

RELAZIONE TECNICA

L'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Assunta Gioia, in data 05/02/2025, nominava il sottoscritto **Arch. Francesco Gemelli**, nato a Cosenza il 02/01/1973, residente in Via Giuseppe Garibaldi n. 1 - Rovito (Prov. di Cosenza) – C.F. GMLFNC73A02D086H, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1120 e presso il Tribunale di Cosenza nell'elenco dei CTU al n. 3151, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di **ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 173/2024 R.G.** – Creditore procedente: **INTESA SANPAOLO SPA c/ Debitori eseguiti:** [REDACTED], il quale accettava l'incarico ed effettuava, in data 06/02/2025, l'invio telematico del verbale di giuramento.

Per cui la S.V. poneva, nel verbale di nomina, i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
- 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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

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

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

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

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e 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. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del

bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

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

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

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

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

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).

PREMESSA

Il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, procedeva a comunicare alle parti la data del sopralluogo fissandola per il 21/02/2025 e nello specifico, a mezzo **Raccomandate A/R del 13/02/2025** indirizzate [REDACTED] nella qualità di proprietari/esecutati, a mezzo **PEC del 10/02/2025** al Dott. **Luigi Da Santis**, in qualità di Custode giudiziario nonché, in pari data, alla Società **INTESA SANPAOLO SPA** e all'Avv. **Davide De Bellis**, nell'interesse del Creditore procedente.

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 21/02/2025 alle ore 10.00 presso l'ubicazione dell'immobile oggetto della procedura esecutiva in Lattarico (Prov. di Cosenza) alla via Contessa n. 24 (Strada Statale 19 delle Calabrie).

Le operazioni peritali, regolarmente iniziate nel giorno stabilito, sono consistite nella presa visione dell'immobile, il confronto dei luoghi con la rappresentazione grafica come da planimetria catastale, nel rilievo metrico dell'immobile, nella documentazione fotografica degli spazi interni costituenti l'unità immobiliare ed esterna del fabbricato e pertinenze nonché nella stesura del verbale di sopralluogo.

Alle operazioni peritali erano presenti [REDACTED] (comproprietaria/esecutata), la [REDACTED] (delegati dal Custode giudiziario).

Il CTU, nel periodo antecedente il sopralluogo, ha provveduto ad acquisire, dalla banca dati Catastale dell'Agenzia dell'Entrate (Catasto), la visura storica per fabbricati e per terreni, la planimetria catastale e l'estratto di mappa del bene oggetto di esecuzione immobiliare nonché, dal Geoportale del Comune di Lattarico, la mappa catastale, ortofoto ed aerofotogrammetrica del fabbricato di cui l'immobile oggetto dell'esecuzione fa parte e lo stralcio dello strumento urbanistico comunale.

In data 07/02/2025 sono state presentate istanze, a mezzo PEC, presso gli uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Lattarico relative ai certificati di residenza, stato di famiglia, di stato civile e di matrimonio degli esecutati.

In data 07/02/2025 è stata presentata istanza, a mezzo PEC, di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lattarico per prendere visione ed estrarre copia della documentazione edilizia depositata, relativamente all'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Il CTU, inoltre, ha inviato formale richiesta, a mezzo PEC del 07/02/2025, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza per accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodati d'uso registrati afferenti l'immobile in oggetto.

Successivamente, sono state eseguite le ispezioni ipo-catastali dal portale dell'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il CTU, in risposta ai quesiti posti, precisa quanto segue:

- E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile;
- Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione notarile, in riferimento all'immobile pignorato e alle unità immobiliari originarie, risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella predetta certificazione notarile.
- Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico.
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
- Il CTU ha acquisito il certificato di stato civile degli esecutati da cui si evince che i [REDACTED] risultano coniugati in regime di comunione dei beni in quanto il certificato di matrimonio non contiene annotazioni a margine.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.

Da quanto si evince dall'Atto di pignoramento immobiliare, è stato sottoposto a pignoramento:

il diritto di piena proprietà per la quota pari a
1/2 [REDACTED]

(CS)

il diritto di piena proprietà per la quota pari a
1/2 [REDACTED]

25

seguenti immobili:

- **fabbricato sito in Lattarico (CS) nel N.C.E.U. al foglio 42 p.lla 249 sub 2 cat A/3- rendita Euro 413,17;**

Il suddetto immobile si sottopone a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, inerenze, dipendenze e pertinenze, quote comuni e condominiali, diritti, azioni, usi e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti.

