 2826 del 01.03.1995 (Pratica n. 171/1995), richiesta da [REDACTED] "per la porzione dell'unità immobiliare posta sia al piano sottotetto che al piano primo del suddetto fabbricato.

Tali pratiche, che hanno avuto inizio nel 1995, ad oggi non sono ancora concluse.

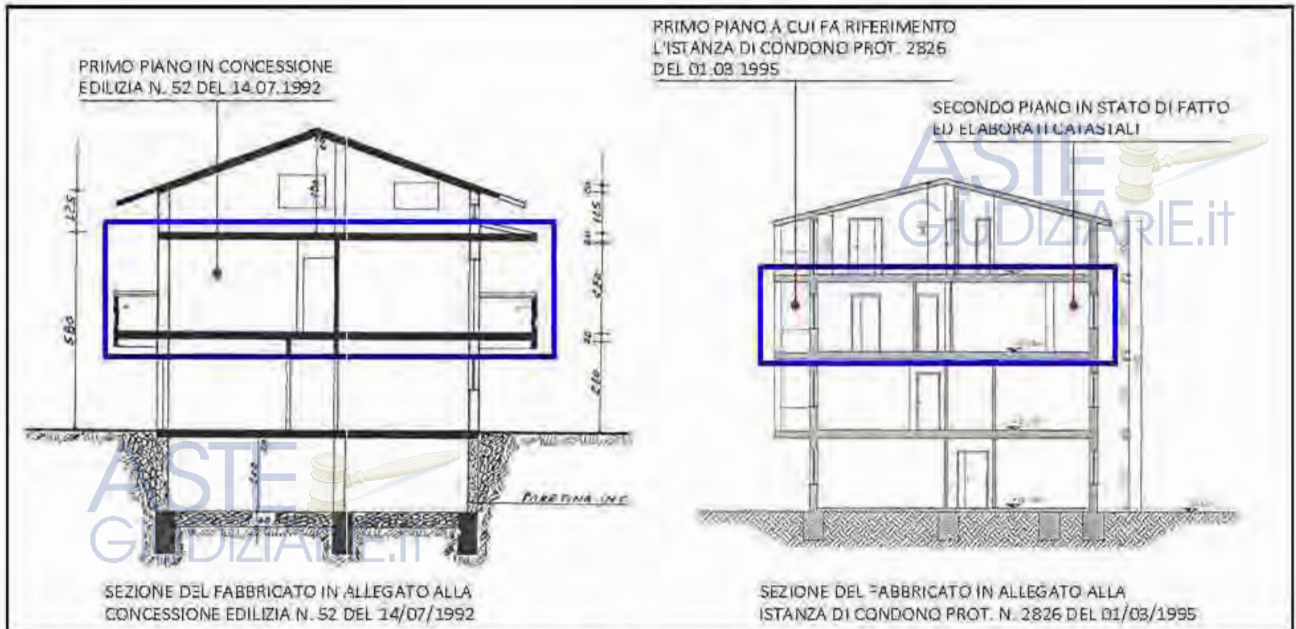
Tutta la documentazione reperita è riportata in ALLEGATO 4.

La concessione in sanatoria per l'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] può essere ottenuta attraverso la definizione dell'istruttoria di condono edilizio sopra citata, inerente l'istanza di sanatoria presentata dal sig. [REDACTED]. Nella pratica in questione, n. 171/1995, si dichiara infatti che l'abuso "è consistito per la porzione dell'unità immobiliare posta sia al piano sottotetto che al piano primo" del fabbricato. Il "piano primo" indicato nella dichiarazione però corrisponde al livello chiamato "piano secondo" dello stato di fatto, in quanto il piano interrato indicato nella concessione edilizia attualmente coincide con il piano terra (Vedi Figura 11).

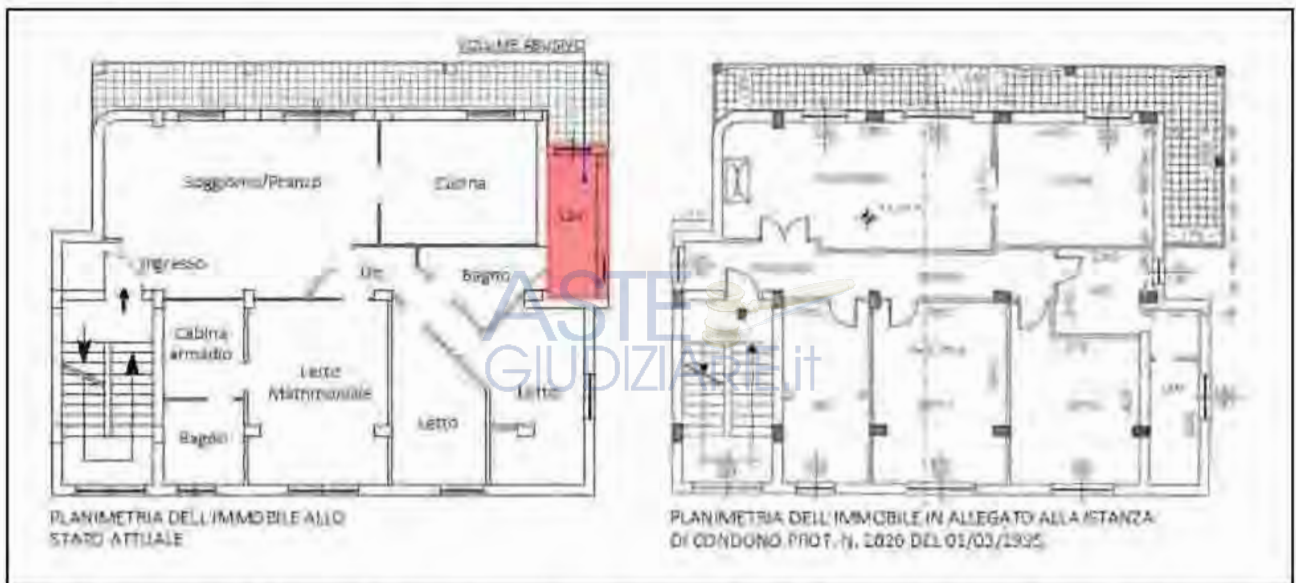
All'istanza di condono sono allegati i disegni tecnici nell'elaborato denominato "Planimetria generale - piante - prospetti - sezioni", nel quale frontespizio compaiono come progettisti e direttori dei lavori l'arch. [REDACTED] e l'ing. [REDACTED], ma si è notato che l'elaborato è solo timbrato dall'arch. [REDACTED] e non presenta alcuna firma.

Dall'analisi di questi elaborati tecnici si sono riscontrate ulteriori difformità tra la planimetria del secondo piano allegata all'istanza di condono e la planimetria rilevata dalla scrivente. Nello specifico, vi è la presenza di un aggiuntivo volume abusivo e una differente distribuzione degli spazi interni. (Vedi Figura 12).





**Fig. 11: Sezioni del fabbricato allegate rispettivamente alla concessione edilizia n. 52 del 14/04/1992 ed alla istanza di condono prot. n. 2826 del 01/03/1995.**



**Fig. 12: Planimetria dell'immobile rispettivamente allo stato attuale ed allegata alla istanza di condono prot. n. 2826 del 01/03/1995.**

A completamento della pratica di condono, mancano inoltre una serie di documenti richiesti come integrazione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, oltre il pagamento della parte restante delle spese di oblazione e degli oneri concessori.

