

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

- SEZIONE I CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva n. 02/2023 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Sicilia

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



Creditore Procedente: **BCC NPLS 2020 s.r.l.**

Debitore: [REDACTED]

CTU: Ing. Deborah Iazzolino
Via Donato Bendicenti 32/b
87059 Casali del Manco
Cell: 3468476812

L'ill.mo Giudice Dott. Giuseppe Sicilia nominava in data 13.05.2024 quale Esperto Stimatore la scrivente ing. Deborah Iazzolino iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza con il numero 5591, all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cosenza, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici Nazionale con il numero 205, con studio tecnico in Casali del Manco alla Via Donato Bendicenti 32/b, nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n. R.E.G. 2/2023, promosso da BCC NPLS 2020 S.r.l. e, per essa, la mandataria doValue S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandra Villecco (C.F. VLLLSN69S69D086V) del Foro di Cosenza, ed elettivamente domiciliata presso lo Studio Legale [REDACTED]

Nominava quale custode giudiziario l'Avv. Maria Monteleone PEC: maria.monteleone@pec.it

Si riporta di seguito uno stralcio dei quesiti ai quali l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima.

1. *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
2. *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
3. *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L. 47/1985;*
4. *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concezione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di*

realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effetti il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento al catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente paria alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in sede se l'immobile risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore

complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10. *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
11. *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
12. *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
13. *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
14. *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
15. *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro personale idoneo*

ASTE GIUDIZIARIE a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (tra i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

si raccomanda il perito stimatore di indicare:

- al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario al relativo frazionamento catastale;
- al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore. Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo. Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.
- l'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo.

- OPERAZIONI PERITALI

Lo svolgimento dell'incarico si è articolato nelle fasi di seguito riportate:

- In data 13.05.2024 da parte dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia è avvenuta la nomina della scrivente, Ing. Deborah Iazzolino, quale esperto stimatore.
- In data 28.05.2024 alle ore 16,00 hanno avuto inizio le operazioni peritali con gli opportuni rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di pignoramento .

Durante l'espletamento dell'incarico la scrivente ha avuto accesso:

- alla consultazione online della banca dati catastale tramite SISTER (Agenzia del Territorio) per estrarre copia dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico e della planimetria catastale;
- presso gli Uffici del Settore Territorio del Comune di Castrolibero, per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica degli immobili e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione necessaria .

- In data 05.11.2024 la sottoscritta inviava la relazione peritale d'estimo, unitamente ai relativi allegati, attraverso posta certificata al creditore procedente, attraverso posta ordinaria al debitore ed effettuava invio telematico della stessa, al Tribunale di Cosenza, Sezione Esecuzioni Immobiliari.

- CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

La scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore, di cui all'art. 567 del Codice di Procedura Civile, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore procedente, nonché la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 a firma del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Secondo quanto trascritto in data 24.01.2023 al n. 1935 di formalità.

Elenco immobili:

Comune di Castrolibero, Via Fontanesi n. 78.

Immobili identificati al Catasto Fabbricati:

- Foglio 11, particella 471 sub 2, Piano Terra, categoria C/2 , classe 1, mq 33, rendita 97,15 euro.
- Foglio 11, particella 471, sub.1, Piano Terra, categoria C/6, classe 1, mq 42, rendita 104,12 euro.
- Foglio 11, particella 471, sub. 3, Piano 1, categoria A/3, classe1, vani 4, rendita 247,90.
- Foglio 11, particella 471, sub. 4, Piano 2, categoria A/3, classe1, vani 4, rendita 247,90.

Quesito n.1 -Risposta dell'esperto

sono individuati nel modo seguente:

Dati toponomastici

Unità immobiliari ubicate alla [REDACTED] (Cosenza)

Dati catastali

Catasto Fabbricati: Comune di Castrolibero, Foglio 11, Particella 471:

- Sub. 1 Categoria C/6 (Stalle, scuderie , rimesse e autorimesse), Piano terra, Classe 1, Zona Censuaria 2, Consistenza 42 mq, Rendita 104,12 euro;
- Sub 2 Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) , Piano Terra, Classe 1, Zona censuaria 2, Consistenza 33 mq, Rendita euro 97,15;
- Sub 3 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) , Piano Primo, Classe 1, Zona censuaria 2, Consistenza 93 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq, Rendita euro 247,90;
- Sub 4 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) , Piano secondo, Classe 1, Zona censuaria 2, Consistenza 93 mq, totale escluse aree scoperte 87 mq, Rendita euro 247,90.



Figura 1- Individuazione dell'immobile oggetto di stima (IMMAGINE estrapolata da Google Earth)

La posizione dell'immobile, seppure periferica, presenta ottime caratteristiche paesaggistiche e panoramiche, un facile accesso alla viabilità principale ed un collegamento con il centro di Castrolibero agevole.

Il comune di Castrolibero con una altitudine compresa tra 224 e 559 metri è il secondo comune con maggiore densità di popolazione della provincia di Cosenza.

Lo sviluppo edilizio degli ultimi trent'anni, e la conseguente conurbazione con il capoluogo, ha reso la località calabrese un moderno centro prettamente residenziale dell'area urbana cosentina, caratterizzata da ampi spazi verdi.

L'immobile in oggetto si trova in località Fontanesi del suddetto Comune dal quale dista in linea d'aria circa 0.85 km, mentre da Cosenza dista circa 6,30 Km.