Così come indicato nel verbale di pignoramento degli immobili a seguito di TRASCRIZIONE del 22/11/2024 - Registro Particolare 28958 - Registro Generale 35005 - Repertorio 3600 del 18/10/2024.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il sottoscritto CTU ha effettuato le ispezioni ipotecarie, riferite al periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 03/03/2025, relativamente il ventennio precedente alla data del verbale di pignoramento immobiliare, rilevando la seguente formalità:

- TRASCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 7771 - Registro Generale 9884
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA - Repertorio 86527/38484 del 11/04/2018
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 7772 - Registro Generale 9885
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA - Repertorio 86527/38484 del 11/04/2018
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 1071 - Registro Generale 9886
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA - Repertorio 86528/38485 del 11/04/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 11/11/2022 - Registro Particolare 2595 - Registro Generale 33560
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - Repertorio 4364/3422 del 09/11/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE del 22/11/2024 - Registro Particolare 28958 - Registro Generale 35005
Pubblico ufficiale UFF GIUD UNEP TRIBUNALE DI COSENZA - Repertorio 3600 del 18/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalla ricerca effettuata non risultano presenti altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale) oltre quelle sopra indicate.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Il sottoscritto CTU, ha acquisito la documentazione catastale, relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio (Catasto):

- **Visura storica per immobile – Fabbricati (NCEU Lattarico - Foglio 42 - P.Illa 249 – Sub 2);**
- **Visura storica per immobili – Terreni (NCT Lattarico - Foglio 42 - P.Illa 249);**
- **Planimetria catastale (Foglio 42 - P.Illa 249 – Sub 2);**
- **Estratto di mappa (Foglio 42 - P.Illa 249);**
- **Planimetria catastale storica (Foglio 42 - P.Illa 249 – Sub 1);**
- **Visura storica per immobile – Fabbricati (NCEU Lattarico - Foglio 42 - P.Illa 22) – ex Fabbricato Rurale.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Dal verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 22/11/2024 - Registro Particolare 28958 - Registro Generale 35005 - Repertorio 3600 del 18/10/2024, risulta che l'immobile oggetto di esecuzione consiste in:

- **PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE CENSITO AL NCEU DEL COMUNE DI LATTARICO AL FOGLIO 42 - P.LLA 249 - SUB 2, CATEGORIA A/3 - PIANO T-1**

Proprietà e provenienza dell'immobile

Da quanto si evince dalle Certificazione notarile e dalle Ispezioni ipotecarie, il bene oggetto di esecuzione è pervenuto [REDACTED]

[REDACTED] (per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni), in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** (TRASCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 7772 - Registro Generale 9885 - Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA - Repertorio 86527/38484 del 11/04/2018) da parte dei [REDACTED]

Da quanto riportato all'Art. 3 dell'Atto di compravendita sopra citato:

"In ordine alla provenienza la parte venditrice dichiara che la porzione immobiliare in oggetto è alla medesima pervenuta (già particella 249, subalterno originario 1, foglio 42) in virtù della successione legittima in morte del [REDACTED] che era nato a Montalto Uffugo il 20 febbraio 1925, apertasi in Lattarico in data 29 novembre 2013, la cui dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Cosenza il giorno 8 ottobre 2014, annotata al numero 2047, volume 9990, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 19 novembre 2014 ai nn. 26581/21473 di formalità.

Si precisa che il presente atto per la parte venditrice comporta accettazione tacita dell'eredità relitta dal [REDACTED] (ex art. 476 c.c.), e pertanto la stessa si obbliga a chiedere, ai sensi e per gli effetti degli artt. 2644 e 2648 c.c., la relativa trascrizione da effettuarsi prima di quella oggetto del presente atto, onde con ciò ottenere la continuità delle trascrizioni"

Il CTU precisa che l'immobile oggetto della procedura esecutiva, prima della stipula dell'atto di compravendita ai coniugi [REDACTED] era identificato catastalmente al NCEU del Comune di Lattarico al Foglio 42 - P.la 249 - Sub 1, categoria A/3 - piano T-1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà 500/1000. Dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/11/2013 - US Sede COSENZA - Registrazione Volume 9990.

Precedentemente, il medesimo immobile risultava essere un FABBRICATO RURALE, identificato catastalmente al NCEU del Comune di Lattarico al Foglio 42 - P.lla 22, intestato a [REDACTED] - Proprietà 1000/1000. Dati derivanti da RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 01/01/1992 - SC Sede MONTALTO UFFUGO (CS) - Registrazione Volume 1 n. 1 registrato in data 01/01/1992 - CERTIFICATO DI MORTE (Voltura n. 19577.1/2011 - Pratica n. CS0347987 in atti dal 06/10/2011) a seguito della morte della [REDACTED]

Caratteristiche della zona di ubicazione

Gli immobili sono ubicati in zona periferica del Comune di Lattarico, in località Contessa, in area di remota urbanizzazione. La zona, a vocazione perlopiù agricola, è caratterizzata dalla presenza di limitati servizi pubblici ed attività commerciali. Si segnala la presenza di una scuola per l'infanzia. La viabilità comunale risulta agevole e l'immobile in oggetto dista circa Km 7,00 dal centro abitato di Lattarico, circa Km 1,50 dalla località Bivio Acri nel Comune di Montalto Uffugo, circa Km 3,00 dallo svincolo autostradale Montalto Uffugo / Rose – Autostrada “A2 del Mediterraneo”.