Infine, si è fatta inoltre richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., relativamente alle aree distinte in catasto al foglio 71, particella 232, dal quale si è appreso che:

[REDACTED]



- Il terreno sito alla Località Ghilardo distinto al foglio di mappa n. 71, particella n. 232 ricade in zona agricola E/2;
- Piccolissima parte del terreno sopra detto ricade all'interno della perimetrazione area SIC (Siti Importanza Comunitaria);
- Che per l'edificazione del terreno sopra detto sono fatte salve tutte le prescrizioni e limitazioni impartite dalla Regione Calabria 6° Dipartimento LL.PP. ed Acqua, Settore Geologico n. 22 – Servizio n. 85 di Cosenza, con parere n. 416 di prot. del 22.10.2001;
- Sono fatte salve, altresì: 1) Le disposizioni legislative o regolamenti vigenti a riguardo delle distanze da mantenere nell'edificazione, da eventuali infrastrutture a rete interessanti l'area suddetta; 2) Le disposizioni contenute nel D. Lgs 22.01.2004, n. 42; 3) Le disposizioni contenute nel D. Lgs n. 334/99 e nel D.M. LL.PP. del 09.05.2001, per le aree a rischio (R.I.R.); 4) Le disposizioni contenute nel D.M. 03.04.2000; 5) Le prescrizioni e limitazioni adottate dalla Regione Calabria con Delibera del Comitato Istituzionale ABR n. 3/2016, pubblicata sul BURC n. 69 del 27/06/2016.

### **5.5 Documentazione acquisita presso la sede operativa di Cosenza del Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità della Regione Calabria**

La documentazione acquisita era stata presentata presso gli ex Uffici del Genio Civile di Cosenza e vi era stata rilasciata l'autorizzazione per l'inizio dei lavori alla costruzione di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre l'interrato, con strutture portanti in c.a. e copertura a due falde. Si è estratta copia della relazione tecnica e delle carpenterie della struttura, rilevando, come ci si aspettava, che il progetto strutturale era stato realizzato per le opere architettoniche di cui alla concessione edilizia n. 52 del 14.04.1992.

Il rilascio della concessione in sanatoria per l'immobile di cui trattasi è quindi subordinato anche alla presentazione del certificato di idoneità statica relativo all'intero fabbricato presso la sede operativa del Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità della Regione Calabria ed alla successiva consegna della copia vidimata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo.

### **5.6 Considerazioni alla luce delle operazioni di sopralluogo e della documentazione reperita**

In conclusione, alla luce delle operazioni di sopralluogo e dell'analisi della documentazione acquisita, la scrivente evidenzia nell'immobile oggetto di pignoramento una serie di difformità, sia tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati tecnici allegati all'istanza di concessione in sanatoria, sia tra lo stato dei luoghi e la documentazione censuaria.

L'ottenimento della concessione in sanatoria da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto dipende, pertanto, da una serie di azioni, che nell'ordine sono:

[REDACTED]



- 1) Demolizione dell'ulteriore volume abusivo, rispetto agli elaborati allegati all'istanza di condono, attualmente destinato a lavanderia e successivo ripristino di murature e pavimenti;
- 2) Pagamento della restante parte delle spese di oblazione e degli oneri concessori, incrementati degli interessi alla data odierna;
- 3) Versamento dei diritti di segreteria;
- 4) Redazione del certificato di idoneità statica da parte di un professionista abilitato e vidimazione del Genio Civile;
- 5) Altra documentazione richiesta in integrazione all'istanza di concessione in sanatoria dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo in data 11.01.1996, prot. n. 496:
  - o Certificato di residenza;
  - o Documentazione fotografica;
  - o Perizia giurata;
  - o Dichiarazione dei redditi;
  - o Stralcio P.R.G. e planimetria d'insieme con indicazione dell'immobile abusivo e delle relative distanze dai confini, fabbricati, strade, ferrovie, corsi d'acqua e linee infrastrutturali tipo acquedotti, linee elettriche, condotte del gas, ecc.;
  - o Dichiarazione di cui all'art. 39 comma 1, ultimo c.v., della legge 724/94.
- 6) Parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici della Calabria, previa presentazione della relazione paesaggistica.

È importante sottolineare che la chiusura della pratica di condono edilizio è subordinata al parere favorevole da parte della Soprintendenza per i B.A.A.A.S., specificato al punto 6).

Una volta ottenuta la concessione edilizia in sanatoria, va ancora presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria per la regolarizzazione della distribuzione degli ambienti interni e presentata la variazione della planimetria catastale.

A questo punto, si può richiedere il Certificato di Agibilità dell'immobile.





Si premette che nell'istanza di concessione in sanatoria presentata dal sig. [REDACTED] viene presentato un calcolo per metro quadrato utilizzando i seguenti coefficienti riduttivi:

✓ Per i primi 150 mq:  $A \times B \times C \times D \times 108.000 \text{ €/mq}$  (1)

Dove il dichiarante dispone:

- $A = 0,75$ ; per come riportato nell'istanza di sanatoria "trattasi di abuso di necessità con reddito da lavoro autonomo superiore a 30 milioni", in realtà la riduzione del 25% è riconosciuta se "trattasi di abuso di necessità con reddito da lavoro autonomo inferiore a 30 milioni";
- $B = 0,85$ ; in quanto il fabbricato è prima casa ed è ubicato in zona agricola;
- $C = 2/3$ ; in quanto si dichiara l'uso come prima casa (ai sensi dell'art.34 comma 3 Legge 47/85);
- $D = 0,5$ ; riduzione ai sensi dell'art.34 comma 4 Legge 47/85.

Pertanto:  $0,75 \times 0,85 \times 2/3 \times 0,5 \times 108.000 \text{ €/mq} = 22.950 \text{ €/mq}$ .

✓ Per la quota di superficie oltre i 150mq:  $A \times B \times 108.000 \text{ €/mq}$  (2)

Dove il dichiarante dispone:

- $A = 0,75$ ; per come riportato nell'istanza di sanatoria "trattasi di abuso di necessità con reddito da lavoro autonomo superiore a 30 milioni", in realtà la riduzione del 25% è riconosciuta se "trattasi di abuso di necessità con reddito da lavoro autonomo inferiore a 30 milioni";
- $B = 0,85$ ; in quanto il fabbricato è prima casa ed è ubicato in zona agricola.

Pertanto:  $0,75 \times 0,85 \times 108.000 \text{ €/mq} = 68.850 \text{ €/mq}$ .

Dall'analisi delle planimetrie, come mostrato nella Figura 13, si hanno le seguenti superfici:

◆ Per la planimetria allegata al progetto (concessione edilizia n°52 del 14/7/1992):

- $S_u = 79,8 \text{ mq}$ ;
- $S_{nr} = 45,3 \text{ mq}$ ;
- $S_c = S_u + 60\%S_{nr} = 106,98 \text{ mq}$ .

◆ Per la planimetria allegata alla pratica di condono (istanza del 01.03.1995, prot. n. 2826):

- $S_u = 116,4 \text{ mq}$ ;
- $S_{nr} = 33,7 \text{ mq}$ ;
- $S_c = S_u + 60\%S_{nr} = 136,62 \text{ mq}$ .

Dove:  $S_u$  = superficie utile residenziale;

$S_{nr}$  = superficie non residenziale;

Sc = superficie complessiva.