Figura 2 – Stralcio estratto di mappa catastale (Fonte Geoportale Agenzia delle Entrate)

Per quanto riguarda la possibilità di formazione di uno o più lotti per la vendita, considerata la distribuzione dell'immobile, l'impostazione strutturale e la destinazione d'uso è opinione della scrivente la non separabilità del bene immobile oggetto di stima.

Quesito n. 2 -Risposta dell'esperto

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato a seguito del rilascio di [REDACTED], successivamente condonato in alcune difformità con Concessione in Sanatoria del 15.01.1992 e, conseguente rilascio di Certificato di Abitabilità in data 30.01.1997.

E' costituito da tre piani fuori terra e da un sottotetto abitabile, circondato su tutti i lati da corte di pertinenza esclusiva con la quale delinea i propri confini. La struttura in elevazione dell'intero fabbricato è formata da una maglia ortogonale di travi e pilastri in c.a. con solai orizzontali armati con travetti e pignatte, tompagnate con mattoni forati a cassa vuota.

La copertura è a due falde e le pareti regolarmente intonacate e pitturate.

Tutta la proprietà è dotata di recinzione e siepi e, l'accesso carrabile avviene mediante un cancello elettrificato da [REDACTED], con servitù di passaggio su un terreno di proprietà della sorella del debitore esecutato, inoltre, è presente un accesso solo pedonale su [REDACTED] 5.

Piano Terra:

Il Piano Terra con superficie utile pari a circa mq 54,93 è costituito dalla fusione dei subalterni 1 e 2 della particella 471, classificati rispettivamente al NCEU del comune di Castrolibero in C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse e in C/2 Magazzini e locali di deposito.



Figura 3- Piano Terra: distribuzione dei vani e calcolo superficie utile

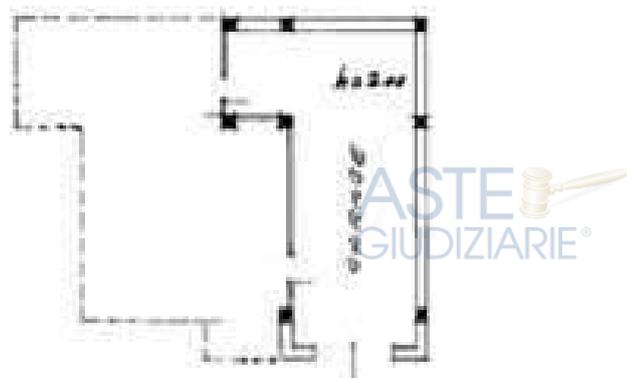
	SUPERFICIE UTILE
cucina/pranzo	32,67 mq
ripostiglio	10,22 mq
bagno	6,77 mq
garage	5,27 mq
TOTALE SUPERFICIE UTILE	54,93 mq



Figura 4- Piano Terra: Progetto assentito



Particella 471, Subalterno 2 Categoria C/2



Particella 471 Subalterno 1 Categoria C/6

Figura 5- Piano Terra: Planimetria catastale

Il suddetto piano, presenta contrariamente alla planimetria catastale, una diversa destinazione d'uso, con una superficie pari a mq 25,23 destinata a garage e la restante superficie destinata rispettivamente a cucina/ tavernetta, bagno e ripostiglio.

Gli ambienti risultano dotati di impianto idrico ed elettrico, il vano adibito a cucina presenta camino e condizionatore split, il bagno si presenta ben rifinito con rubinetteria e sanitari di buona qualità.

La pavimentazione è in graniglia di cemento fatta eccezione del bagno.

Tutti gli ambienti presentano aerazione diretta e illuminazione naturale.

Piano Primo:

L'unità abitativa posta al Piano Primo, con superficie utile pari a mq 82,03 è costituita da un ampio vano destinato a cucina/pranzo, da un soggiorno, una camera da letto, un bagno e da due balconi.

Le rifiniture interne sono di buona qualità presentandosi in buono stato di conservazione.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura lavabile. La zona adibita a cucina/soggiorno presenta controsoffittatura con faretti, pavimentazione in gres porcellanato dai toni tenui, mentre, gli altri ambienti presentano pavimentazione in marmo.

Gli infissi esterni sono in legno povero con persiane in alluminio tipo legno.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico, riscaldamento autonomo e condizionatore split in camera da letto. I balconi pavimentati con piastrelle per esterno e provvisti di apposita ringhiera.

Dal sopralluogo effettuato non risulta ravvisata la necessità di porre in essere interventi per il ripristino della funzionalità sia strutturale che impiantistica. Presenta una distribuzione interna, ben diversa, sia dal progetto assentito che dalla planimetria catastale



Figura 7- Piano Primo: distribuzione dei vani e calcolo superficie utile

	SUPERFICIE UTILE
cucina/pranzo	22,19 mq
soggiorno	23,46 mq
bagno	4,14 mq
disimpegno	5,27 mq
camera da letto	13,78 mq
TOTALE	68,84 mq
balconi	13,19 mq
TOTALE SUPERFICIE UTILE	82,03 mq

