

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

GIUDICE [REDACTED]

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 177/2018 R.G.E.

TRA IL CREDITORE PROCEDENTE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
IL DEBITORE ESECUTATO:

CONTRO

RELAZIONE SULLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto ing. [REDACTED]

[REDACTED] dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio dell'Onorevole Tribunale Ordinario di Cosenza, in adempimento all'ordinanza del 28 novembre 2018, concernente la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura di espropriazione in epigrafe, in data 9 gennaio 2019, prestava giuramento di rito davanti al preposto Cancelliere.

Il compendio immobiliare dei beni interessati dalla procedura espropriativa in oggetto, esattamente per come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 26.02.2016, è costituito dai seguenti immobili:

- *appezzamento di terreno, confinante con vallone Rosario, particelle 245, 471 e 469 e beni residui della [REDACTED] censito al Catasto terreni del Comune di Celico come segue:*

- *foglio 8, mappale 514AA, (ex 489 ex 1), seminativo di 3, di ettari 1, are 8, centiare 72, r.d. € 25,27, r.a. € 14,04;*
- *foglio 8, mappale 514AB, (ex 489 ex 1), seminativo irriguo di 2, di ettari 3, are 0, centiare 0, r.d. € 162,68, r.a. € 54,23;*
- *foglio 8, mappale 515, (ex 489 ex 1), seminativo di 3, di ettari 00, are 23, centiare 90, r.d. € 5,55, r.a. € 3,09.*

[REDACTED]

Detti beni, all'attualità risultano intestati nel modo che segue:

-

proprietà per 1/1.

Sulla scorta di quanto appurato dalla disamina documentale presente nel fascicolo telematico della procedura in oggetto, con particolare riguardo alla Relazione Notarile a rogito del Notaio Dr. Marco GALANTE, le suddette particelle 514AA e 514AB, oggetto di pignoramento, a seguito dell'atto di aggiornamento catastale (Tipo mappale del 03.12.2010, prot. n. CS0403678), sono state soppresse ed hanno generato le seguenti particelle:

a) Catasto Terreni:

a1) 543 seminativo irriguo di classe 2^a, di Ha 3 95 79, r.d. 214,63 e r.a. € 71,54;

b) N.C.E.U.:

b1) 539 Sub 1, cat. D/10, piano terra, r.c. € 1.134,00;

b2) 541 Sub 1, cat. D/10, piano terra, r.c. € 564,00.

Pertanto, unitamente alla inalterata particella 515, chi scrive procederà ad eseguire anche la stima dei suesposti immobili.

1. ATTIVITÀ PERITALI

1.1 Sopralluogo *in situ* del 11.03.2019

Conformemente alla convocazione inoltrata alle parti, a mezzo PEC del 07.03.2019 (*All. 1*), lo scrivente c.t.u., nella successiva data del 11 marzo u.s., alle ore 16:30, si recava presso il compendio immobiliare dei beni interessati dalla procedura in epigrafe, ubicati in Celico (CS), alla località Lagarò-Lupinacci, dove con la continua presenza dell'intervenuta legale rappresentante dell'esecutata società, effettuava i rilievi architettonico-geometrici e fotografici sia dei quozienti di terreno e sia dei riscontrati due manufatti edilizi ad un livello fuori terra, di cui uno adibito a capannone per il ricovero di mezzi ed attrezzi agricoli e l'altro, avente minore consistenza, adibito a n. 4 posti letto con rispettivi bagni ed ingressi autonomi. Alla fine delle menzionate operazioni peritali, veniva redatto apposito verbale sottoscritto dagli intervenuti (*All. 2*).

1.2 Documentazione acquisita:

- 04.02.2019: acquisizione delle visure planimetriche catastale e degli elaborati planimetrici inerenti le due unità immobiliari di cui trattasi a mezzo del portale telematico (SISTER), dell'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio servizi Catastali (*All. 5*);
- 15.04.2019: acquisizione della visura catastale storica della part.lla 543 e di quella aggiornata e dell'estratto di mappa, a mezzo del portale telematico (SISTER), dell'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio servizi Catastali (*All. 5*);
- 11.04.2019: presa visione ed acquisizione in copia digitale, degli elaborati di progetto dei due manufatti oggetto di pignoramento, in esito all'esercitato accesso agli atti amministrativi

effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Celico (CS) (All. 4), dietro prodotta istanza del 11.02.2019 (Cfr. All. 4)

- 17.04.2019: acquisizione per mezzo della banca dati telematica delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate, dei prezzi medi di mercato praticati nella zona in esame (All. 8).

L'alterato stato dei luoghi degli immobili pignorati, ha indotto il sottoscritto c.t.u. a richiedere, a mezzo del Processo Civile Telematico del 20.03.2019, una proroga (All. 6), regolarmente concessa dall'Ill.mo G.E., del termine di deposito dell'elaborato peritale di ulteriori 30 giorni a far data dall'originaria scadenza del 23.03.2019.

Pertanto, sulla scorta di quanto descritto nella parte che precede ed alla stregua di ogni pertinente attività ampiamente compiuta dallo scrivente c.t.u., si riportano di seguito, le dettagliate risposte ai quesiti formulati dal Giudice nel verbale di conferimento dell'incarico consulenziale.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE:

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G. E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

Avendo verificato la completezza documentale del fascicolo di causa, dalla cui disamina della Relazione Notarile ex Legge 2 agosto 1998, n. 302, redatta dal Notaio in Montescaglioso, Dr. Marco [redacted] e di quella ulteriormente acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, Ufficio Territorio, lo scrivente ha appurato un'alterazione dello stato dei luoghi di cui trattasi, ovvero i pignorati fondi rustici contraddistinti nel Catasto terreni ai nn. 514AA e 514AB, per effetto del Tipo mappale del 03.12.2010, prot. n. CS0403678 riguardante l'accatastamento dei due fabbricati ivi ricadenti, essendo stati soppressi, hanno generato le seguenti nuove particelle:

a) Catasto Terreni:

a1) 543 seminativo irriguo di classe 2^a, di Ha 3 95 79, r.d. 214,63 e r.a. € 71,54;

b) N.C.E.U.:

b1) 539 Sub 1, cat. D/10, piano terra, r.c. € 1.134,00;

[REDACTED]

b2) 541 Sub 1, cat. D/10, piano terra, r.c. € 564,00.