Caratteristiche costruttive riferite all'intera costruzione

L'immobile oggetto dell'esecuzione consiste in un piccolo fabbricato, realizzato presumibilmente negli anni '40 del 900, si sviluppa su due livelli fuori terra non direttamente comunicanti tra loro. Il piano terra, destinato a cantine e legnaia, presenta ingressi plurimi dall'area di corte e identificati con il civico numero 24/A. Il piano primo, destinato ad abitazione, è raggiungibile attraverso una scala esterna, realizzata con struttura portante in cemento armato, che disimpegna ad un pianerottolo dove è posto il portoncino d'ingresso.

La struttura portante della costruzione è del tipo misto, realizzata in muratura/pietrame e intelaiatura in cemento armato, con solai del tipo in latero-cemento e copertura a falde con manto in coppi.

Le facciate sono trattate con intonaco del tipo tradizionale e tinteggiate.

Da quanto si è potuto evincere dalla relazione tecnica, facente parte degli elaborati a corredo della pratica di Concessione Edilizia n. 35 del 29/09/1983, in ditta [REDACTED] l'immobile originariamente risultava essere un fabbricato rurale.

L'immobile risulta raggiungibile attraverso cancelli carraio e pedonale, prospicienti la strada comunale via Contessa, che conduce all'area di corta esclusiva.

Il fabbricato, esternamente si presenta in sufficienti condizioni di conservazione con la necessità di interventi di manutenzione del sistema di raccolta e deflusso delle acque piovane.

UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE – PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA

Identificazione catastale

Il bene oggetto di stima è identificato come di seguito:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 9

▪ NCEU LATTARICO - Foglio 42 - Particella 249 - Sub 2

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie catastale 239 mq - Rendita Euro 413,17

Indirizzo: VIA CORRADO ALVARO n. SNC Piano T-1

Intestato a:

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

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Confini catastali

▪ Il fabbricato e l'area di corte esclusiva (P.Illa 249), confinano a nord con Strada Statale 19 delle Calabrie – via Contessa (già via Corrado Alvaro), ad est con P.Illa 20 (altra proprietà), a sud con P.Illa 284 e P.Illa 286 (altra proprietà) e ad ovest con P.Illa 284 (altra proprietà).

Caratteristiche interne

L'accesso all'immobile oggetto di esecuzione avviene da cancelli pedonale e carraio posti sulla Strada Statale 19 delle Calabrie – via Contessa (già via Corrado Alvaro) al civico n. 24 attraverso i quali si giunge nell'area di corte esclusiva destinata a parcheggio e verde.

Al piano terra sono posti gli ingressi ai locali cantine e legnaia mentre, attraverso una scala esterna si giunge al portone d'ingresso all'abitazione, posta al piano primo. Attraverso una botola di ispezione, posta all'interno del vano cucina, si accede al piano sottotetto (non praticabile).

L'unità immobiliare in oggetto, sviluppantesi su due livelli, risulta così composta:

▪ PIANO TERRA

- Legnaia
- Cantina 1
- Cantina 2
- Scala esterna di collegamento al piano primo
- Portico
- Area di corte esclusiva

▪ PIANO PRIMO

- Ingresso/Disimpegno
- Cucina
- Soggiorno
- Camera da letto 1
- Camera da letto 2
- Camera da letto 3
- Bagno
- Balcone 1
- Balcone 2
- Balcone 3

- Pianerottolo ingresso
- **PIANO SOTTOTETTO (Hm. < MI 1,50)**
- Soffitta non praticabile

La disposizione planimetrica dell'intera u.i. risulta regolare così come la geometria dei vani interni. Le rifiniture generali dell'abitazione (piano primo) sono di tipo economico, il portoncino d'ingresso è del tipo in legno così come gli infissi esterni sono con persiane, le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti risultano essere, per l'intera unità immobiliare, in marmo a eccezione del vano bagno pavimentato con piastrelle in ceramica, così come i rivestimenti del bagno e cucina, nonché i pavimenti dei balconi. Gli zoccolini battiscopa, le soglie ed i davanzali sono in marmo. I soffitti e le pareti risultano tinteggiati con pittura lavabile.