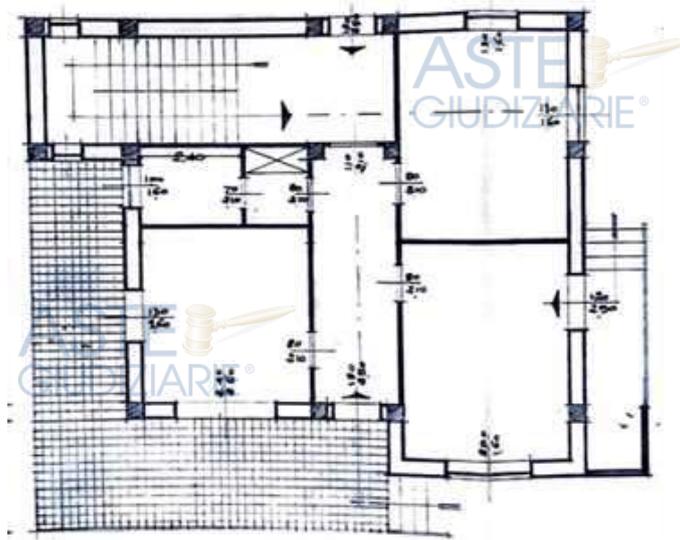


Figura 8- Piano Primo: progetto assentito

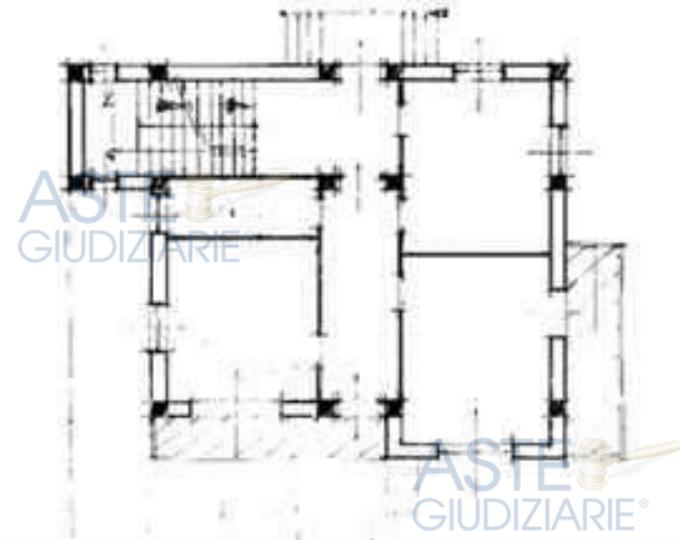


Figura 9- Piano Primo: planimetria catastale

Piano Secondo:

L'unità abitativa posta al Piano Secondo risulta essere in ottime condizioni di manutenzione e consta di una zona giorno costituita da un unico ambiente cucina/ soggiorno e pranzo con superficie pari a mq 60,79 con annessi tre balconi, un bagno ben rifinito con sanitari di ottima qualità ed un ripostiglio.

Intonaci, pavimenti ed infissi esterni, a taglio termico, con persiane alla romana sono in ottime condizioni.



Figura 10- Piano Secondo: distribuzione dei vani e calcolo superficie utile

	SUPERFICIE UTILE
soggiorno/cucina	60,79 mq
bagno	4,94 mq
disimpegno	8,14 mq
ripostiglio	4,69 mq
TOTALE	78,56 mq
balconi	18,30 mq
TOTALE SUPERFICIE UTILE	96,86 mq

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, sono assenti tracce di umidità.

Gli impianti idrico ed elettrico sono conformi a quanto previsto dalla normativa vigente. L' appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. I balconi sono pavimentati con piastrelle in gres per esterno e provvisti di ringhiera.

La planimetria catastale ed il progetto assentito presentano una diversa distribuzione rispetto allo stato di fatto.

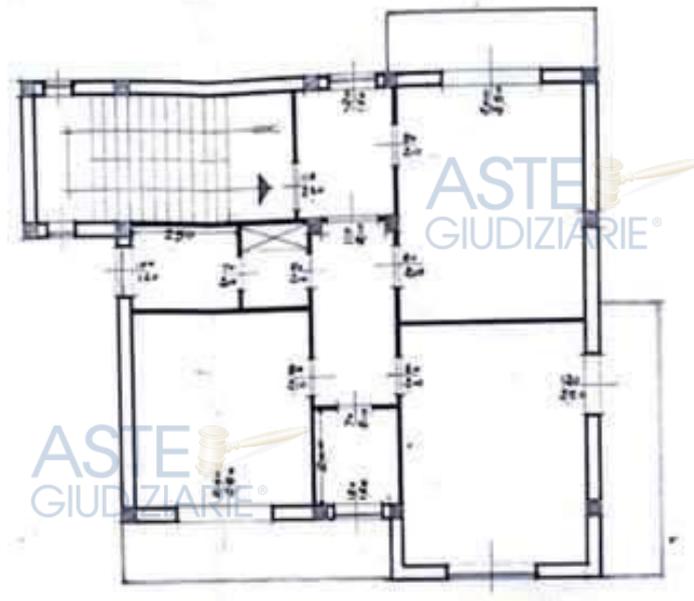


Figura 11- Piano Secondo: progetto assentito

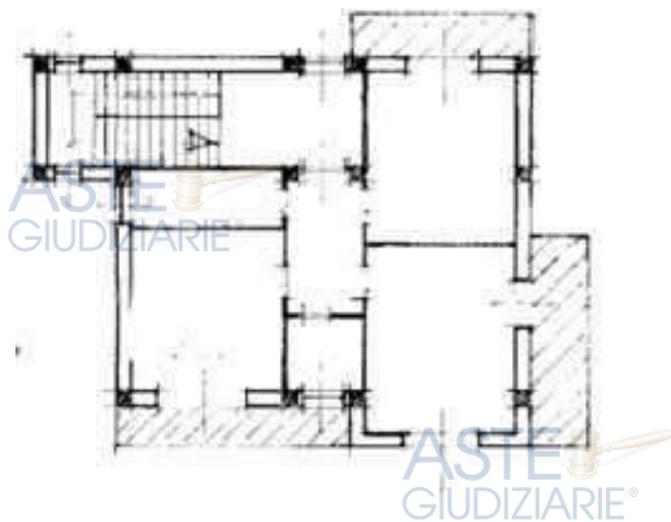


Figura 12- Piano Secondo: planimetria catastale

Piano Sottotetto:

Il Piano Sottotetto risulta comunicante con il sottostante Piano Secondo mediante scala interna ed è destinato a zona notte.