Pertanto tali immobili ricadendo ampiamente nell'intera area pignorata, saranno oggetto di stima.

2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

Dalla disamina dei documenti presenti nel fascicolo di causa, si riportano le seguenti ed accertate iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, riguardanti i pignorati immobili:

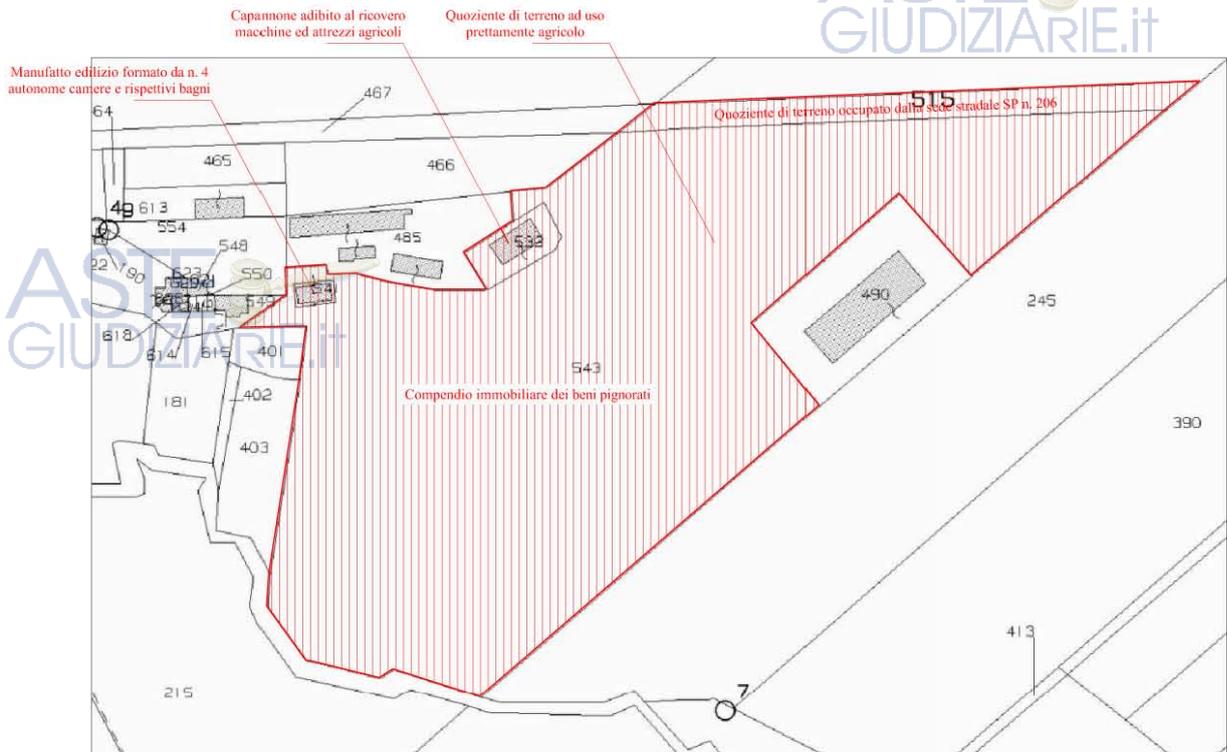
- ISCRIZIONE del 18/05/2007 - Registro Particolare 4304 Registro Generale 19515 Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] del 16/05/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- ISCRIZIONE del 23/03/2010 - Registro Particolare 1882 Registro Generale 8619 Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] Repertorio 4320/3154 del 22/03/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- ISCRIZIONE del 09/02/2012 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 1471 Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] del 08/02/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- TRASCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 14795 Registro Generale 19203 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA del 06/12/2016 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblicata a favore della [REDACTED] contro la società gravante sui seguenti immobili:
 - fabbricato per attività agricola, riportato in Catasto al foglio 8, particelle 539 Sub 1 e 541 Sub 1;
 - terreno riportato in Catasto al foglio 8, particella 543.
- TRASCRIZIONE del 24/07/2018 - Registro Particolare 14795 Registro Generale 19203 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1661/2018 del 12/07/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblicata a favore di [REDACTED], contro la società [REDACTED], gravante sui terreni in Celico, riportati in Catasto al foglio 8, particelle 514AA, 514AB e 515.

3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

In data 15 aprile u.s., direttamente dal portale telematico SISTER dell'Agenzia Entrate – Territorio, è stato prelevato il più recente estratto di mappa catastale del foglio n. 8 del Comune di Celico (CS),

su cui si identificano i mappali 515, 543, 539 e 541, che rappresentano i beni oggetto di pignoramento (Cfr. All. 5).

Per comodità di consultazione, di seguito, si riporta lo stralcio del precitato foglio di mappa con l'indicazione degli immobili pignorati.



In data 20 marzo 2019, relativamente alle particelle censite in Catasto terreni, 515 e 543, è stato acquisito il pertinente Certificato di Destinazione urbanistica (All. 3), sulla cui scorta, si riportano in estrema sintesi, le seguenti destinazioni d'uso.

A. Foglio 8, particella 515 di mq 2.390:

- mq 2.390 Zona E (Attività agricole o boschive), interamente ricadenti in Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

B. Foglio 8, particella 543 di mq 39.579:

- mq 39.579 Zona E (Attività agricole o boschive), di cui: a) mq 18.402 in Zona di Protezione IT9310301 (Sila Grande) della Rete Natura 2000 e Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale; b) mq 21.177 in Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale.

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, pavimentazioni interne ed esterne, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alle urbanizzazioni primarie e secondarie, ai servizi

[REDACTED]

offerti dalla zona (centri commerciali, farmacia, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, ed aeroporti) nonché i principali collegamenti verso il centro della città.