Facendo la differenza delle due superfici, si ha:

Superficie da condonare =  $136,62 \text{ mq} - 106,98 \text{ mq} = 29,64 \text{ mq}$

Pertanto, sul piano interessato risulta una superficie da condonare di 29,64 mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

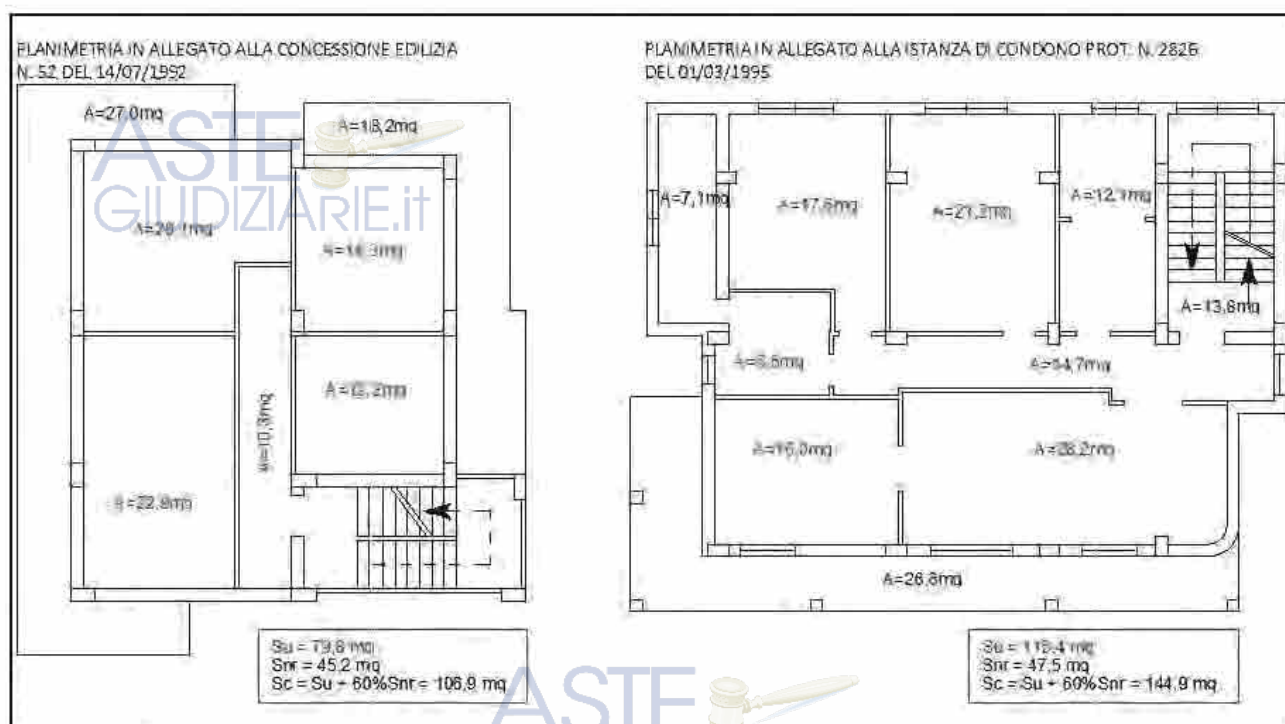


Fig. 13: Planimetrie dell'immobile allegate rispettivamente alla concessione edilizia n. 52 del 14.07.1992 e ad alla istanza di condono prot. n. 2826 del 01/03/1995, con indicazione delle superfici.

Non avendo a disposizione le necessarie dichiarazioni in allegato alla istanza di condono, per il calcolo degli oneri di oblazione non si utilizzano le formule riportate nei punti (1) e (2), ma vengono ridefiniti i coefficienti di riduzione come di seguito specificato:

- o  $A = 1$ ; in quanto non è presente agli atti alcuna dichiarazione dei redditi riferita all'anno della richiesta del condono;
- o  $B = 1$ ; in quanto l'attribuzione di  $A=0,85$  viene assegnata se l'immobile è edificato in zona agricola e risulta prima casa. Agli atti non è presente alcuna documentazione comprovante che l'unità abitativa risulta prima casa;
- o  $C = 1$ ; in quanto agli atti non è presente alcuna certificazione che provi che l'unità abitativa risulta prima casa;
- o  $D = 1$ ; in quanto ai sensi dell'art.34 comma 4 Legge 47/85 la riduzione è consequenziale ad una riduzione del coefficiente C.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Pertanto l'oblazione risulta essere pari a:  
 $1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 108.000 \text{ £/mq} = 108.000 \text{ £/mq}$ .

L'oblazione sull'abuso riferita al piano pertanto è pari a:  
Costo di oblazione totale = superficie da condonare in mq x costo di oblazione al mq  
 $29,64 \text{ mq} \times 108.000 \text{ £/mq} = 3.201.120 \text{ £}$ .

Alla cifra sopra scritta va detratta la quota di oblazione versata in data 30.12.1994 che come già calcolato in precedenza, per i primi 150 mq risulta essere di 22.950 £/mq.  
Quindi:  $29,64 \text{ mq} \times 22.950 \text{ £/mq} = 680.238 \text{ £}$

Pertanto il costo di oblazione residuo è pari a:  
 $3.201.120 \text{ £} - 680.238 \text{ £} = 2.520.882 \text{ £}$   
Effettuando la conversione in euro, tale costo è pari a: 1.301,93 €.

Facendo il calcolo degli interessi legali dalla data di condono (30/12/1994) al 31/12/2017 si ottiene una somma di interessi legali pari a 909,85 €.

Si conclude che i costi di oblazione per l'abuso, compresi di interessi, ammontano a 2.211,78 €

#### **B) Calcolo degli oneri sul costo di costruzione**

Considerando che per il Comune di Montalto Uffugo, in base alla Delibera del Consiglio Comunale n. 154 del 03.02.1980, il costo base di costruzione è di 250.000£/mq si ha un costo totale di costruzione pari a:  
 $29,64 \text{ mq} \times 250.000 \text{ £/mq} = 7.410.000 \text{ £}$   
Riducendo tale cifra al 7% secondo le prescrizioni comunali, si ha:  
 $7.410.000 \text{ £} \times 7\% = 518.700 \text{ £}$

#### **C) Calcolo degli oneri di urbanizzazione**

Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione si fa riferimento al volume lordo di abuso, calcolato moltiplicando la superficie lorda di piano (SL) per l'altezza misurata agli intradossi dei solai inferiore e superiore (h).

Dall'analisi degli elaborati grafici, come mostrato nella Figura 14, si hanno i seguenti volumi:

- ❖ Per gli elaborati grafici allegati al progetto (concessione edilizia n°52 del 14/7/1992):
  - SL = 98,38 mq;
  - h = 2,90 m;
  - V = 285,30 mc.

- ❖ Per gli elaborati grafici allegati alla pratica di condono (istanza del 01.03.1995, prot. n. 2826):
  - SL = 145,44 mq;
  - h = 3 m;
  - V = 436,32 mc.

Facendo la differenza dei due volumi, si ha:

Volume da condonare = 436,32 mc – 285,30 mc = 151,02 mc.

Pertanto, sul piano interessato risulta un volume da condonare di 151,02 mc.