Consta di un vano destinato a salotto, due camere destinate a letto di cui una con accesso diretto ad un balcone, sul fronte sud-est ed una ampio bagno dotato di sanitari di ottima qualità. Il suddetto piano, ben rifinito in ogni dettaglio, con pavimentazione prevalentemente in parquet presenta tutti gli ambienti dotati di aerazione diretta e illuminazione naturale.



Figura 13- Piano Sottotetto: distribuzione dei vani e calcolo superficie utile

	SUPERFICIE UTILE
salotto	60,79 mq
letto	4,94 mq
bagno	8,14 mq
TOTALE	78,56 mq
balconi	5,70 mq
TOTALE SUPERFICIE UTILE	96,86 mq

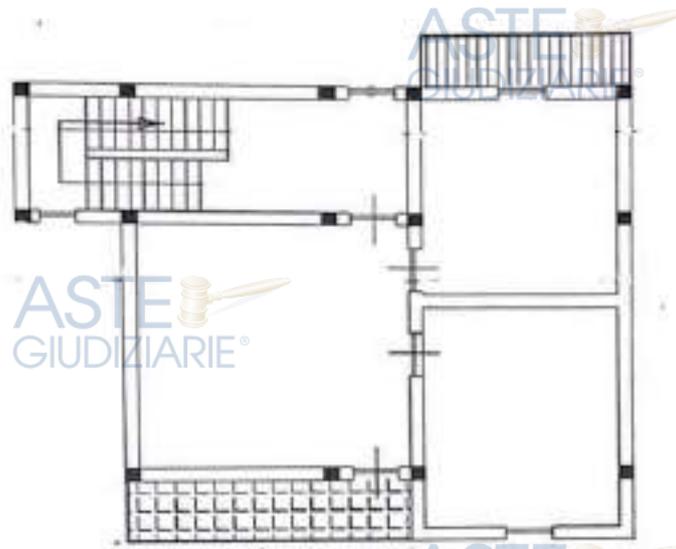


Figura 14 - Piano Sottotetto: progetto assentito

Per l'u.a. posta al piano sottotetto non risulta presente alcun elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio.

Le caratteristiche generali illustrate motivano un giudizio sufficientemente positivo sull'appetibilità delle u.a. in esame ricadenti all'interno del fabbricato sito in località Fontanesi del Comune di Castrolibero.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi.

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

- 1) Le caratteristiche della zona ovvero, periferia ad ovest della città, ottimamente collegata e molto apprezzata principalmente per gli insediamenti abitativi presenti. Pregi ambientali notevoli, sia dal lato paesaggistico che panoramico;
- 2) I caratteri architettonici, tipologici e distributivi del fabbricato sembrano rispondere sufficientemente all'utilizzazione prevista.

Il fabbricato in oggetto, non è interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, non è interessato da vincoli inibitori, diritti demaniali o usi civici.

Attraverso i rilievi fotografici e metrici condotti dalla scrivente in fase di sopralluogo e dalla disamina degli elaborati tecnici assentiti, si è potuto accertare come le unità immobiliari oggetto di discussione presentano delle difformità, in particolare:

La distribuzione del Piano Terra è difforme dalla planimetria catastale.

Il Piano Primo presente una diversa distribuzione rispetto sia al progetto assentito che alla planimetria catastale.

Il Piano Secondo presenta una diversa distribuzione ed è collegato attraverso il vano scala al Piano Sottotetto il quale, a sua volta, oltre ad avere una distribuzione interna ben diversa dal progetto assentito ha una diversa destinazione d'uso.

Presenza di una tettoia non autorizzata al piano secondo sul fronte nord-ovest..

Sanatoria delle difformità:

Innanzitutto, si rende necessario una corretta rappresentazione catastale.

Per quanto concerne il recupero ai fini abitativi del Piano Sottotetto, restando fermo quanto previsto dalla Legge Regionale, per incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, il loro recupero è comunque consentito, nei limiti e secondo le procedure previste dalla stessa legge, alle seguenti condizioni:

- che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;
- che non siano apportate modifiche nella forma e superficie all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali;
- che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ha previsto la costruzione del medesimo.

Trattandosi di un intervento abusivo, non sorretto da nessun titolo abilitativo idoneo, andrebbe inquadrato come intervento edilizio complesso che richiederebbe la richiesta ed il conseguente rilascio del Permesso di

Costruire, tuttavia ai fini della Legge 11/08/2010, n. 21 *“Misure straordinarie a sostegno dell’attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”* nonché, al Decreto Salva Casa, a determinate condizioni, è assentibile di SCIA, da presentare al Comune .

Per quanto concerne la tettoia, di ridotte e modeste dimensioni , se ne individua la sua riconducibilità ad interventi per cui non necessiterebbe alcun permesso a costruire, in quanto, la realizzazione di una tettoia aperta su tutti i lati si configura come un intervento di ristrutturazione edilizia che non crea volumetria né incide sui prospetti e rientra nella disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, con applicazione di sanzione pecuniaria come per legge.