All'uopo si segnala, nel vano cucina, la presenza di macchie nere in corrispondenza del soffitto.

E' presente un solo vano bagno, dotato di tutti gli apparecchi igienico-sanitari, in buone condizioni di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento autonomo con termo-camino a legna con radiatori in ghisa a parete. L'acqua calda sanitaria è prodotta attraverso scaldino a metano.

Gli ambienti posti al piano terra, con destinazione cantine e legnaie, presentano porte d'ingresso in legno e metallo, le pareti risultano, perlopiù, non intonacate così come i soffitti. I pavimenti non risultano piastrellati con massetto il calcestruzzo a vista.

Le finestre, in parte in ferro e in parte in legno con scuri, risultano in scadenti condizioni di manutenzione.

E' presente un'area di corte esclusiva destinata a parcheggio nonché a camminamenti e a verde, non pavimentata. La scala di collegamento al piano primo risulta rivestita in marmo.

L'abitazione (Piano Primo), all'interno, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

I locali cantine e legnaia (Piano Terra), all'interno, si presentano allo stato rustico.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'U.I.

Superficie dell'immobile

A seguito del rilievo metrico del bene in perizia, si sono constatate le seguenti superfici nette:

- **PIANO TERRA (H = MI 2,70 / MI 3,50)**
 - Legnaia Mq 64,05
 - Cantina 1 Mq 20,25
 - Cantina 2 Mq 33,00
 - Portico Mq 8,65
 - Area di corte esclusiva e scala esterna Mq 705,00
- **PIANO PRIMO (H = MI 3,05)**
 - Ingresso/Disimpegno Mq 12,25

○ Cucina	Mq 22,65
○ Soggiorno	Mq 22,00
○ Camera da letto 1	Mq 20,65
○ Camera da letto 2	Mq 17,25
○ Camera da letto 3	Mq 16,30
○ Bagno	Mq 5,95
○ Balcone 1	Mq 9,70
○ Balcone 2	Mq 4,25
○ Balcone 3	Mq 4,25
○ Pianerottolo ingresso	Mq 4,40

Riepilogo superfici:**SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA – PIANO TERRA = Mq 117,75****SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA – PIANO TERRA = Mq 153,00****SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA – PIANO PRIMO = Mq 117,05****SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA – PIANO PRIMO = Mq 153,50****SUPERFICIE COMPLESSIVA BALCONI – PIANO PRIMO = Mq 22,60****SUPERFICIE PORTICO – PIANO TERRA = Mq 8,65****SUPERFICIE AREA DI CORTE ESCLUSIVA = Mq 705,00**

Il CTU precisa che, il Piano Sottotetto con destinazione di Soffitta non praticabile non verrà considerato ai fini della stima dell'immobile in quanto avente un'altezza media < Ml 1,50 e accesso da batola, priva di scala, per cui da considerarsi come mero locale tecnico.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Dal rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di perizia, si è determinata la superficie lorda a cui si sono applicati i coefficienti di ragguaglio per il calcolo della superficie commerciale, secondo le direttive del **DPR 138/1998 (Tabella Allegato C)**:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Superficie lorda residenziale = Mq 153,50 (coeff. 1) = Mq 153,50
- Superficie lorda non residenziale = Mq 153,00 (coeff. 0,5) = Mq 76,50
- Balconi = Mq 22,60 (coeff. 0,3) = Mq 6,80
- Portico = Mq 8,65 (coeff. 0,3) = Mq 2,60
- Area di corte esclusiva = Mq 306,50 (coeff. 0,1) = Mq 30,65
- Area di corte esclusiva = Mq 389,50 (coeff. 0,02) = Mq 7,80

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA = MQ 277,85**RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

Il sottoscritto CTU premette che l'immobile oggetto di esecuzione afferisce ad un'unità immobiliare sviluppatasi su due livelli oltre area di corte esclusiva, identificata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 12

▪ Foglio 42 - Particella 249 - Sub 2 - unità immobiliare ad uso residenziale - piano T-1

Si è accertata la conformità tra la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento con quella attuale del bene determinando che la stessa consente l'univoca identificazione dell'immobile oggetto di perizia.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con la documentazione presente in banca dati catastale (Visura e Planimetria), il CTU ha potuto accertare l'assenza di difformità.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7**Destinazione Urbanistica**

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Lattarico, l'area di ubicazione dell'immobile in perizia risulta ricadere in **Zona agricola**

Zona E (NTA Parte Seconda - Capo II° - Suddivisione del territorio comunale in zone - stralcio art. 2 - Vari tipi di zone territoriali omogenee)

Tale zona comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento della proprietà richieda insediamenti da considerare come la Zona C.