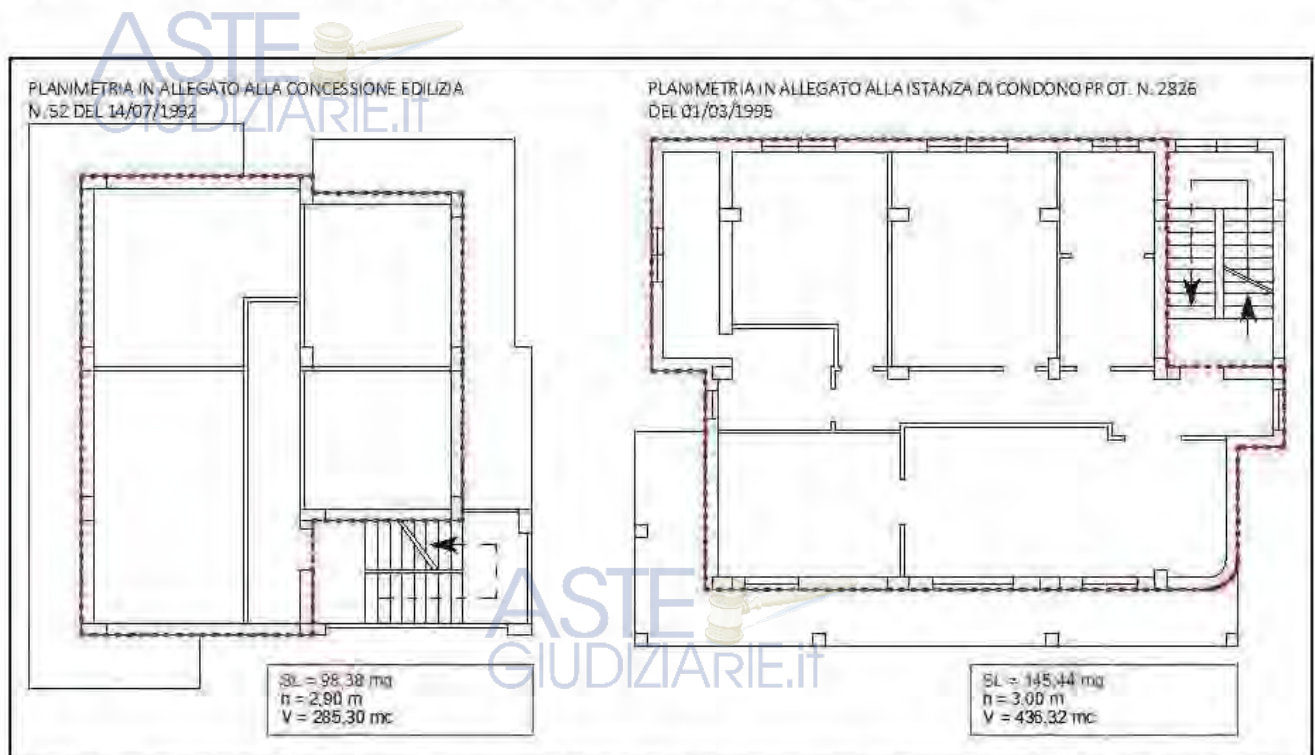


Fig. 14: Planimetrie dell'immobile allegate rispettivamente alla concessione edilizia n. 52 del 14.07.1992 e ed alla istanza di condono prot. n. 2826 del 01/03/1995, con indicazione dei volumi.

Il costo degli oneri di urbanizzazione, da Delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 04.07.1986, in zona agricola, è pari a 2.125 £/mc, pertanto si ha:

$$151,02 \text{ mc} \times 2.125 \text{ £/mc} = 320.917,5 \text{ £.}$$

**D) Calcolo totale degli oneri sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione**

La somma degli oneri sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, sopra calcolati ai punti B) e C) è pari a:

$$518.700 \text{ £} + 320.917,5 \text{ £} = 839.617,5 \text{ £.}$$





Per superfici inferiori a 400 mq, il valore viene ridotto del 20% ai sensi della LR 17 marzo 96 n. 6. Pertanto risulta un corrispettivo da versare di 671.694 £.

A questa cifra va sottratta la somma già versata, in data 01.03.1995 dal sig. [REDACTED] a corredo dell'istanza di concessione in sanatoria, direttamente all'esattoria comunale di 500.000£. La quota versata deve essere ripartita tra l'unità immobiliare in oggetto e quella del piano superiore, in quanto l'istanza di condono fa riferimento ai due piani. La ripartizione viene fatta proporzionalmente alla superficie lorda oggetto di condono. Sempre con riferimento alla Figura 14:

- ◆ La superficie lorda oggetto di condono del piano secondo è data dalla differenza tra la superficie di condono e la superficie di progetto:  
 $SL \text{ (secondo piano)} = 145,44 \text{ mq} - 98,38 \text{ mq} = 47,06 \text{ mq}.$
- ◆ La superficie lorda oggetto di condono del sottotetto può essere considerata uguale a quella del piano precedente in quanto ha lo stesso perimetro:  
 $SL \text{ (sottotetto)} = 145,44 \text{ mq}.$

Ripartendo l'anticipo versato, proporzionalmente alle rispettive superfici, si ha:  
 $500.000 \text{ £} \times 47,06 \text{ mq} / (47,06 \text{ mq} + 145,44 \text{ mq}) = 122.233,77 \text{ £}.$

Pertanto la quota residua da versare per il saldo degli oneri è pari a:  
 $671.694 \text{ £} - 122.233,77 \text{ £} = 549.460,23 \text{ £}.$   
Convertendo la cifra in euro, si ha un importo di 283,77 €.

Facendo il calcolo degli interessi legali dalla data di condono (30/12/1994) al 31/12/2017, si ottiene una somma di interessi legali pari a 198,33 €.

Si conclude che i costi inerenti gli oneri sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione, compresi di interessi, ammontano a 482,10 €.

#### **E) Calcolo di diritti di segreteria**

Il versamento da effettuare al Comune per i diritti di segreteria, viene calcolato aggiungendo ad una quota fissa di 300,00 € una somma di 0,10 €/mc sul volume da condonare, secondo la Delibera di Giunta n. 46 del 27.03.2017 del Comune di Montalto.

Tale cifra è pari a:  
 $300,00 \text{ €} + 0,10 \text{ €/mc} \times 151,02 \text{ mc} = 315,10 \text{ €}$

Si conclude che i costi per diritti di segreteria ammontano a 315,10 €.

[REDACTED]

## F) Riepilogo dei costi

Riepilogando, i costi, calcolati ai punti A), D) ed E) sono:

<i>Costi di oblazione</i> .....	<b>€ 2.211,78</b>
<i>Oneri sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione</i> .....	<b>€ 482,10</b>
<i>Diritti di segreteria</i> .....	<b>€ 315,10</b>
<b>TOTALE</b> .....	<b>€ 3.009,98</b>

Si sottolinea che l'importo indicato è una STIMA effettuata dalla scrivente e che, nonostante si abbia fatto riferimento alle normative attinenti al condono edilizio e alle delibere comunali, potrebbe essere oggetto di variazione.

### 6.4 Stima dei costi per le spese tecniche

Le spese tecniche da sostenere per regolarizzare l'immobile riguardano le prestazioni tecniche di professionisti che, con riferimento ai prezzi di mercato della zona, ammontano a:

<i>Compenso per la redazione degli elaborati tecnici da integrare al Comune per la conclusione della pratica di condono</i> .....	<b>€ 5.000,00</b>
<i>Compenso per la redazione della S.C.I.A. in sanatoria</i> .....	<b>€ 1.500,00</b>
<i>Compenso per l'elaborazione della pratica catastale</i> .....	<b>€ 1.200,00</b>
<i>Compenso per la redazione del certificato di agibilità compreso i certificati di conformità degli impianti tecnologici</i> .....	<b>€ 1.200,00</b>
<b>TOTALE COMPENSO TECNICO</b> .....	<b>€ 8.900,00</b>

A questa cifra vanno aggiunte le spese di diritti di segreteria e di bollo e le spese relative alla sanzione amministrativa per la presentazione della SCIA in sanatoria, pertanto si può arrotondare il tutto a circa 10.000 €.





## 6.5 Resoconto spesa totale

Riepilogando, i dati ottenuti nei paragrafi precedenti, si ha:

<i>Stima dei costi per le opere edili .....</i>	<b>€ 3.800,00</b>
<i>Stima dei costi di oblazione, degli oneri concessori e dei diritti di segreteria ....</i>	<b>€ 3.009,98</b>
<i>Stima dei costi per le spese tecniche .....</i>	<b>€ 10.000,00</b>
<hr/> <b>TOTALE .....</b>	<b>€ 16.809,98</b>

In conclusione, la spesa totale approssimata per la regolarizzazione dell'immobile è pari a circa 16.800,00 €.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## 7. Stima dell' immobile

### 7.1 Metodo e criteri di stima

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è quello *"sintetico comparativo"*. Tale metodo meglio si adatta a riassumere le considerazioni dettate dall'esperienza personale, le condizioni e i valori medi di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In definitiva, si procede all'individuazione della *quotazione normalizzata del mq di superficie* nella zona in cui sono ubicati gli immobili; tale quotazione riguardante un immobile *"medio"* sarà utilizzata come riferimento per la successiva determinazione del *valore al mq* degli immobili oggetto di stima; scostamenti da tale valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.

Il valore di mercato del bene si ottiene pertanto moltiplicando il prezzo normale unitario opportunamente calcolato per la superficie commerciale.