Costi:

Aggiornamento catastale: circa 1'000,00 euro.

SCIA in sanatoria : circa 2'200,00 euro comprensivi di sanzione.

Attestazione di Prestazione Energetica: circa 800,00 euro .

Quesito n.5 -Risposta dell’esperto

Nulla quaestio

Quesito n.6 e Quesito n. 7 -Risposta dell’esperto

L’identificazione catastale degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risulta corretta e corrispondente a quanto riportato nelle visure catastali.

Sulla base della documentazione reperita presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza, il signor [REDACTED]

[REDACTED] è intestatario unico degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Foglio 11, particella 471, sub 1 proprietà per 1/1;

Foglio 11, particella 471, sub 2 proprietà per 1/1;

Foglio 11, particella 471, sub 3 proprietà per 1/1 di nuda proprietà con usufrutto con diritto di accrescimento per 1/1 _ si [REDACTED]

Foglio 11, particella 471, sub 3 proprietà per 1/1.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento risulta:

- Atto notarile pubblico di Donazione accettata a rogito Dott. Camilleri Stefano, Notaio in Cosenza, del 08.03.2006 rep. 29473, trascritto presso l'Agencia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 22.03.2006 al n. 6333 di formalità a favore di :

[REDACTED]

[REDACTED] /1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Donazione accettata a rogito Dott. Camilleri Stefano, Notaio in Cosenza, del 08.03.2006 rep. 29473, trascritto presso l'Agencia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 22.03.2006 al n. 6333 di formalità, a favore di :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] la disposizione in suo favore perderà di efficacia.

Il Notaio Niccolò Tiecco dichiara che gli immobili sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dalla disamina di documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (debitore non

datore di ipoteca) per euro 180'000,00 di cui euro 90'000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario della durata ventennale, come da atto notarile pubblico a rogito, Camilleri Stefano, Notaio in Cosenza, del 05/08/2005 rep. 27910/10119.

Risulta a margine della presente: numero 4563 del 06/12/2010- Surrogazione, atto notarile pubblico a rogito Dott. Camilleri Stefano , Notaio in Cosenza, del 29/10/2010 rep. 36905/15907 a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione : Credito Cooperativo Mediocrati- Società Cooperativa a Responsabilità Limitata.

- Ipoteca volontaria n. 6408 del 22/10/2010 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED] e [REDACTED] in ruoli di debitore ipotecario per euro 180'000,00 di cui euro 90'000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo ventennale come da atto notarile pubblico a rogito Camilleri Stefano, Notaio in Cosenza, in data 20/10/2010 rep. 36874/15883.

Risulta a margine della presente: numero 4011 del 13/12/2011- Surrogazione, atto Notarile pubblico a rogito Dott. Camilleri Stefano, Notaio in Cosenza del 29/10/2010 rep. 36905/15907 a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione Credito Cooperativo Mediocrati, società a responsabilità limitata.

- Ipoteca volontaria n. 6540 del 03/11/2010 a favore di Credito [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Notaio in Cosenza, in data 29/10/2010 rep. 36906/15908.

- Pignoramento Immobiliare n. 1935 del 34/01/ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]).

Criteri di misurazione adottati

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata effettuata seguendo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata.

Per il calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state calcolate attraverso un rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima.

Nello specifico, la consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta "**superficie commerciale Sc**" che è pari alla somma dei seguenti contributi:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazzi, balconi, portici, patii, giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box....).

I riferimenti per il calcolo della superficie commerciale sono i seguenti:

- Norme UNI EN 10750/2005 sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011 che definisce gli standard europei ma non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili;
- DPR 138/1998 è il criterio sul quale si basano l'OMI e le banche.

Per i vani principali e accessori diretti, la misura si determina calcolando la superficie al lordo delle murature interne, esterne-perimetrali (queste ultime da considerare fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti ad uso comune o con un'altra unità abitativa). I muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50 % e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La conseguente superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del

DPR 138/98.

Per quanto concerne le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, si considera quanto di seguito:

- per i balconi, i terrazzi e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo, la superficie si misura fino al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da un altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare la misura si effettua nel modo seguente:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale...) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Consistenza Immobiliare:

Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. Raguaglio	Sup. lorda commerciale (mq)
Piano terra	accessori diretti	109,20	60%	65,52
	Consistenza complessiva			65,52
Piano primo	Vani principali e accessori diretti	88,56	100%	88,56
	Balconi e lastrici solari	13,19	25%	3,30
	Consistenza complessiva			91,86
Piano secondo	Vani principali e accessori diretti	90,87	100%	90,87
	Balconi e lastrici solari	13,19	25%	3,30
	Consistenza complessiva			94,17
Piano sottotetto abitabile	Vani principali e accessori diretti	90,91	75%	68,18
	Balconi e lastrici solari	5,70	25%	1,42
	Consistenza complessiva			69,60

Figura 15 - Calcolo della Superficie Commerciale delle u. a. oggetto di Procedura Esecutiva

Procedimenti estimativi:

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio, ovvero: **il valore di stima**.