(NTA Parte Seconda - Capo II° - Suddivisione del territorio comunale in zone - stralcio art. 10 - Tutte le costruzioni nelle zone territoriali omogenee dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni generali; R.E. Parte Seconda - Capitolo 2° - Art. 48)

- *indice di fabbricabilità fondiaria mq/mq 0,013 (abitazioni) mq/mq 0,10 (annessi agricoli);*
- *l'altezza massima degli edifici è di ml. 7.50 esclusi i silos, serbatoi od altre costruzioni di servizio;*
- *distanza dei fabbricati dai cigli stradali (D.M. 1444/1968, art. 4):*
- *ml. 60,00 per le autostrade, raccordi autostradali ed aste di accesso;*
- *ml. 40,00 per le strade statali comprendenti itinerari internazionali, strade statali di grande comunicazione, raccordi autostradali non riconosciuti, strade a scorrimento veloce;*
- *ml. 30,00 per le strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente, strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a ml. 10,50;*
- *ml. 20,00 per strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.*

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

- *distanza degli edifici dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 5.00.*

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

In data 07/02/2025, il sottoscritto CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti, a mezzo PEC, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lattarico, per prendere visione ed estrarre copia della Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 13

documentazione tecnico-urbanistica depositata nonché dei titoli autorizzativi ed eventuali pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile oggetto dell'esecuzione.

L'UTC di Lattarico, in data 18/03/2025 trasmetteva, a mezzo PEC, al sottoscritto CTU la seguente documentazione reperita in archivio:

▪ **CONCESSIONE EDILIZIA N. 35 del 29/09/1983 in ditta** [REDACTED]

L'UTC, inoltre, nella missiva pervenuta dichiarava quanto segue:

“da una ricerca effettuata presso l'archivio del comune di Lattarico al momento, [REDACTED] non risulta presentata nessuna pratica edilizia.

Vi è da precisare inoltre che relativamente all'immobile l'unica pratica edilizia è quella del Sig. [REDACTED] pratica N.35 del 1983 - Concessione N. 35 del 29.09.1983, per la stessa non è stata richiesta e rilasciata agibilità e/o presentata S.C.A.”

Dunque, non risultano presentate, successivamente, ulteriori pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Dal confronto tra le opere realizzate e rilevate con quelle assentite, il sottoscritto CTU ha potuto accertare le seguenti difformità urbanistiche:

Piano Terra

- Realizzazione di foro di comunicazione nella parete tra i due ambienti del locale legnaia;
- Demolizione di parete divisoria all'interno del locale cantina (cantina 2) e realizzazione di arco in muratura;
- Realizzazione di pilastri per la creazione di portico;
- Diversa distribuzione interna;
- Modifica dei prospetti (portico);

Piano Primo

- Eliminazione del locale ripostiglio/dispensa all'interno del vano Cucina;
- Chiusura di finestra all'interno del vano Cucina (ex ripostiglio/dispensa);
- Eliminazione del disimpegno e del locale wc all'interno della Camera da letto (Camera da letto 1);
- Realizzazione di un balcone su struttura porticata del piano terra (Balcone 1);
- Realizzazione di porta/finestra d'accesso al Balcone 1 dalla Camera da letto 1;
- Chiusura di finestra all'interno del vano Camera da letto 1;
- Chiusura di finestra all'interno del vano Camera da letto 1 (ex vano wc);
- Chiusura di finestra all'interno del vano Soggiorno;
- Apertura di porta d'accesso dal Disimpegno alla Camera da letto 2
- Spostamento bucatore finestre dei vani Camera da letto 2 e Camera da letto 3;
- Spostamento di foro porta del vano Cucina;
- Spostamento di foro porta del vano Bagno;

- Diversa distribuzione interna;
- Modifica dei prospetti (nuove finestre e balcone su portico);

Piano Copertura

- Diversa realizzazione delle falde di copertura;

Il CTU considererà i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica nel successivo Quesito n. 14.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Considerato che il bene oggetto dell'esecuzione risulta essere un unico immobile si prevede la formazione di un lotto unico, come di seguito:

IMMOBILE USO RESIDENZIALE – PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA**COMUNE DI LATTARICO (CS)****Via Contessa n. 24 – Piano T-1****quota: INTERA PROPRIETA'**

oltre diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti

Identificato catastalmente:

NCEU LATTARICO**Foglio 42 - Particella 249 - Sub 2**

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie catastale 239 mq

Rendita Euro 413,17

Indirizzo: **VIA CORRADO ALVARO n. SNC Piano T-1**

Intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

L'immobile oggetto di perizia, nel caso in esame, è stato pignorato per l'intera quota di proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11**Disponibilità dell'immobile**

Da quanto dichiarato dalla [REDACTED] nel verbale sopralluogo, l'immobile oggetto dell'esecuzione viene occupato dalla stessa, dal [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] non residente nell'immobile.