### 7.2 Determinazione della consistenza delle unità immobiliari

Il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari è stato fatto secondo l'Allegato C - "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" del D.P.R. 138/98. Dalle risultanze delle misurazioni dei vani principali e delle superfici terrazzate si è ottenuta una superficie commerciale di 159 mq.

### 7.3 Dati di mercato per l'individuazione del valore medio della zona

Per l'individuazione dei prezzi di mercato nel Comune di Montalto Uffugo si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI.

### 7.4 Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile

Il più probabile valore di mercato della singola unità immobiliare è stato così ricavato:

- 1) Si è ricercato dal sito dell'Agenzia delle Entrate il valore del Borsino Immobiliare OMI relativamente alla *"Zona suburbana da Santa Maria a Taverna Pianette passando per Settimo e Scaio"* del Comune di Montalto Uffugo.



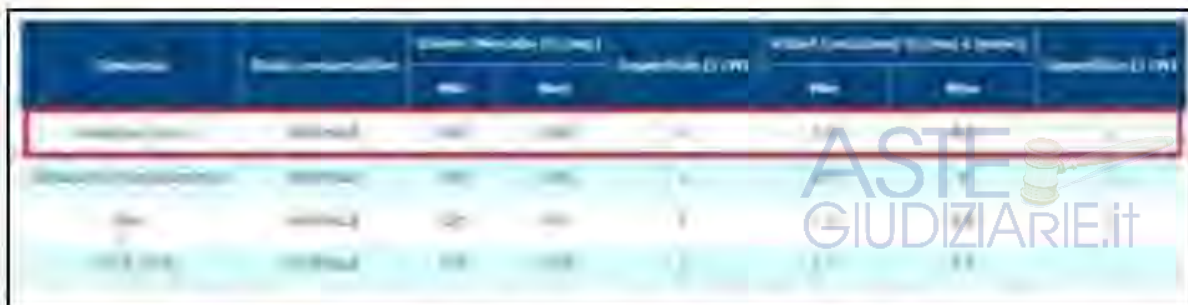


Fig. 15: Borsino Immobiliare OMI – Comune di Montalto Uffugo, Fascia/zona: Suburbana / da Santa Maria a Taverna Pianette passando per Settimo e Scalo

- 2) I valori di riferimento presi in considerazione sono quelli relativi alle “abitazioni civili”, in base alle considerazioni già fatte in precedenza sulle caratteristiche costruttive dell’immobile. A partire dall’intervallo relativo alle abitazioni civili si è individuato il valore unitario di riferimento per l’immobile in oggetto secondo quanto disposto dall’ ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE: “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).”

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall’applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

Dove:

*Val OMI MIN* e *Val OMI MAX* indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l’immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell’atto di compravendita.

*K* rappresenta la media ponderata di due coefficienti, *K1* (taglio superficie) e *K2* livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Dove:

<i>K1</i> (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8



	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
<b>K2 (Livello di piano) =</b>	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Considerando che l'immobile in oggetto si trova al secondo piano e che ha una superficie commerciale di circa 159 mq si è determinato un valore del coefficiente K pari a 0,375, pertanto il valore normale unitario vale:

$$\text{Valore normale unitario} = 990 \text{ €/mq} + (1.250 \text{ €/mq} - 990 \text{ €/mq}) \times 0,375 = 1.087,50 \text{ €/mq}$$

3) Il *valore normale unitario* dell'immobile tipo viene, poi, ulteriormente corretto in relazione alle peculiari caratteristiche del manufatto reale che possono portare ad un valore unitario superiore o inferiore a quello di partenza. Tale correzione avviene attraverso l'utilizzo dei "coefficienti di differenziazione" che esprime lo scostamento del prezzo in termini di valore economico dell'edificio reale da quello "medio" indicato dai borsini. Nel caso in esame il Coefficiente di differenziazione totale è stato valutato pari a 0,780376.

Il valore unitario dell'immobile, si calcola attraverso la relazione:

$$\text{Val. unit.} = \text{Val. norm. unit.} \times \text{Coeff. di diff.} = 1.087,50 \text{ €/mq} \times 0,780376 = 848,66 \text{ €/mq}$$

Il valore commerciale dell'immobile, allora si calcola attraverso la relazione:

$$\text{Val. commerciale} = \text{Val. Unitario} \times \text{Sup. Comm.} = 848,66 \text{ €/mq} \times 159 \text{ mq} = 134.936,94 \text{ €}$$

Il valore commerciale dell'immobile, arrotondato per difetto è pari allora a **135.000,00 €**.

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo dei parametri di stima.

Valore normale unitario	1.087,50 €/mq
Coefficiente Correttivo	0,7780376
Valore unitario	848,66 €/mq
Valore commerciale	135.000,00 €

In ALLEGATO 12 si riportano le schede del software ACTASTIME con il quale si è effettuato il calcolo.



## 8. Risposte al questionario

La sottoscritta Ing. [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED], con studio in [REDACTED], nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento 16/2015, giusta ordinanza del 20.02.2017 a firma del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa [REDACTED], per gli accertamenti e la stima dell'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED], ubicato nel Comune di Montalto Uffugo, alla Via Santa Maria di Settimo e figurante al N.C.E.U. al Foglio di Mappa 71, Particella 232, Subalterno 9, fornisce risposta compiuta e dettagliata ai 15 QUESITI formulati nel verbale d'udienza del 15.05.2017.

1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del Cod. Pro. Civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultante 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 riguardino 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 riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla relazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i beni residui per cui la documentazione sia valida e completa.

Il Codice di Procedura Civile, all'art. 567 comma II, riporta: *"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."*

Nel caso in esame l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 11.05.2015, Registro Particolare 8374 – Registro Generale 10193,

Il creditore ha depositato, presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliare del Tribunale Ordinario di Cosenza, l'istanza di vendita relativa alla procedura 16/2015 N.R.G. il 26.01.2015 e successivamente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567 , 2° comma c.p.c.) del 20.05.2015.

La documentazione risulta pertanto completa in ogni sua parte.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



**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).**

In base a quanto riportato nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567, 2° comma c.p.c.), redatto dal Notaio, Dott. [REDACTED], nella data del 20.05.2015, risultano nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento di data 11 maggio 2015, le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) TRASCRIZIONE del 22.10.2010 – Registro particolare 23349, Registro Generale 33649  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 94586/33599 del  
21.10.2010 – ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.
- 2) TRASCRIZIONE del 25.03.2013 – Registro particolare 5350, Registro Generale 7557  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 313/2013 del 08.03.2013  
DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.
- 3) TRASCRIZIONE del 25.07.2013 – Registro particolare 13442, Registro Generale 19142  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1073/2013 del 24.05.2013  
DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.
- 4) TRASCRIZIONE del 11.05.2015 – Registro particolare 8374, Registro Generale 10193  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2667 del 28.10.2014  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La scrivente ha inoltre effettuato un'ispezione ipotecaria sull'immobile in data 12.06.2017, riportata in ALLEGATO 2, dalla quale è emersa un'ulteriore iscrizione, successiva alla data dell'11.05.2015 di cui al certificato notarile, riportata di seguito:

- ISCRIZIONE del 17.05.2017 – Registro particolare 1379, Registro Generale 14766  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1414 del 01.03.2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA.

**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'art. 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.**



Si è provveduto ad acquisire presso la sede di Cosenza dell'Agenzia del Territorio tutta la documentazione relativa all'immobile in oggetto e, inoltre, si sono effettuate alcune visure relative ad altri immobili, al fine di ricostruire l'iter progettuale relativo all'immobile di riferimento, necessario per rilevare le difformità presenti. Tale documentazione è riportata in ALLEGATO 2.