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè, quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale):

- **il primo "diretto o sintetico";**
- **il secondo "indiretto o analitico".**

Relativamente al **procedimento diretto** questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

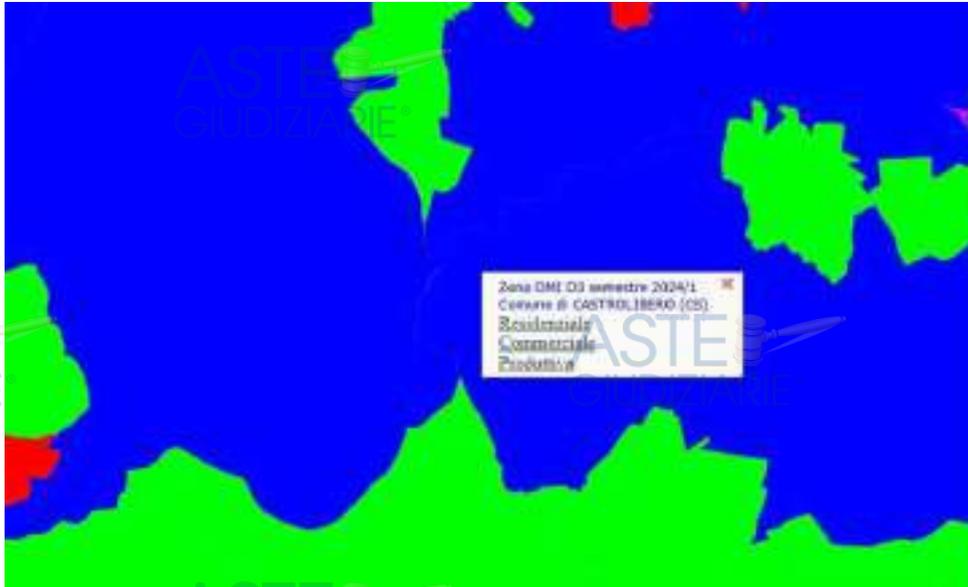


Figura 16 - Visualizzazioni fasce OMI

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: COSENZA
 Comune: CASTROLIBERO
 Fasciazione: Periferia/FONTANESI MOTTA FILIPPELLI
 Codice di zona: D3
 Microzona catastale n. 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	750	L	2,2	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	420	620	L	2	2,9	L
Box	NORMALE	380	620	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	670	850	L	2,7	3,8	L

Figura 17 - Quotazione OMI | Semestre 2024

Dal sopralluogo effettuato emerge come considerate le caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva non possa essere ritenuto assimilabile ad abitazione di tipo economico, bensì è da

considerare equiparabile ad abitazioni di tipo civile, con un un valore di mercato compreso tra un minimo di 570 €/mq ed un massimo di 760 €/mq, , così come riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate con riferimento al periodo più recente disponibile , primo semestre dell’anno 2024.

Inoltre, da una ulteriore verifica su annunci di compravendita immobiliare presso le agenzie della zona è emerso, dal campione di dati ottenuto, un prezzo medio unitario di circa 750,00 €/m² per immobili simili.

Caratteristiche posizionali esterne

Caratteristiche	Peso max	Peso bene immobile da stimare	Scarto %
Accessibilità	9	9	0
Tipologia	8	7	1
Inquinamento	8	8	0
Disponibilità verde	9	9	0
Totali	34	33	1

Caratteristiche posizionali intrinseche

Caratteristiche	Peso max	Peso bene immobile da stimare	Scarto %
Panoramicità	7	7	0
Orientamento	7	7	0
Luminosità	9	9	0
Totali	23	23	0

Caratteristiche tecnologiche

Caratteristiche	Peso max	Peso bene immobile da stimare	Scarto %
Materiali	8	8	0
Finiture	8	7	1
Estetica	9	8	1
Impianti	8	7	1
Totali	33	30	3

Caratteristiche produttive

Caratteristiche	Peso max	Peso bene immobile da stimare	Scarto %
Disponibilità	4	4	0
Oneri di manutenzione	3	3	0
Imposizione fiscale	3	3	0
Totali	10	10	1

Figura 18 – Tabella dei coefficienti di merito

Globalmente le caratteristiche, i pesi e le loro risoluzioni risultano dal prospetto che segue in cui sono riportate le somme dei valori per ogni colonna.

Caratteristiche	Peso max	Peso bene immobile da stimare	Scarto %
Posizionali estrinseche	34	33	1
Posizionali intrinseche	23	23	0
Tecnologiche	33	30	3
Produttive	10	10	1
Totali	100	96	1

Il conseguente coefficiente di merito globale dell'immobile è pari a 0.96.

Considerando un prezzo medio unitario pari a 750,00 €/mq per le unità abitative destinate ad abitazione, ed un prezzo medio unitario di 500,00 €/mq per l'u.a. posta al piano terra, con destinazione d'uso (C/6 e C/2), avremo:

$$PT = S \times P \times 0.96 = 65,52 \text{ mq} \times 500,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 0.96 = 31'498,00 \text{ euro}$$

$$P1 = S \times P \times 0.96 = 91,86 \text{ mq} \times 750,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 0.96 = 66'139,20 \text{ euro}$$

$$P2 = S \times P \times 0.96 = 94,17 \text{ mq} \times 750,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 0.96 = 67'802,40 \text{ euro}$$

$$Ps = S \times P \times 0.96 = 69,60 \text{ mq} \times 750,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 0.96 = 50'112,00 \text{ euro}$$

$$\mathbf{V_{tot} = 215'552,00}$$

Per quanto riguarda il **procedimento indiretto**, noto anche con il nome di **capitalizzazione dei redditi**, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Per gli immobili in oggetto, la stima del potenziale reddito sulla base del mercato degli affitti immobiliari e, tenuto conto della banca dati OMI, la quale per la zona di interesse in riferimento alla tipologia immobiliare più simile a quella oggetto della presente stima riscontra un range compreso tra 2,2 e 3,1 €/mq/mese ed assumendo un saggio di capitalizzazione (r) pari al 4% si può procedere al calcolo del valore di mercato, a partire dalla determinazione del reddito.