A seguito di istanza presentata, a mezzo PEC del 27/02/2025 (Prot. AGE DP Cosenza n. 23665 del 07.02.2025.) presso l'Agenzia dell'Entrate, il CTU riceveva formale risposta, a mezzo PEC

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 15

(REGISTRO UFFICIALE n. 43991 del 04/03/2025), comunicando che non risultano registrati atti privati e contratti di locazione sull'immobile oggetto dell'istanza.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

L'immobile oggetto della procedura esecutiva non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Il CTU evidenzia, come già fatto in premessa, che dal certificato contestuale di residenza, di stato civile e di stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Lattarico, si evince che i [REDACTED] risultano coniugati in regime di comunione dei beni, che il certificato di matrimonio non contiene annotazioni a margine, che l'indirizzo di residenza è via Contessa n. 24 e che risultano ivi residenti [REDACTED] appartenenti al medesimo stato di famiglia anagrafica.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici. Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale considerato che l'immobile in esame non fa parte di fabbricato costituito in Condominio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13 bis

Da quanto accertato, l'immobile in oggetto non fa parte di un fabbricato costituito in Condominio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Il criterio, per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è quello di assumere come valore, per unità di superficie, quello che risulterà dal metodo di stima sintetico – comparativo dei valori presi a confronto dalle indagini di mercato effettuate da **fonti internet di annunci immobiliari** nonché dal sito di **borsino immobiliare**.

I valori così determinati saranno mediati con i valori dell'**OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE** (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, per la zona di appartenenza nonché con quelli derivanti dal metodo **MARKET COMPARISON APPROACH** (MCA), che esprime un valore di mercato attraverso un'analisi per confronto con almeno due immobili definiti comparabili, simili per posizione, caratteristiche costruttive, tipologia e dimensioni a quello oggetto di stima.

STIMA SINTETICO/COMPARATIVA – U.I. RESIDENZIALE

Dalla consultazione della banca dati **OMI - Semestre 1 / Anno 2024**, è risultato che:

COMUNE DI LATTARICO

Fascia/zona: **Extraurbana/AREE RURALI**

Codice di zona: **R1**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 16

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **RESIDENZIALE**

Stato Conservativo: **NORMALE**

Tipologia in oggetto: **ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO**

Valori: **Min € 245,00/Mq / Max € 335,00/Mq**

Detti valori contemplano un vasto paniere di immobili sia nuovi che usati, ubicati in una zona comunale vasta, aventi caratteristiche tipologiche e costruttive diverse nonché stato di conservazione differente rispetto all'immobile in esame.

Il CTU evidenzia che l'immobile in oggetto, avente categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo Economico), di fatto, può essere equiparato alla categoria "Abitazione in villa o porzione di villa" in virtù della tipologia distributiva, dotazione di pertinenze e presenza di area di corte esclusiva, che non risulta compresa tra le tipologie presenti in banca dati OMI.

Dunque, in riferimento a quanto dettato dal 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'art. 1, c. 307 - legge 27/12/2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)", non trovando corrispondenza nella tipologia, occorre adeguare il valore normale con dei coefficienti correttivi.

Nel caso specifico, il CTU ritiene di adottare il valore di riferimento OMI MASSIMO al quale applicare il seguente coefficiente correttivo:

- *Abitazioni di tipo economico - NORMALE – MASSIMO = € 335,00 /Mq*
- *Coefficiente correttivo = x 1,20*

VALORE OMI RAGGUAGLIATO = € 335,00 x 1,20 = € 402,00 / Mq

Premesso quanto sopra, sarà adottato il VALORE OMI RAGGUAGLIATO pari a € 402,00/Mq

RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Sulla base di informazioni assunte da siti internet (agenzie immobiliari e annunci immobiliari), si è rilevato che i prezzi medi di mercato, praticati nella zona di ubicazione dell'immobile oggetto di stima, riferiti a mq di superficie commerciale, sono i seguenti:

VALORI MEDI ANNUNCI IMMOBILIARI = € 750,00 / Mq

Il valore sopra indicato è riferito a comparabili, per lo più con tipologia in villa, presenti sul libero mercato che, in fase di contrattazione, subirà certamente un ribasso (dal 10% al 20%) in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare (in fase di contrazione) per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia, che può essere indicato nella misura media del 15%.