Sulla scorta di quanto riportato negli atti giudiziari e dal sopralluogo eseguito *in situ*, unitamente alla disamina dei documenti di progetto acquisiti in esito all'esercitato accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico di Celico, chi scrive, riporta quanto segue:

A) DESCRIZIONE GENERALE:

il compendio immobiliare dei beni pignorati ed interessati dalla procedura di cui trattasi, è ubicato alla località Lagarò-Lupinacci del Comune di Celico (CS) ed è così distribuito:

A1) quozienti di terreno contigui ad uso agricolo, censiti nel Catasto terreni al foglio di mappa n. 8, part.lla 515 seminativo di classe 3^a di Ha 00 23 90 (mq 2.390,00), r.d. € 5,55, r.a. € 3,09 e 543 seminativo irriguo di classe 2^a di Ha 3 95 79 (mq 39.579,00), r.d. 214,63, r.a. € 71,54;

A2) capannone ad un livello fuori terra, adibito al ricovero dei mezzi ed attrezzi agricoli, censito nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 8, part.lla 539 Sub 1, categoria D/10, r.c. € 1.134,00;

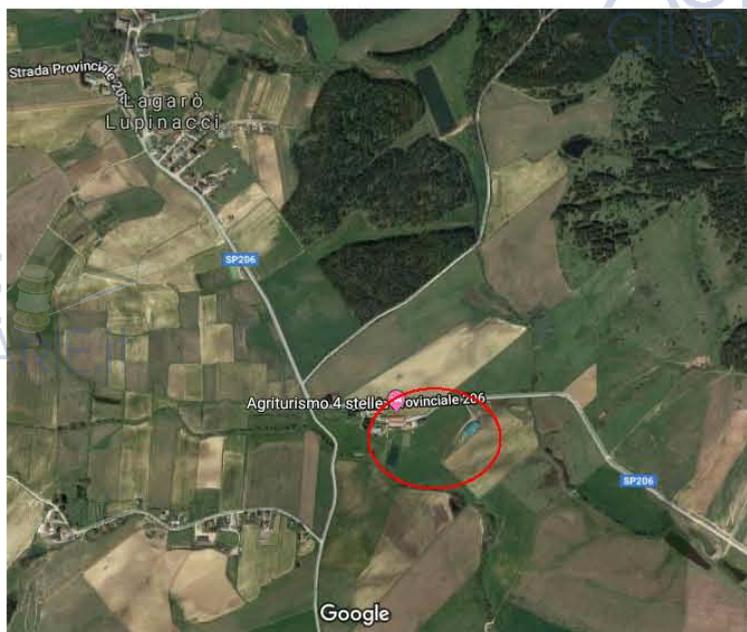
A3) modesto fabbricato ad un livello fuori terra, adibito ad alloggi, formato da n. 4 camere autonome con rispettivi bagni, censito nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 8, part.lla 541 Sub 1, categoria D/10, r.c. € 564,00.



L'accesso ai precitati immobili, avviene dalla stradina privata, che dalla sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto, risulta posta interamente nella particella di terreno 543 e che si snoda più a Nord, con la vicina strada provinciale SP 206. Tale porzione di terreno adibita a stradina, consente anche il principale e singolare accesso ai restanti beni non oggetto della presente procedura e di proprietà della stessa società esecutata.

B) UBICAZIONE:

i pignorati immobili, meglio descritti nella parte che precede, sono ubicati alla Località Lagarò-Lupinacci del Comune di Celico (CS), ad un'altitudine di circa 1.150 m s.l.m. e fanno parte del territorio ricadente all'interno della Sila Grande.



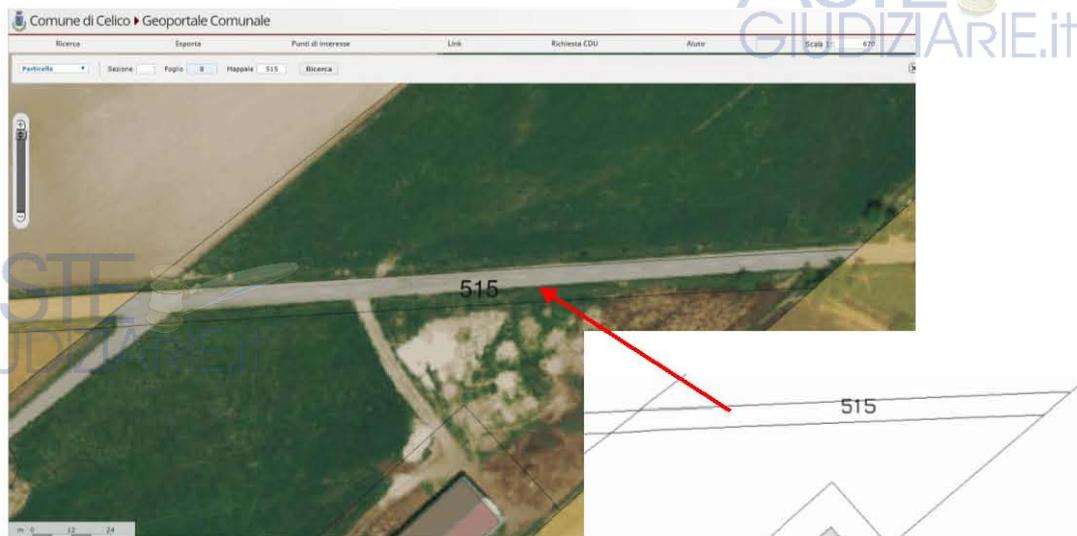
C) CARATTERISTICHE INTERNE, ESTERNE, STRUTTURALI E CONSISTENZE:

C1) il fondo rustico identificato con la part.lla 543, morfologicamente si presenta pressoché pianeggiante e benché all'attualità risulti incolto, l'utilizzo come pascolo per il bestiame di proprietà della società esecutata, lo rende ben mantenuto e pulito. All'interno e più a Sud-Ovest, insiste un vaso naturale per la raccolta delle acque meteoriche che vengono impiegate nell'irrigazione sia del terreno in oggetto che dei limitrofi campi agricoli della medesima ditta, delimitato per l'intero perimetro, da una staccionata in legno, similmente alla perimetrazione dell'intero quoziente, seppur in maniera sporadica.

Lungo il lato latitante la strada provinciale, si diramano verso l'interno del quoziente di terreno di cui trattasi, almeno tre stradine che consentono l'accessibilità anche verso i restanti beni di proprietà dell'esecutata e non interessati dalla presente procedura.



C2) La part.lla 515, contigua alla menzionata 543, anch'essa interessata dal pignoramento, dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale sull'ortofoto acquisita in esito alla consultazione del Geo-portale comunale, all'attualità risulta occupata massimamente dall'unica sede stradale provinciale SP n. 206, identificazione che la esclude dalla presente stima.