<i>Comune di Montalto Uffugo</i>	- <i>visura per immobile;</i>
<i>Foglio 71 – Particella 232 – sub 9:</i>	- <i>visura storica per immobile;</i> - <i>elenco immobili;</i> - <i>estratto di mappa;</i> - <i>elaborato planimetrico;</i> - <i>planimetria.</i>
<i>Foglio 71 – Particella 232:</i>	- <i>visura storica per immobile;</i>
<i>Foglio 71 – Particella 193:</i>	- <i>visura storica per immobile;</i>
<i>Foglio 71 – Particella 341:</i>	- <i>visura storica per immobile;</i>
<i>Foglio 71 – Particella 341 – sub 1:</i>	- <i>visura storica per immobile;</i>
<i>Foglio 71 – Particella 84:</i>	- <i>visura storica per immobile;</i>
<i>Foglio 71 – Particella 197:</i>	- <i>visura storica per immobile;</i>

Si è inoltre acquisito il "*certificato di destinazione urbanistica*" di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, relativo al terreno riportato al foglio di mappa n. 71, particella n. 232, con richiesta di rilascio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo con Prot. N. 13984 del 06.07.2017.

Dal certificato, riportato in ALLEGATO 3, si è appreso che:

- Il terreno sito alla Località Ghilaro distinto al foglio di mappa n. 71, particella n. 232 ricade in zona agricola E/2;
- Piccolissima parte del terreno sopra detto ricade all'interno della perimetrazione area SIC (Siti Importanza Comunitaria);
- Che per l'edificazione del terreno sopra detto sono fatte salve tutte le prescrizioni e limitazioni impartite dalla Regione Calabria 6° Dipartimento LL.PP. ed Acqua, Settore Geologico n. 22 – Servizio n. 85 di Cosenza, con parere n. 416 di prot. del 22.10.2001;
- Sono fatte salve, altresì: 1) Le disposizioni legislative o regolamenti vigenti a riguardo delle distanze da mantenere nell'edificazione, da eventuali infrastrutture a rete interessanti l'area suddetta; 2) Le disposizioni contenute nel D. Lgs 22.01.2004, n. 42; 3) Le disposizioni



contenute nel D. Lgs n. 334/99 e nel D.M. LL.PP. del 09.05.2001, per le aree a rischio (R.I.R.); 4) Le disposizioni contenute nel D.M. 03.04.2000; 5) Le prescrizioni e limitazioni adottate dalla Regione Calabria con Delibera del Comitato Istituzionale ABR n. 3/2016, pubblicata sul BURC n. 69 del 27/06/2016.

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 all'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 città.**

Si è dato inizio alle operazioni peritali in data 29.06.2017 alle ore 16.30. Ci si è recati presso l'immobile oggetto di pignoramento, si è effettuato un rilievo geometrico dell'appartamento e si è realizzata una prima documentazione fotografica.

L'immobile oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio è sito nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Santa Maria di Settimo n. 106.

L'appartamento oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio è posto al secondo piano dell'edificio. Esso figura in Catasto Urbano al Foglio di Mappa 71, Particella 232, Subalterno 9 – Categoria A/3, con una superficie catastale di 153 mq (145 mq se non si considerano le superfici scoperte).

L'appartamento della sig.ra [REDACTED] si presenta all'interno come una residenza con finiture di tipo ordinario o di poco superiore alla media. Nella distribuzione interna si distinguono una zona giorno, costituita da uno spazio comodo destinato a soggiorno/pranzo collegato alla cucina abitabile attraverso una porta scorrevole, e una zona notte caratterizzata da una camera da letto matrimoniale con bagno privato e cabina armadio, due camere da letto singole e un secondo bagno con uno spazio dedicato a lavanderia. Gli ambienti della zona giorno si affacciano su un balcone di circa 20 mq.

Le finiture interne dell'abitazione risultano essere di buona qualità: in tutto l'appartamento è presente una pavimentazione in gres porcellanato effetto legno in listoni, i rivestimenti di cucina e bagni sono di ceramica del tipo a mosaico; le porte interne sono in legno e gli infissi, dotati di vetrocamera, appaiono essere di ottima qualità, così come il portone blindato d'ingresso. Si è notata la sola assenza della porta separante la zona giorno dalla zona notte e del telaio della porta tra soggiorno e cucina. Il balcone presente sul prospetto principale della casa presenta una pavimentazione con piastrelle di ceramica di forma quadrata e colore chiaro ed il parapetto in parte in muratura, in parte in metallo. Tra il parapetto ed il solaio del piano superiore vi è la presenza di colonne quadrate, rivestite con lastre di pietra naturale, che formano un piccolo portico.



L'impianto termico è autonomo e costituito da una caldaia con termosifoni, alimentata da un bombolone, a servizio di tutto il fabbricato.

Lo stato manutentivo della casa è buono sia dal punto di vista degli ambienti interni, sia per come appare dall'esterno, l'unico problema riscontrato è la presenza di umidità nelle pareti esposte ad Ovest.

Dalla visura della planimetria catastale, si evince come al foglio 71, particella 232, subalterno 9, corrisponda la pianta del piano secondo più una cantina/legnaia di pertinenza. Tale pertinenza risulta presente naturalmente anche nell'elaborato planimetrico. Nella realtà, si sono riscontrate contraddizioni tra i suddetti elaborati tecnici e quanto descritto nell'atto di donazione. Il bene di pertinenza descritto nell'atto di donazione, infatti non coincide con quello accatastato nel sub 9.

Il Fabbricato di cui il bene immobile fa parte, è un edificio a pianta rettangolare, risalente all'inizio degli '90. Esso si trova lungo la Via Santa Maria di Settimo, strada principale di collegamento tra la località Settimo, del Comune di Montalto Uffugo, e il centro del Comune di San Vincenzo La Costa. La distanza di circa 4 km lo collega al centro della località Settimo di Montalto Uffugo, dove si trovano le attività commerciali di maggiore interesse, ed inoltre esso è relativamente vicino alla città di Rende. È distante circa 7 km dall'uscita autostradale di Rende e circa 11 km da quella di Montalto Uffugo.

L'edificio, la cui struttura portante è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato e da solai latero cementizi gettati in opera, appare essere in discrete condizioni, salvo evidenti tracce di umidità presenti nelle pareti esposte ad Ovest. Esso si trova all'interno di un grande cortile delimitato da una recinzione costituita da un muretto basso, rivestito in lastre di pietra naturale, con una ringhiera metallica, accanto alla quale sorgono una serie di alberi sempreverdi a medio fusto, a mo' di barriera naturale. Si accede all'area recintata tramite un cancello carrabile radiocomandato o un cancelletto pedonale e si raggiunge il fabbricato proseguendo lungo un viale asfaltato, ai lati del quale si trovano due aree verdi.

**5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

La sottoscritta CTU ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento, a meno del numero civico. Il bene, infatti, è sito alla Via Santa Maria n. 106, al piano secondo e figura in Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al foglio di Mappa 71, Particella 232, Subalterno 9; nel pignoramento sono indicati tutti i dati di descrizione attuale del bene tranne il numero civico. Tale mancanza non è influente ai fini dell'individuazione univoca del bene.



**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.**

Si è acquisita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza, tutta la documentazione relativa all'immobile oggetto di perizia, che nello specifico è composta da:

- Visura per immobile;
- Visura storica per immobile;
- Elenco immobili;
- Planimetria dell'immobile;
- Elaborato planimetrico;
- Estratto di Mappa.

Dallo studio della documentazione catastale sono emerse alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto censito. Nel dettaglio, si riporta un elenco delle incongruenze riscontrate, approfondite punto per punto:

- 1) L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere di categoria A/3 – *Abitazione di tipo economico*.

L'assegnazione di una determinata categoria catastale va fatta in base alla destinazione propria di ciascuna unità immobiliare risultante dalle sue caratteristiche costruttive. Nella categoria A/3 rientrano "Abitazioni del tipo economico appartenenti a edifici plurifamiliari nei quali è ammessa la compresenza della categoria C/6 (autorimesse, box, ecc.) e quella di unità immobiliari a destinazione terziaria (Categorie C/1, C/2, C/4, C/7 oppure A/10 e D/5) ed ubicati in località eccentriche; solitamente devono soddisfare per caratteristiche le condizioni di buona esposizione prevalente, grado di finimento tra l'ordinario e il semplice, ampiezza dei vani medio-piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico."