$$R_n = 2,45 \text{ €/mq} \cdot 255,63 \text{ mq} \cdot 12 \text{ mesi} = 7'515,52\text{€}$$

$$R_{n \text{ PT}} = 2,20 \text{ €/mq} \cdot 65,52 \text{ mq} \cdot 12 \text{ mesi} = 1'729,73\text{€}$$

$$V_m = 9'245,25 \text{ €}$$

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{9'245,25\text{€}}{4\%} = 231'131,25\text{€}$$

Il prezzo di mercato del bene oggetto di vendita si ottiene mediando i valori ricavati con il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi e con procedimento di stima per punti di merito:

$$V = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{(215'552,00 + 231'131,25)\text{€}}{2} = 223'341,62 \text{ €}$$

A tale valore si applica una decurtazione forfettaria del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta pertanto, il valore finale è pari ad euro 189'840,40.

Applicando le decurtazioni, pari ad euro 4'000,00 per le irregolarità presenti da cui discende una degradazione del valore sopra determinato.

Si può stabilire che il più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è pari ad euro 185'840.40

Approssimando per difetto avremo:

$$V_m = 185'800,00 \text{ euro}$$

Quesito n.10-Risposta dell'esperto

A parere della scrivente come in precedenza riportato è opportuno considerare un unico lotto di vendita.

Quesito n.11-Risposta dell'esperto

[REDACTED]

Sul bene in esame non risultano gravanti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

In merito, invece, all'esistenza di diritti demaniali e usi civici, si afferma che non sono presenti vincoli di tale natura.

L'immobile non rientra in un condominio pertanto, non sussistono oneri di natura condominiale.

Quesito n.12-Risposta dell'esperto

Il bene pignorato non risulta oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

Documentazione fotografica



Foto 1) Esterno del fabbricato



Foto 2) Particolare della tettoia



Foto 3 e 4) Particolare della cucina al Piano Terra



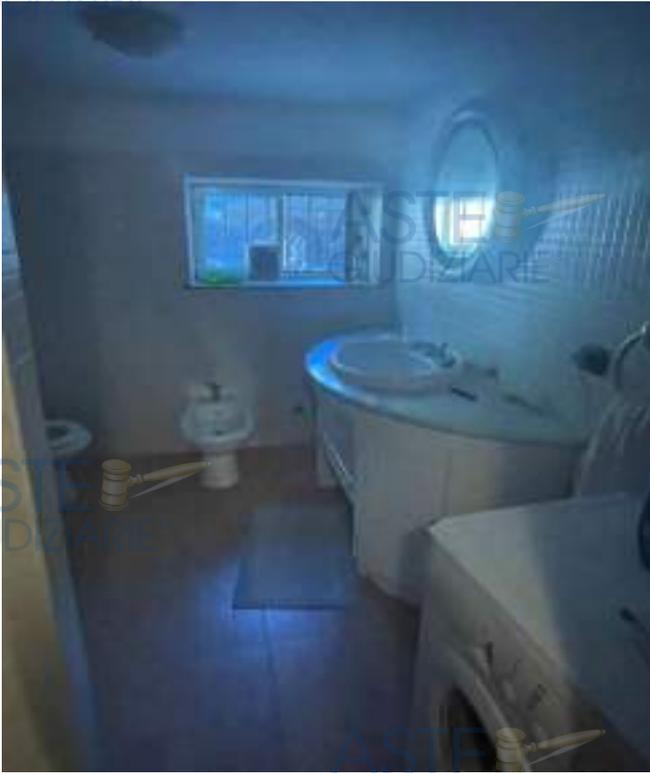


Foto 5) Particolare del bagno al Piano Terra



Foto 6) Particolare del ripostiglio al Piano Terra



Foto 7) Particolare del garage al Piano Terra



Foto 8) Particolare del soggiorno al Piano Primo



Foto 9) Particolare della cucina al Piano Primo



Foto 10) Particolare della camera da letto al Piano Primo



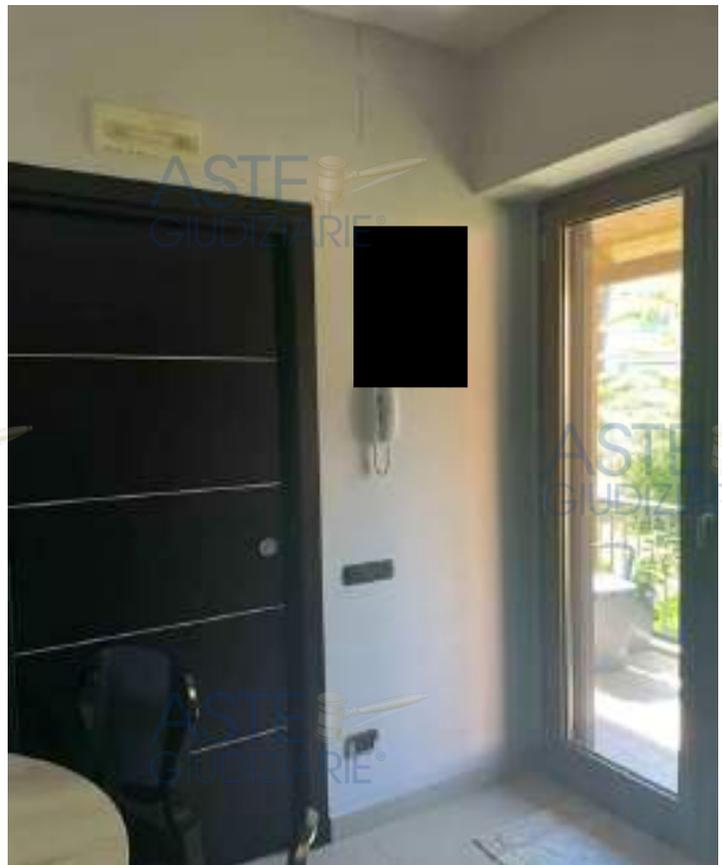
Foto 11) Particolare degli infissi interni