C2) il capannone ad un livello fuori terra, all'attualità adibito al ricovero dei mezzi ed attrezzi agricoli da parte della società debitrice con annessa e circostante corte di circa mq 468,91, ha una forma in pianta rettangolare, delle dimensioni di m 20,30 x m10,30 ed altezze nette di m 5,70 al colmo e m 4,50 ai due lati. La struttura è formata da pilastri con rispettivi cordoli di collegamento in cemento armato e travi di copertura del tipo a capriate in acciaio, il tutto poggiante su fondazioni in c.a.. Il tetto a due falde è composto da pannelli in lamiera coibentata del tipo grecata, ancorati sulle sottostanti travature in legno poggianti sulle precitate capriate metalliche. Le chiusure perimetrali di tom pagno sono state eseguite con l'impiego di murature di laterizi forati e malta cementizia, che compreso l'intonaco, raggiungono uno spessore complessivo di circa cm. 30. Le pareti esterne risultano completamente intonacate a fino del tipo a frattazzo, mentre quelle interne dal solo strato di finitura grezza. Le due ampie porte con serrande del tipo in avvolgibile metallico, sono dislocate sui contrapposti lati corti; sul lato Sud-Ovest, unitamente all'ampia porta carrabile, è posta un portoncino metallico per l'ingresso pedonale. Sono altresì presenti dei finestroni costituiti da telai metallici e vetri singoli, posti ad un'altezza dal piano di calpestio interno oltre m 2,00. Il piano di calpestio interno è formato dal solo battuto di cemento, con una superficie netta pari a mq 191,09. Tale stabile, all'attualità si presente in buono stato d'uso e manutenzione.



[REDACTED]

C3) il modesto fabbricato ad un livello fuori terra con annessa e circostante corte di circa mq 47,58, all'attualità adibito ad alloggi formato da 4 camere con rispettivi bagni, ognuna con ingresso autonomo, si sviluppa con una forma in pianta rettangolare delle dimensioni di m 14,70 x m 7,00, per un'altezza netta media di m 4,025, oltre all'esiguo locale tecnico posto in aderenza e centralmente al lato Sud. La struttura portante è formata da pilastratura con rispettivi cordoli di collegamento in cemento armato e travi di copertura in legno, il tutto poggianti su fondazioni in c.a.. Il tetto a due falde è composto da pannelli in lamiera coibentata ondulata del tipo simil tegola, ancorata alla sottostante struttura lignea. Le chiusure di compagno sono state eseguite mediante l'impiego di murature di laterizi forati e malta cementizia, che compreso l'intonaco, raggiungono uno spessore complessivo di circa cm. 30. I divisori interni sono in muratura di laterizi forati e malta cementizia. Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio, mentre quelli esterni a frattazzo. I 4 portoncini d'ingresso sono in legno del tipo blindato, mentre le porte interne di accesso ai bagni, sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera standard. I bagni sono completi di Wc, bidet, lavabo e piatto doccia e sono perfettamente funzionanti. L'impianto elettrico è suddiviso per camera e risulta funzionante. All'interno di ogni camera è installato un condizionatore a pompa di calore, il cui singolare motore si trova allocato presso l'aderente locale tecnico. La pavimentazione interna è in mattonelle di gres porcellanato. I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Lungo tutto il perimetro esterno del fabbricato è presente un marciapiede in cls, delimitato da una staccionata in legno in mediocre stato conservativo e manutentivo. La superficie calpestabile interna, complessivamente è pari a mq 83,71. Tale manufatto edilizio, nel suo insieme, si presenta in ottimo stato d'uso e manutenzione.



D) DATI CATASTALI E CONFINAZIONI:

di seguito si elencano i dati catastali riferiti agli immobili oggetto di pignoramento, con i relativi confini:

- quoziente di terreno adibito ad uso agricolo: foglio di mappa n. 60 del Comune di Celico (CS), part.IIa 543 seminativo irriguo di classe 2^a di Ha 3 95 79 (mq 39.579,00), r.d. 214,63, r.a. € 71,54;
- porzione di terreno occupata dalla strada provinciale SP n. 206: foglio di mappa n. 60 del Comune di Celico (CS), part.IIa 515 seminativo di classe 3^a di Ha 00 23 90 (mq 2.390,00), r.d. € 5,55, r.a. € 3,09;

- [REDACTED]
- capannone ad un livello fuori terra, adibito al ricovero dei mezzi ed attrezzi agricoli, censito nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 8, part.IIa 539 Sub 1, categoria D/10, r.c. € 1.134,00;
 - modesto fabbricato ad un livello fuori terra, adibito a n. 4 camere autonome con rispettivi bagni, censito nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 8, part.IIa 541 Sub 1, categoria D/10, r.c. € 564,00.

Confini:

- part.IIa 515:

a Nord con la part.IIa 513 in ditta alla stessa eseguita; ad Ovest con la part.IIa 467 altra ditta e adibita a strada; ad Est con la part.IIa 245 di altra ditta; a Sud con la part.IIa 543 in ditta della stessa eseguita ed interessata dalla procedura di cui trattasi;

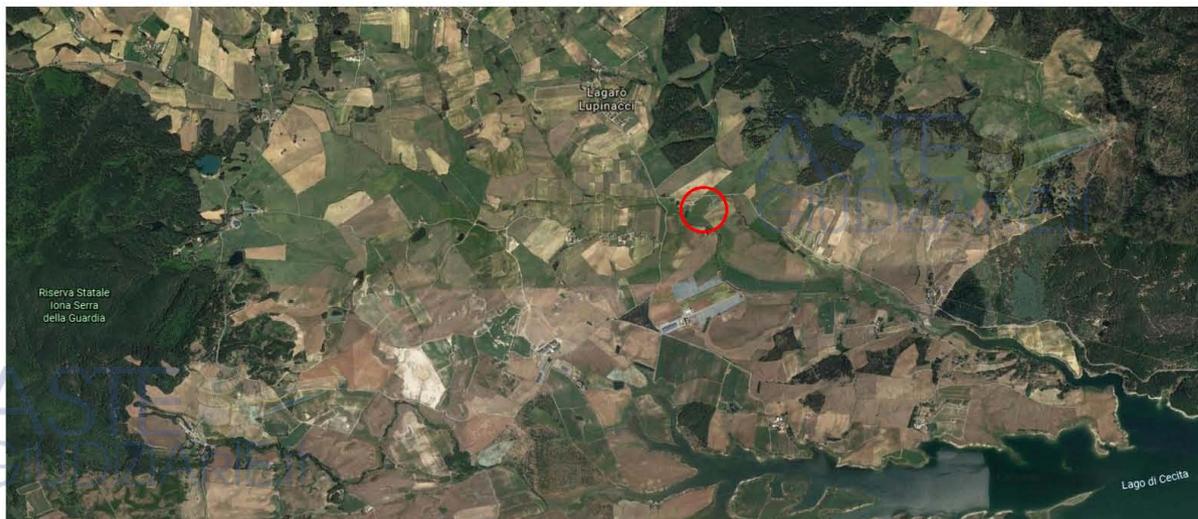
- part.IIa 543:

a Nord con la part.IIa 515 (all'attualità occupata dalla strada SP 206), in ditta alla stessa eseguita ed interessata dalla procedura di cui trattasi; ad Ovest, in minima parte con la part.IIa 467 adibita a strada, a seguire, con le part.IIe 466 altra ditta, 485 in ditta della stessa eseguita 549, 401 e 403 di altre ditte; ad Est massimamente con la part.IIa 245 di altra ditta ed in minor parte con la part.IIa 490 in ditta alla stessa eseguita; a Sud con il Fosso "Colamauci";

- part.IIa 539 Sub 1 (capannone) e 541 Sub 1 (fabbricato): confinano per tutti i lati con la proprietà della medesima società eseguita.

E) CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

L'area su cui ricade il compendio immobiliare dei beni oggetto di pignoramento è posizionata nella zona montana di Celico (CS), ad un'altitudine di circa 1.150 m s.l.m., più precisamente nel territorio della Sila Grande. Per un raggio di circa 3 Km a Sud e ad Est trova posto il "Lago Cecita", mentre ad Ovest, la Riserva Statale "Iona Serra della Guardia", altresì sono presenti sporadici edifici residenziali e rurali. L'unica arteria che collega gli immobili in esame ai più vicini centri abitati di Camigliatello Silano e del proprio Comune di Celico, nonché di ciò che a valle, è rappresentata dalla vicina strada provinciale SP n. 206. Oltre alle limitrofe aziende agricole, volte anche alla ristorazione, non è presente alcuna tipologia di attività commerciale e terziaria.



[REDACTED]

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.*

Da quanto è stato appurato per effetto della disamina della documentazione in atti ed approfondito poi dal sopralluogo eseguito *in situ*, tuttavia già meglio descritto nella risposta al precedente quesito n. 1, lo stato dei luoghi oggetto di pignoramento risulta alterato, in quanto gli originari e pignorati mappali 514AA e 514AB, per effetto del Tipo mappale del 03.12.2010, prot. n. CS0403678 riguardante l'accatastamento dei due fabbricati ivi ricadenti, sono stati soppressi generando le seguenti nuove particelle:

- a) Catasto Terreni:
 - a1) 543 seminativo irriguo di classe 2a, di Ha 3 95 79, r.d. 214,63 e r.a. € 71,54;
- b) N.C.E.U.:
 - b1) 539 Sub 1, cat. D/10, piano terra, r.c. € 1.134,00;
 - b2) 541 Sub 1, cat. D/10, piano terra, r.c. € 564,00.

Giacchè tale aggiornamento catastale è stato redatto ed approvato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, il Creditore procedente avrebbe dovuto procedere a pignorare tutte le particelle generate a seguito dell'acquisizione di una più recente certificazione catastale, tuttavia essendo quest'ultime parti degli originari mappali, saranno oggetto di stima. Per cui anche se i dati indicati nel pignoramento, seppur in maniera parziale, non corrispondono a quelli attuali, consentono tuttavia l'individuazione dei beni effettivi.

Si precisa che questa situazione non vale per la part.lla 515, in quanto all'attualità risulta inalterata, tuttavia esclusa dalla stima riportata nella parte che segue, in quanto occupata dall'attuale strada provinciale SP n. 206.

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.*

Dal raffronto tra l'effettivo stato di fatto degli immobili pignorati, in particolare dei due manufatti edilizi, prodotto in esito alla restituzione grafica dei rilievi architettonico-geometrici (All. 7), eseguiti durante la visita di sopralluogo e la documentazione catastale (visure e planimetrie), acquisita a mezzo del portale telematico SISTER dell'Agenzia Entrate, Direzione provinciale di Cosenza – Territorio (Cfr. All. 5), lo scrivente c.t.u. non ha riscontrato alcuna difformità e/o mancanza documentale.

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

Dalla consultazione telematica del Geo-portale del Comune di Celico (CS), i cui dati sono stati posti in raffronto a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 3), in base al vigente strumento urbanistico P.R.G. e Variante, l'area oggetto di studio, ricade in Zona E (Agricola o Boschiva), come meglio riportato nella parte che segue:

Foglio 8, particella 515 di mq 2.390:

- mq 2.390 Zona E (Attività agricole o boschive), interamente ricadenti in Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

Foglio 8, particella 543 di mq 39.579:

- mq 39.579 Zona E (Attività agricole o boschive), di cui: a) mq 18.402 in Zona di Protezione IT9310301 (Sila Grande) della Rete Natura 2000 e Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale; b) mq 21.177 in Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale.



Pertanto alla luce di quanto descritto sopra, l'utilizzazione prevista per l'intera area in oggetto, è quella relativa ad attività agricole, i cui criteri di edificazione sono riportati nell'immagine sottostante.



Comune di Celico



Visualizza Normativa

E (Attività agricole o boschive)

Art. 16 - Classe "E" - Attività agricole o boschive (Legge Urbanistica Regionale n.19 del 16/04/2002)

L'art. 52 della Legge Urbanistica Regionale dispone i **Criteri per l'edificazione in zona agricola**:

1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a. che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
 - b. che l'azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.
2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai P.S.C., dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, **sono consentite entro e non oltre gli standards di edificabilità di 0,013 mq su mq. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima.**
3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire.