VALORI MEDI ANNUNCI IMMOBILIARI = € 750,00/Mq x 0,85 (-15%) = € 637,50/Mq

Esaminati i valori indicati dal **Borsino Immobiliare** della zona di riferimento (Lattarico – Frazione Regina) e presi a confronto i valori di “**Quotazioni di ville e villini**” - con Valore minimo € 505,00/Mq e Valore massimo € 712,00/Mq, considerato quanto predetto relativamente al paniere di valori di un’area vasta di riferimento, il CTU ritiene di adottare il **valore medio di € 608,50/Mq**.

Mediando il valore di riferimento di cui sopra con quello degli annunci immobiliari, si ottiene:

VALORE MEDIO ANNUNCI IMMOBILIARI	= €	637,50 / Mq
VALORE MEDIO BORSINO IMMOBILIARE	= €	608,50 / Mq
VALORE MEDIO ANNUNCI IMM. / BORSINO	= €	623,00 / Mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Dal valore medio sopra determinato (BORSINO IMMOBILIARE e ANNUNCI IMMOBILIARI) si ottiene il parametro valutativo riferito al metro quadrato di superficie commerciale, che sarà calibrato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili, applicando i seguenti coefficienti correttivi precisando che verrà considerato il valore corrispondente alla caratteristica tipologica di “abitazione in villa o porzione di villa”.

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

Caratteristiche posizionali medie

	Coefficiente
Zona semicentrale/espansione	1.10
Zona periferica	0.95
Zona centrale/centro storico	1.00
Zona degradata – agricola	0.90

Caratteristiche espositive

	Coefficiente
Ottime – quattro affacci	1.10
Buone – tre affacci	1.05
Sufficienti – due affacci	1.00
Mediocri – un affaccio	0.95
Scadenti – senza affacci	0.85

Caratteristiche tecnico/funzionali - impianti

	Coefficiente
Ottime	1.05
Buone	1.00
Sufficienti	0.95
Mediocri	0.90
Scadenti	0.85

Caratteristiche tipologiche

	Coefficiente
Abitazione di tipo signorile	1.15
Abitazione tipo ville e villini	1.05
Uffici	1.10
Abitazione tipo civile	1.00
Abitazione tipo economico	0.95

Abitazione tipo popolare	0.90
Fabbricato tipo ultrapopolare	0.85
Fabbricato tipo rurale	0.80

Stato di conservazione e manutenzione

	Coefficiente
Ottimo	1.05
Buono	1.00
Sufficiente	0.95
Mediocre	0.90
Scadente	0.85

Vetustà fisica

	Coefficiente
Fabbricato < anni 10	1.05
Fabbricato $11 \leq \text{anni} \leq 30$	1.00
Fabbricato $31 \leq \text{anni} \leq 50$	0.95
Fabbricato $51 \leq \text{anni} \leq 70$	0.90
Fabbricato > 71	0.85

Caratteristiche dimensionali

	Coefficiente
Fino a mq 45	1.05
Tra mq 46 e mq 60	1.10
Tra mq 61 e mq 120	1.00
Tra mq 121 e mq 180	0.95
Superiore a mq 180	0.90

COEFFICIENTI CORRETTIVI – U.I. USO RESIDENZIALE

Attribuendo al valore i coefficienti correttivi, si avrà:

Valore di Rif. €/mq	IMMOBILE RESIDENZIALE – PERTINENZE E AREA DI CORTE							Media dei Coefficienti	Parametro valutativo €/mq
	Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche espositive	Caratteristiche tecnico/funzionali	Caratteristiche tipologiche	Stato conservativo e di manutenzione	Vetustà fisica	Caratteristiche dimensionali		
623,00	0.90	1.05	0.95	1.05	0.90	0.95	0.95	0.961	600,00 in c.t.

VALORE COMMERCIALE DI RIFERIMENTO = € 600,00/mq

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Dall'implementazione del foglio di calcolo MCA, riferito ad immobili in vendita nella medesima zona di ubicazione a quello oggetto di stima e con destinazione d'uso residenziale, si è determinato il seguente valore (vedi allegato TABELLA ANALISI COMPARABILI):

VALORE UNITARIO - MCA = € 514,36/mq

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 19

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Mediando i valori precedentemente adottati e/o determinati (valori OMI RAGGUAGLIATO, ANNUNCI IMMOBILIARI – BORSINO IMMOBILIARE nonché MCA), si ottengono i seguenti valori:

- VALORE DI MERCATO – OMI RAGGUAGLIATO = € 402,00 / Mq
- VALORE COMPARATIVO (Ragguagliato) = € 600,00 / Mq
- VALORE DI MERCATO – MCA = € 514,36 / Mq

VALORE DI MERCATO MEDIO = € 505,45 / MQ

VALORE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Moltiplicando il valore di riferimento, come sopra determinato, per la superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, si ottiene:

VALORE DI STIMA = (MQ 277,85 x € 505,45) = € 140.439,30

OSSERVAZIONI TECNICHE AI FINI DELLA STIMA

Considerato che il CTU ha riscontrato difformità urbanistiche, come meglio descritte nella risposta di cui al Quesito n. 8, il sottoscritto CTU provvederà a detrarre i costi necessari per la regolarizzazione detraendoli dal valore di stima sopra determinato.

SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

- Spese Tecniche per redazione pratica edilizia SCIA in Sanatoria = € 1.200,00 comprensive di oneri come per legge;
- Versamento diritti segreteria SCIA in Sanatoria = € 150,00
- Versamento sanzione pecuniaria/oblazione SCIA in Sanatoria = € 516,00
- Spese Tecniche per redazione pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità): € 2.000,00 comprensive di oneri come per legge, dichiarazione di idoneità statica e versamento diritti segreteria;
- Spese per la verifica dell'impianto elettrico e rilascio della Dichiarazione di conformità dell'impianto: € 1.000,00 comprensive di oneri come per legge.

All'uopo, il CTU ha predisposto un elaborato grafico denominato Tavola delle Difformità dove vengono rappresentate i confronti tra le planimetrie assentite e lo stato attuale dei luoghi.

TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE: € 4.866,00

VALORE DI STIMA: (€ 140.439,30 - € 4.866,00) = € 135.573,30

(Euro Centotrentacinquemilacinquecentosettantatre/30)

ABBATTIMENTO FORFETARIO

Procedendo all'abbattimento forfetario pari al 15%, per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, il valore finale dei beni risulta essere il seguente:

U.I. USO RESIDENZIALE – PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA**NCEU di LATTARICO Foglio 42 - Particella 249 - Sub 2**

Valore di stima = (€ 135.573,30 x 0,85) = € 115.237,30

Valore di Stima = € 115.200,00 in c.t.*(Euro Centoquindicimiladuecento/00)***DETERMINAZIONE VALORE CATASTALE**

Al solo titolo informativo, si è verificato il Valore Catastale dell'immobile:

CALCOLO VALORE CATASTALE IMMOBILI (Fabbricati e Terreni)	
Categoria catastale:	
A/3 - Abitazioni di tipo economico	
Data di riferimento:	18 Marzo 2025 oggi
Rendita catastale €	413,17 (cerca online)
Abitazione principale:	☐
A/3 - Abitazioni di tipo economico	
Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 433,83
Moltiplicatore catastale	120
Valore catastale immobile	€ 52.059,42
10% del valore catastale	€ 5.205,94

DESCRIZIONE E VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Premesso quanto sopra, si procede alla formazione del lotto come di seguito:

IMMOBILE USO RESIDENZIALE – PERTINENZE E CORTE ESCLUSIVA**COMUNE DI LATTARICO (CS)**

Via Contessa n. 24 – Piano T-1

quota: **INTERA PROPRIETA'**oltre diritti , azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti

Identificato catastalmente:

NCEU LATTARICO**Foglio 42 - Particella 249 - Sub 2**

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie catastale 239 mq

Rendita Euro 413,17

Indirizzo: **VIA CORRADO ALVARO n. SNC Piano T-1**

Intestato a:

[REDACTED]

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
€ 115.200,00 (Euro Centoquindicimiladuecento/00)

CONCLUSIONI

Nel consegnare la presente, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed agito con scrupolo ed obiettività, resto a disposizione per eventuali chiarimenti. Sono allegati alla presente relazione, costituendone parte integrante:

Allegati:	
▪ All. 1	(Verbale di Sopralluogo)
▪ All. 2	(Documentazione Fotografica)
▪ All. 3	(Ortofoto – Inquadramenti - Stralcio Strumento urbanistico – Norme Tecniche)
▪ All. 4	(Documentazione catastale)
▪ All. 5	(Documentazione urbanistica – Titoli edilizi)
▪ All. 6	(Elaborati grafici - Planimetrie di rilievo – Tavola delle Difformità)
▪ All. 7	(Valori OMI - Borsino Immobiliare - Comparabili – MCA – Tab. DPR 138/89)
▪ All. 8	(Ispezioni ipotecarie – Certificazione notarile sostitutiva)
▪ All. 9	(Comunicazioni e Istanze)
▪ All. 10	(Risposte e Attestazioni)

Cosenza, li 26/03/2025

Il C.T.U.

Arch. Francesco Gemelli