Dal sopralluogo e dalla documentazione reperita, l'immobile in esame sembra avere le caratteristiche costruttive tipiche proprie della categoria A/2 – *Abitazione di tipo civile*. Nella categoria A/2 rientrano infatti, "Abitazioni del tipo civile appartenenti a edifici plurifamiliari nei quali è ammessa la compresenza della categoria C/6 (autorimesse, box, ecc.) e quella di unità immobiliari a destinazione terziaria (Categorie C/1, C/2, C/4, C/7 oppure A/10 e D/5) ed ubicati in località residenziali del tipo civile; devono, comunque, soddisfare per caratteristiche le condizioni di ottima esposizione prevalente, grado di finimento tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici."

Per le caratteristiche costruttive, la corretta categoria dell'immobile dovrebbe essere A/2.





- 2) In fase di sopralluogo si è riscontrata una sostanziale differenza tra il reale stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale, sia da un punto di vista della definizione del contorno dell'immobile sia per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni. Per maggiori chiarimenti, si riporta in Figura 8 un'immagine della planimetria dello stato attuale e della planimetria censuaria, con la distribuzione interna, indubbiamente differente, e con l'individuazione del contorno dell'immobile (perimetro esterno).
- 3) Con riferimento alla visura catastale dell'immobile, la superficie catastale indicata è:
- Totale: 153 m<sup>2</sup>;
  - Totale escluse le aree scoperte: 145 m<sup>2</sup>.

Tali misure dovrebbero riferirsi alla planimetria catastale, in realtà esse riguardano lo stato attuale dell'immobile, come si è potuto appurare a seguito del rilievo geometrico.

- 4) Dalla visura della planimetria catastale, si evince come al foglio 71, particella 232, subalterno 9, corrisponda la pianta del piano secondo più una cantina/legnaia di pertinenza. Tale pertinenza risulta presente naturalmente anche nell'elaborato planimetrico. Nella realtà, si sono riscontrate contraddizioni tra i suddetti elaborati tecnici e quanto descritto nell'atto di donazione attraverso il quale la sig.ra [REDACTED] è diventata proprietaria dell'immobile. Dall'analisi della documentazione, è evidente come il "locale deposito al piano seminterrato" indicato nell'atto di donazione come "confinante con vano scala e con corte del fabbricato" non corrisponda a quello raffigurato nell'elaborato planimetrico, trattandosi di struttura indipendente, ubicata all'interno del cortile e di pochi metri distante rispetto al fabbricato in cui si trovano gli appartamenti, non confinante con il vano scala e situata a piano terra.

Per la regolarizzazione dell'immobile dovrebbero pertanto effettuarsi una serie di variazioni catastali atte a conformare la documentazione censuaria con lo stato reale dei luoghi. Nel dettaglio:

- Frazionamento del sub 9 in due nuove sub, uno individuante l'appartamento ed uno individuante la cantina;
- Variazione planimetrica.

Per le suddette pratiche catastali si può quantificare, in via sommaria, un costo pari a circa 1.200 €.

#### **7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Il terreno sito alla Località Ghilardo distinto al foglio di mappa n. 71, particella n. 232 ricade in zona agricola E/2.

Da quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Montalto Uffugo:

"Le zone agricole E/2 rappresentano quelle parti del territorio comunale, nelle quali viene esercitata da parte dei soggetti preposti, quali coltivatori diretti ed imprenditori agricoli, come definiti dall'art. 2135 del codice civile, ovvero da operatori agricoli a qualunque titolo, le attività produttive, strettamente connesse al concetto di agricoltura, e cioè la coltivazione del terreno, l'allevamento del



bestiame, la silvicoltura, l'agriturismo e l'attività artigianale di lavorazione, trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli. La utilizzazione a scopo edificatorio delle zone agricole, pertanto, viene strettamente correlata al concetto di azienda agricola, coincidente con l'Unità Minima Aziendale, dimensionata dal piano aziendale agricolo.

Nelle zone agricole, pertanto è ammessa unicamente la realizzazione delle seguenti opere:

a - recupero in via prioritaria delle strutture edilizie esistenti.

b - costruzione di nuove abitazioni che risultino necessarie ai fini della conduzione agricola.

c - costruzione di fabbricati di servizio, necessari al diretto svolgimento delle attività produttive quali, depositi di attrezzi, di materiali fertilizzanti, sementi, antiparassitari, rimesse per macchine agricole; ricoveri per animali di allevamento aziendale, serre fisse e mobili per colture aziendali ed ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola.

d - costruzione di fabbricati per l'allevamento zootecnico con annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica.

e - costruzione di fabbricati ed impianti produttivi per la lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione della medesima azienda agricola.

f - costruzioni di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, della singola azienda, quali: silos, caseifici, cantine sociali, frigo, etc., i quali dovranno essere dotati di idonei sistemi di depurazione e smaltimento dei prodotti e delle acque derivanti dalla lavorazione.

g - costruzioni di serre fisse o mobili per attività colturali di tipo intensivo o a dimensione industriale.

h - realizzazione di maneggi e campi di equitazione e relative strutture di supporto alla attività medesima.

**8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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, indicante 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'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.

Si è proceduto ad effettuare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, l'accesso agli atti per visionare ed estrarre in copia la documentazione presente nel fascicolo del fabbricato in cui l'immobile è inserito.

Si è constatato che per il fabbricato è stato presentato un primo progetto per il quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 52 del 14.07.1992, per la costruzione di un fabbricato rurale a due piani, oltre piano completamente interrato e piano sottotetto destinato a servizi tecnici, con strutture portanti in cemento armato, in località Ghilardo del Comune di Montalto Uffugo. Naturalmente il rilascio del titolo abilitativo ha seguito i pareri della Commissione Edilizia Comunale, il Nulla-Osta dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, il parere dell'Ufficiale Sanitario, il Nulla-Osta paesaggistico ambientale, il parere favorevole della Soprintendenza ai B.A.A.A.S. della Calabria, il parere favorevole della Soprintendenza archeologica della Calabria ed il parere favorevole dell'Ispettorato ripartimentale delle foreste.

Rispetto al progetto di cui alla concessione edilizia sopra riportata, il fabbricato si trova in una posizione leggermente diversa all'interno della particella catastale rispetto al progetto originale, inoltre, allo stato attuale, si presenta come una struttura a quattro piani fuori terra, con superfici e volumi differenti rispetto a quelli di progetto.

A questo proposito, sempre nel fascicolo del fabbricato si sono reperite due pratiche di condono edilizio:

- Istanza di sanatoria per abusi edilizi (D.L. 649/94 e art. 39 della Legge 724 del 23.12.1994), Prot. 2825 del 01.03.1995 (Pratica n. 170/1995), richiesta da [REDACTED] "per la porzione dell'unità immobiliare posta sia al piano seminterrato che al piano terra del suddetto fabbricato;
- Istanza di sanatoria per abusi edilizi (D.L. 649/94 e art. 39 della Legge 724 del 23.12.1994), Prot. 2826 del 01.03.1995 (Pratica n. 171/1995), richiesta da [REDACTED] "per la porzione dell'unità immobiliare posta sia al piano sottotetto che al piano primo del suddetto fabbricato.

Tali pratiche, che hanno avuto inizio nel 1995, ad oggi non sono ancora concluse.

Tutta la documentazione reperita è riportata in ALLEGATO 4.

La concessione in sanatoria per l'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] può essere ottenuta attraverso la definizione dell'istruttoria di condono edilizio sopra citata, inerente l'istanza di sanatoria presentata dal sig. [REDACTED].