Per le zone suddette valgono le seguenti prescrizioni:

- Altezza massima = Hmax. ml. 7.35
- Numero dei piani = p.due n° 2
- Distacco confini = ml. 8.00
- Distacco fabbricati = ml. 16.00
- Distacco ciglio strada = ml. 8.00
- Copertura falde inclinate = gradi 45°

[REDACTED]

8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, 5 comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Sulla scorta dell'accesso agli atti amministrativi esercitato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Celico (CS) in data 11.04.2019 (All. 4), lo scrivente c.t.u., dopo un'attenta disamina dell'acquisita documentazione, afferma che la costruzione dei due manufatti edilizi interessati dalla procedura in oggetto, è stata assentita dal regolare Permesso di Costruire n. 16 della Pratica Edilizia 1045/2008, prot. n. 1815 del 27.06.2008 (Cfr. All. 4).

Dal raffronto degli elaborati progettuali con l'appurato stato di fatto, meglio rappresentato dai disegni prodotti a seguito della restituzione grafica di quanto rilevato in sede di sopralluogo (All. 7), chi scrive confermando la corrispondenza al progetto approvato del capannone catastalmente contraddistinto con la part.lla 539 Sub 1, riporta nella parte che segue le accertate difformità del modesto fabbricato censito con la part.lla 541 Sub 1:

- diversa destinazione d'uso urbanistico-edilizia, dall'assentito ricovero per piccoli mezzi agricoli e deposito materiali occorrenti per la patata (saccheria, ecc.) a n. 4 autonome camere con rispettivi bagni (si prelude quindi un uso residenziale);
- diversa distribuzione degli spazi interni, analogamente alle aperture esterne (porte e finestre).

L'introduzione di tale manufatto nel costituente unico lotto con il limitrofo e pignorato quoziente di terreno agricolo identificato con la part.lla 543, di mq 39.579,00, che dalla consultata relazione tecnica allegata all'assentito progetto, riserva ancora disponibilità edificatoria, fa sì che le suesposte accertate difformità, possano essere sanate mediante la richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria previa presentazione di appropriato progetto, i cui sommari costi comprensivi degli onorari professionali e di ogni spese e sanzioni amministrative, ammontano a circa € 5.000,00, salvo differenziato asservimento di edificabilità che all'attualità si disconosce.

Con riferimento alla costruzione dei suesposti manufatti edilizi, la l.r.p.t.
, ha dichiarato, nel verbale di sopralluogo prodotto durante la visita del 11.03.2019 (All. 2), l'attingimento agli aiuti comunitari della Regione Calabria, senza però confermarne l'esito positivo, riservandosi però di trasmettere, anche a mezzo PEC dello scrivente, la pertinente documentazione riguardante la fattispecie. Tuttavia all'attualità, nulla è pervenuto a chi scrive, per cui considerata la costruzione degli stabili di cui trattasi, presumibilmente avvenuta tra il 2008, data del rilascio del titolo abilitativo ed il 2010, data in cui è avvenuto l'accatastamento ad opere ultimate, all'uopo evidenziando che dalla documentazione comunale, non è stata riscontrata alcuna documentazione attestante l'inizio e la fine dei lavori, né tanto meno è risultato alcun Certificato di Agibilità, ad oggi sarebbero trascorsi quasi 10 anni, pertanto l'eventualità di

[REDAZIONE]
apposizione di qualsivoglia vincolo regionale sugli immobili in oggetto, sarebbe in fase di scadenza, salvo prova del contrario.

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

Giacché i due manufatti edilizi, ovvero il capannone adibito al ricovero dei mezzi ed attrezzi agricoli ed il modesto fabbricato residenziale, che potrebbe essere adibito ad alloggi rurali, costituirebbero pertinenze del circostante quoziente di terreno agricolo (part.IIa 543), altresì, al fine di sanare le accertate difformità edilizie della poc'anzi detta abitazione, meglio rappresentate nella parte che precede, occorre l'asservimento della superficie edificatoria dell'intera superficie del precitato fondo rustico, chi scrive, propone in maniera ragionevole, la vendita dei beni oggetto di pignoramento, nell'unico lotto così descritto: "quoziente di terreno di natura agricola, con entrostanti ed annessi n. 2 manufatti edilizi ad un livello fuori terra, adibiti il più grande, a capannone per il ricovero di mezzi ed attrezzi e deposito prodotti agricoli ed il più piccolo, destinato ad alloggi. Detti immobili sono ubicati alla località Lagarò-Lupinacci del Comune di Celico (CS) e risultano censiti in Catasto nel modo che segue:

a) Catasto Terreni:

a1) 543 seminativo irriguo di classe 2a, di Ha 3 95 79, r.d. 214,63 e r.a. € 71,54;

b) N.C.E.U.:

b1) 539 Sub 1, cat. D/10, piano terra, r.c. € 1.134,00;

b2) 541 Sub 1, cat. D/10, piano terra, r.c. € 564,00".

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

Il compendio immobiliare dei beni di cui trattasi, risulta pignorato per l'intera quota in capo all'esecutata società debitrice.

[REDACTED]

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

Sulla scorta di quanto dichiarato dal l.r.p.t. nel corso del sopralluogo del 11.03.2019 (All. 2), nonché da quanto appurato direttamente *in situ*, gli immobili oggetto di pignoramento, risultano occupati ed in uso all'attività agricola dell'esecutata società, ad eccezione della porzione di terreno catastalmente contraddistinta con la part.Ila 515, in quanto occupata dalla sede stradale provinciale SP. N. 206.

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

Non sussiste tale condizione.

13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincolo 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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sui beni oggetto di pignoramento, in particolare sui manufatti edilizi e sulla part.Ila 543, non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero e di inalienabilità o di indivisibilità, ad eccezione della inalienabilità della part.Ila di terreno 515, in quanto occupata dalla sede stradale provinciale SP. N. 206. Altresì non è stata rilevata alcuna esistenza di diritti demaniali o usi civici, né tanto meno oneri di natura condominiale, ad eccezione delle consolidate servitù di passaggio poste sul terreno identificato con la part.Ila 543.