Foto 12) Particolare del vano scala



Foto 13- 14- 15- 16- 17) Particolare della zona living al Piano Secondo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

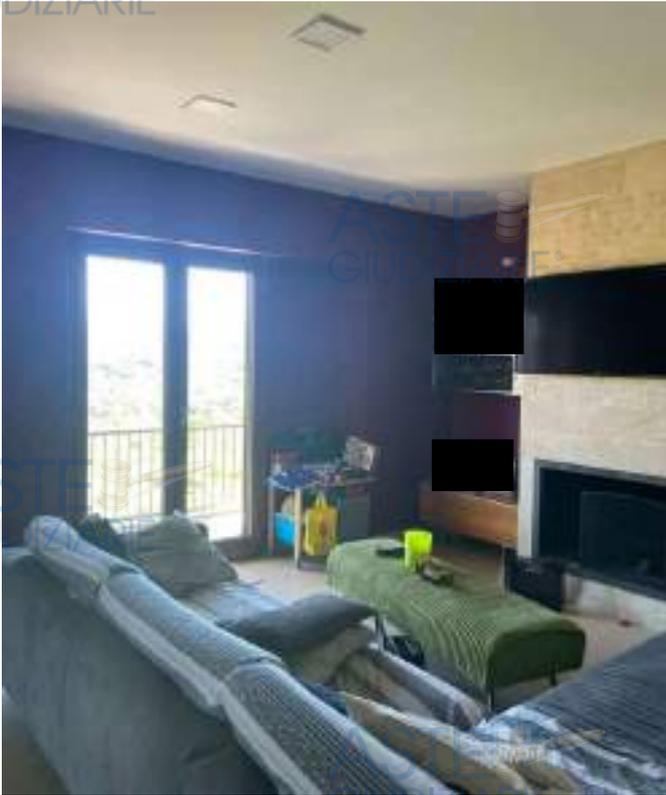


Foto 18) Particolare del bagno al Piano Secondo



Foto 19) Particolare della scala interna di collegamento al piano sottotetto



Foto 20 – 21 – 22 – 23- 24) Particolare del Piano sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 25 - 26 - 27) Particolare del bagno al Piano sottotetto



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 28) Particolare della pavimentazione al piano sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito n.14-Risposta dell'esperto

<p><u>DESCRIZIONE</u></p>	<p>L'immobile è situato nel comune di Castrolibero, precisamente in località Fontanesi. Costituito da tre piani fuori terra e da un sottotetto abitabile, circondato su tutti i lati da corte di pertinenza.</p> <p>La posizione dell'immobile, seppure periferica, presenta ottime caratteristiche paesaggistiche e panoramiche ed un facile accesso alla viabilità principale</p>
<p><u>DATI CATASTALI</u></p>	<p>Catasto Fabbricati: Comune di Castrolibero, Foglio 11, Particella 471:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sub. 1 Categoria C/6 (Stalle, scuderie , rimesse e autorimesse), Piano terra, Classe 1, Zona Censuaria 2, Consistenza 42 mq, Rendita 104,12 euro; - Sub 2 Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) , Piano Terra, Classe 1, Zona censuaria 2, Consistenza 33 mq, Rendita euro 97,15; - Sub 3 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) , Piano Primo, Classe 1, Zona censuaria 2, Consistenza 93 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq, Rendita euro 247,90; - Sub 4 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) , Piano secondo, Classe 1, Zona censuaria 2, Consistenza 93 mq, totale escluse aree scoperte 87 mq, Rendita euro 247,90;
<p><u>TITOLARITA' GIURIDICA</u></p>	<p>Foglio 11, particella 471, sub 1 proprietà per quota 1/1 ;</p> <p>Foglio 11, particella 471, sub 2 proprietà per quota 1/1;</p> <p>Foglio 11, particella 471, sub 3 proprietà per quota 1/1 di nuda proprietà ;</p> <p>Foglio 11, particella 471, sub 3 proprietà per quota 1/1.</p>
<p><u>PREZZO BASE</u></p>	<p>185'800,00 euro</p>
<p><u>NOTE</u></p>	<p>Difformità edilizie: accertata diversa distribuzione ambienti interni tra stato di fatto e stato di progetto. Accorpamento di due u. a.</p> <p>Possibilità di regolarizzazione abusi mediante richiesta al Comune di rilascio della SCIA in sanatoria. Non è stato redatto l'Attestato di Certificazione Energetica.</p>

CONCLUSIONI

Alla stregua delle argomentazioni e considerazioni sopra esposte, della documentazione reperita, delle informazioni tecniche ricevute ed accertate, il sottoscritto CTU ing. Iazzolino Deborah rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica consapevolmente assolta con professionalità ed obiettività restando a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità.

Casali del Manco, 5 Novembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Deborah Iazzolino