Dall'analisi degli elaborati tecnici acquisiti si sono riscontrate ulteriori difformità tra la planimetria del secondo piano allegata all'istanza di condono e la planimetria rilevata dalla scrivente. Nello specifico, vi è la presenza di un aggiuntivo volume abusivo e una differente distribuzione degli spazi interni. (Vedi Figura 12, paragrafo 5.4, 5.6 e capitolo 6).

[REDACTED]



A completamento della pratica di condono, mancano inoltre una serie di documenti richiesti come integrazione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, oltre il pagamento della parte restante delle spese di oblazione e degli oneri concessori.

Ai fini della regolarizzazione dell'immobile, sono state altresì stimate le spese necessarie, suddivise in costi di oblazione, oneri concessori e diritti di segreteria. Si riporta di seguito un riepilogo di tali somme e si rimanda al paragrafo 6.3 per maggiori dettagli.

<i>Costi di oblazione</i> .....	€ 2.211,78
<i>Oneri sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione</i> .....	€ 482,10
<i>Diritti di segreteria</i> .....	€ 315,10
<b>TOTALE</b> .....	<b>€ 3.009,98</b>

Si sottolinea che l'importo indicato è una STIMA effettuata dalla scrivente e che, nonostante si abbia fatto riferimento alle normative attinenti al condono edilizio e alle delibere comunali, potrebbe essere oggetto di variazione.

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 approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale.

È parere della scrivente che l'immobile non sia comodamente divisibile, pertanto esso è vendibile in un unico lotto.

10) Dica, nel caso l'immobile sia pignorato *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.

Immobile oggetto di perizia, interamente pignorato, risulta essere di un unico proprietario: la sig.ra [REDACTED], che lo detiene in forza di atto di donazione del 21.01.2005, redatto dal notaio Dott. [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Cosenza in data 25.01.2005, Registro Particolare 2238 – Registro Generale 4007, per la quota di proprietà di 1/1. Non risulta pertanto necessario procedere alla divisione del bene.

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

L'immobile è di proprietà della sig.ra [REDACTED], che lo detiene in forza di atto di donazione del 21.01.2005 redatto dal Notaio [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Cosenza in data 25.01.2005, Registro Particolare 2238 – Registro Generale 4007. È stata acquisita copia dell'atto di donazione riportata in ALLEGATO 6.

Alla data di accesso l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] che vi risiede insieme al marito e ai figli. Su di esso non risultano registrati atti di locazione o similari come da dichiarazione del responsabile dell'ufficio provinciale del registro dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 3).

12) Ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

I coniugi non sono separati e, come già illustrato al precedente punto 11 sono residenti insieme nell'immobile.

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 restano a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), e censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

[REDACTED]



In base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 3) l'immobile non è interessato da vincoli artistici, storici. Esso però ricade in area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.L. n. 42 del 22.01.2004.

Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per il fabbricato in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

**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.**

Come già evidenziato nel precedente punto 13) per il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima non risulta la costituzione di alcun condominio. Da quanto si è potuto appurare, si tratta di un condominio a gestione familiare, in cui le spese sono gestite bonariamente tra gli inquilini.

**14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima scelto 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 forfettario 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.**

Come già illustrato al Capito 7 della presente relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio, il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è quello "sintetico comparativo". Tale metodo meglio si adatta a riassumere le considerazioni dettate dall'esperienza personale, le condizioni e i valori medi di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In definitiva, si procede all'individuazione della *quotazione media del mq di superficie* nella zona in cui sono ubicati gli immobili; tale quotazione riguardante un immobile "medio" sarà utilizzata come riferimento per la successiva determinazione del *valore normale al mq* degli immobili

[REDACTED]



oggetto di stima; scostamenti da tale valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.

Il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari è stato fatto secondo l'Allegato C - "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" del D.P.R. 138/98.

I valori minimo e massimo per la zona di riferimento sono stati desunti dalla banca dati del Borsino Immobiliare dell'OMI.

OMI – COMUNE DI MONTALTO UFFUGO	
Zona suburbana da Santa Maria a Taverna Pianette passando per Settimo e Scalo	
Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq
990	1250

Nell'intervallo di valori proposto dall'OMI si è poi individuato il valore normale attraverso quanto disposto dall' ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 295" (Si veda Paragrafo 7.4).

Dal valore unitario normale si è passato al quello commerciale, applicando al primo i "coefficienti di differenziazione" che servono a tenere conto delle proprietà intrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento. Di seguito si riporta un breve quadro riassuntivo della stima effettuata:

Valore normale unitario	1.087,50 €/mq
Coefficiente Correttivo	0,7780376
Valore unitario	848,66 €/mq
Valore commerciale	135.000,00 €

Si riporta inoltre il riepilogo dei costi stimati per sanare le difformità catastali ed edilizie (Vedi Capitolo 6):

Stima dei costi per le opere edili .....	€ 3.800,00
Stima dei costi di oblazione, degli oneri concessori e dei diritti di segreteria ....	€ 3.009,98
Stima dei costi per le spese tecniche .....	€ 10.000,00
<b>TOTALE</b> .....	<b>€ 16.809,98</b>



In conclusione, il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato abbattendo del 15% il suo prezzo di mercato e sottraendo ancora gli oneri tecnici per sanare le difformità catastali e quelle edilizie:

*Valore di Vendita = Valore di Mercato x (1-0,15) - Oneri sull'Immobile*

*Valore di vendita = 85% Valore di Mercato - Oneri sull'Immobile*

*Valore di vendita = 85% x 135.000,00 - 16.809,98 = 97.940,02 €.*

**Il valore di vendita è di 97.940,02 € approssimabile a 98.000,00 €**

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

### CONCLUSIONI

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, si sottopone all'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione le seguenti precisazioni:

- L'immobile pignorato è vendibile in unico lotto;
- Per la determinazione del prezzo di vendita si vedano il Capitolo 6, Capitolo 7 e la risposta al quesito 14 nel presente Capitolo 8.
- L'immobile di cui trattasi presenta una serie di difformità ed incongruenze ed è oggetto di una pratica di condono non ancora conclusa, per la cui regolarizzazione è indispensabile sostenere dei costi. Tali costi consistono nell'attuazione di opere edili, oneri da versare al Comune e spese tecniche.
- La regolarizzazione dell'immobile mediante rilascio di concessione in sanatoria resta comunque subordinata al rilascio del parere favorevole da parte della Soprintendenza dei B.A.A.A.S. della Calabria, previa presentazione di una nuova relazione paesaggistica.



Si riporta di seguito quadro sinottico riassuntivo.

DESCRIZIONE	Appartamento sito nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Santa Maria di Settimo n. 106, posto al piano secondo, con superficie netta di 130 mq.
DESCRIZIONE CATASTALE	Comune di Montalto Uffugo, Foglio di Mappa 71, Particella 232, Subalterno 9. Categoria A/3, classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale Totale 153 mq (Totale escluse aree scoperte 145 mq), Rendita Euro 288,70.
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Intestato a [REDACTED] con proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
PREZZO BASE DI VENDITA	<b>98.000,00 €</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 9. Elenco degli allegati

- 1) Nomina e verbale di giuramento del CTU con quesiti
- 2) Documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate
- 3) Certificato di destinazione urbanistica
- 4) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Territorio del Comune di Montalto Uffugo
- 5) Documentazione acquisita presso la sede operativa di Cosenza del Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità della Regione Calabria
- 6) Documentazione estratta in copia in fase di sopralluogo
- 7) Verbale di sopralluogo
- 8) Rilievo geometrico della planimetria dell'immobile
- 9) Documentazione fotografica
- 10) Studio degli elaborati grafici ed analisi delle difformità riscontrate
- 11) Computo metrico estimativo per i lavori edili
- 12) Schede del software ACTASTIME

Rende 11/10/2017

Il Consulente Tecnico Incaricato

Ing. Alessandra Commisso