Dal punto di vista urbanistico e come già descritto in risposta al precedente quesito n. 7, l'intero compendio immobiliare dei beni di cui trattasi è massimamente interessato dal Vincolo Regionale di Protezione IT9310301 (Sila Grande) della Rete Natura 2000, nonché, per l'intera area, di quello Idrogeologico Forestale.

"13 bis) indichi l'importo annuo delle spese 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".

Per i beni in oggetto, poiché non ricadono in condominio, non si conosce alcun importo inerente la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria, né tanto meno spese condominiali non pagate.

[REDACTED]

14) *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della lettura 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 ed 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 nove anni dalla 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.*

Al fine di meglio precisare i criteri metodologici adottati per determinare il più probabile valore di mercato dei summenzionati beni immobiliari oggetto di stima, prioritariamente occorrerebbe menzionare le preliminari operazioni cognitive riconducibili alle eseguite indagini di tipo analitico e/o sintetico comparativo, necessarie e più indaginose delle semplicistiche ricerche di mercato dedotte in esito alla mera consultazione dei listini.-

L'analisi comparativa di mercato, desumibile dal raffronto con i prezzi di immobili analoghi, vicini e in tempi recenti, è il criterio, ricorrentemente, ritenuto più idoneo ai fini della determinazione di ciò che stabilisce, *nell'accezione più diffusa del comune commercio, il valore venale*, ovvero, usa definire, *economicamente, il valore di un bene in stato di efficienza*, in quanto adatto ed idoneo al proprio uso, o, ancora, che, *fiscalmente, definisce il valore normale*, sebbene, circa la perequata corrispondenza di quest'ultimo, si nutrano significative perplessità, precisando che anzidetta considerazione, si fonda sulla possibile inattendibilità che, ai fini estimativi, può fornire la sola consultazione degli atti di compravendita, analogamente all'esclusiva considerazione della rendita catastale, evidenziando la peculiarità fiscale di tali indicazioni valutative. Il sistema tributario permette di dichiarare prezzi accettati ai fini dell'imposta di registro, che, tuttavia, seppur dichiarati nel rogito, possono discostarsi da quelli realmente spuntati nel corso della trattativa di compravendita, rivelandosi evidentemente incongruenti con il più verosimile valore dell'immobile, nonostante la revisione degli estimi catastali e le pertinenti direttive. - E' opportuno che, anche secondo tale orientamento, si verifichi la congruenza del risultato. D'altronde, qualsivoglia procedura estimativa deve, comunque, affrontare la legge della domanda e dell'offerta, da cui poter desumere un determinato valore, intanto valido, in quanto corrispondente ad un prezzo realmente corrisposto.- Del che si deduce ciò che maggiormente risalta e, pur sempre, assume massima attendibilità estimativa di un qualsivoglia immobile: la differenza tra il valore calcolato ed il prezzo

[REDACTED]

che, probabilmente, un ordinario compratore sarebbe disposto a corrispondere ad un ordinario venditore e, quindi, il più probabile valore di mercato, fondamento e risultato della stima.-

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel seguito risultano precisati i criteri metodologici adottati per determinare il più probabile valore di mercato del l'immobile oggetto di pignoramento:

“Lotto unico: quoziente di terreno di natura agricola, con entrostanti ed annessi n. 2 manufatti edilizi ad un livello fuori terra, adibiti il più grande, a capannone per il ricovero di mezzi ed attrezzi e deposito prodotti agricoli ed il più piccolo, destinato ad alloggi. Detti immobili sono ubicati alla località Lagarò-Lupinacci del Comune di Celico (CS) e risultano censiti in Catasto nel modo che segue:

c) Catasto Terreni:

a1) 543 seminativo irriguo di classe 2a, di Ha 3 95 79, r.d. 214,63 e r.a. € 71,54;

d) N.C.E.U.:

b1) 539 Sub 1, cat. D/10, piano terra, r.c. € 1.134,00;

b2) 541 Sub 1, cat. D/10, piano terra, r.c. € 564,00”.

La determinazione del valore commerciale, verrà effettuata in funzione delle caratteristiche e della situazione attuale degli immobili e sarà determinata con il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge al proprio valore, applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune di ubicazione, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per la ricerca dei dati di riferimento, oltre alla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate - Territorio), sono state apprese informazioni di mercato presso le società di intermediazione immobiliare che operano nei territori dei Comuni di Celico e Spezzano Piccolo e Della Sila; tuttavia, la fonte utilizzata e più opportuna per i manufatti edilizi in oggetto, seppur riporta le sole tipologie, una abitativa ed una magazzini, è la precitata banca dati fornita dell'O.M.I. dell'Agenzia Entrate (*All. 8*), che, relativamente alla zona di ubicazione ed allo stato conservativo normale, fornisce i seguenti analoghi prezzi unitari di mercato:

- *prezzo massimo, pari a €/mq 395,00;*

- *prezzo minino, pari a €/mq 290,00.*

Il prezzo unitario che lo scrivente riterrà congruo impiegare, considerate le attuali caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame, meglio precisate in risposta ai pertinenti quesiti riportati nella parte che precede, sarà quello medio, pari a € 342,50.

Per quanto concerne invece, il quoziente di terreno agricolo, a seguito delle ricerche condotte sia presso le suddette società d'intermediazione immobiliari e sia a mezzo della consultazione telematica delle vendite immobiliari da cui è stata reperita la pubblicazione della vendita riguardante un terreno avente similari caratteristiche morfologiche, rurali e colturali ed ubicato nella medesima

località dei beni oggetto di stima (Cfr. All. 8), da cui si evince il prezzo pari a €/mq 2,50, chi scrive, pertanto, ritiene opportuno praticare tale prezzo, per la stima del fondo rustico di cui trattasi.

Il prodotto dei precitati prezzi medi unitari per le superfici commerciali, determinerà il valore di mercato di ciascun bene di cui trattasi, opportunamente corretto e rivalutato secondo l'applicazione di perequati coefficienti di differenziazione, elencati nella parte che segue.

Pertanto il più probabile valore della stima degli immobili in oggetto, si ottiene dal prodotto della Superficie Lorda convenzionale (Sup. Commerciale) e del prezzo medio unitario, opportunamente corretto mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione. Tali elementi, sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipicamente ordinarie. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento. Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

SUPERFICI COMMERCIALI: la superficie considerata nella stima è la cosiddetta "Superficie Commerciale" con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestabile) degli immobili, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali, le tramezzature e la metà dei muri confinanti ed il 25-35% dei balconi e simili.

Nel caso in oggetto, le superfici sia dei manufatti edilizi che del terreno, oggetto di pignoramento, sono le seguenti:

- capannone a piano terra (Fg. 8 – part.lla 539 Sub 1) = mq 255,98;
- modesto fabbricato a piano terra adibito ad alloggi (Fg. 8 – part.lla 541 Sub 1) = mq 110,80,
- quoziente di terreno agricolo (Fg. 8 – part.lla 543) = Ha 3 95 79 = mq 39.579,00.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

1. VALORE CAPANNONE AD USO AGRICOLO (FG. 8 - PART.LLA 539 SUB 1:

$$V_c = \text{Sup. comm.le} \times \text{prezzo medio unitario}$$

$$V_c = \text{mq } 255,98 \times 342,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 87.673,15$$

Di seguito lo scrivente perito, in estrema sintesi elenca i principali coefficienti da utilizzare nella stima dello stabile in oggetto.

- Calcolo del coefficiente di vetustà (Cv) secondo la seguente formula:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$C_v (\%) = \frac{\left[\frac{n}{Eu} \times 100 + 20 \right]^2}{140} - 2,86$$

n = età del fabbricato **10 anni** (considerando l'anno in cui il fabbricato è stato ultimato, il 2009);

Eu = vita utile del fabbricato = **90 anni**.

Esplicitandola precitata formula, $C_v = 100 - [(967,90/140) - 2,86] = 95,95 \% = 0,96$.

- Per quanto riguarda invece il sufficiente stato d'uso, di manutenzione e conservazione, lo scrivente, ritiene opportuno utilizzare il Coefficiente unico $C_u = 0,90^1$ (media tra lo stato normale e quello mediocre).

VALORE CORRETTO DEL CAPANNONE:

$$V'_c = V_c \times C_v \times C_u;$$

$$V'_c = € 87.673,15 \times 0,96 \times 0,90 = € 75.749,60$$

Inoltre, come disposto dall'Ill.mo G.E., ai fini della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, verrà applicata alla precitata stima, un abbattimento forfettario pari al 15%, con un nuovo valore stimato, pari a **€ 64.387,16**.

2. VALORE FABBRICATO ADIBITO AD ALLOGGI (FG. 8 – PART.LLA 541 SUB 1):

$$V_a = \text{Sup. comm.le} \times \text{prezzo medio unitario}$$

$$V_a = \text{mq } 110,80 \times 342,50 \text{ €/mq} = € 37.949,00$$

Di seguito lo scrivente perito, in estrema sintesi elenca i principali coefficienti da utilizzare nella stima del fabbricato in oggetto.

- Calcolo del coefficiente di vetustà (C_v) secondo la seguente formula:

$$C_v (\%) = \frac{\left[\frac{n}{Eu} \times 100 + 20 \right]^2}{140} - 2,86$$

n = età del fabbricato **10 anni** (considerando l'anno in cui il fabbricato è stato ultimato, il 2009);

Eu = vita utile del fabbricato = **90 anni**.

Esplicitandola precitata formula, $C_v = 100 - [(967,90/140) - 2,86] = 95,95 \% = 0,96$.

- Per quanto riguarda invece il sufficiente stato d'uso, di manutenzione e conservazione, lo scrivente, ritiene opportuno utilizzare il Coefficiente unico $C_u = 1,00^1$ (stato normale).

¹Dal "Manuale dei coefficienti di differenziazione" EPC Editori:

in relazione allo "stato di conservazione" e manutenzione dell'immobile i coefficienti in allora individuati erano i seguenti:

a) 1,00 se lo stato è normale; b) 0,80 se lo stato è mediocre; c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione, secondo quanto disciplinato, dovevano essere tenuti in considerazione i seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento nonché i seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere. Le mutate condizioni economiche del paese, unitamente ad un diverso assetto del quadro normativo e dell'andamento del mercato immobiliare suggeriscono di non applicare pedissequamente le valutazioni sopra riportate.

Tuttavia, il principio posto alla base delle elencazioni sopra riportate risulta tuttora valido e applicabile.

VALORE CORRETTO DEL CAPANNONE (FG. 8 – PART.LLA 539 SUB 1):

$$V'_a = V_c \times C_v \times C_u;$$

$$V'_a = € 37.949,00 \times 0,96 \times 1,00 = € 36.431,04$$

Inoltre, come disposto dall'Ill.mo G.E., ai fini della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, verrà applicata alla precitata stima, un abbattimento forfettario pari al 15%, con un nuovo valore stimato, pari a € 30.966,38.

3. VALORE DEL QUOZIENTE DI TERRENO AGRICOLO (FG. 8 – PART.LLA 543):

$$V_t = \text{Sup. comm.le} \times \text{prezzo medio unitario}$$

$$V_t = \text{mq } 39.579,00 \times 2,50 \text{ €/mq} = € 98.947,50$$

In considerazione degli imposti vincoli urbanistici, unitamente alle consolidate servitù di passaggio gravanti interamente sul fondo interessato, il tutto meglio descritti nella parte che precede, chi scrive ritiene opportuno praticare al menzionato valore, un abbattimento forfettario del 15%, pertanto il valore corretto del terreno sarà:

$$V'_t = \text{mq } 98.947,50 \times 0,85 = € 84.105,38$$

Inoltre, come disposto dall'Ill.mo G.E., ai fini della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, verrà applicata alla precitata stima, un ulteriore abbattimento forfettario pari al 15%, con un definitivo valore stimato, pari a € 71.489,57.

Pertanto, la somma dei precitati prezzi, determina il più probabile valore del LOTTO UNICO, al netto delle correzioni e decurtazioni praticate, pari a € 166.843,11

(diconsi Euro Centosessantaseimilaottocentoquarantatre/11)

CONCLUSIONI

Sulla scorta di quanto precede, chi scrive, nel precisare ancora una volta che la porzione di terreno catastalmente identificata con la part.lla 515 del Fg. n. 8, è stata opportunamente esclusa dalla determinata stima in quanto, all'attualità, occupata dalla sede stradale provinciale SP. 206, nell'evidenziare la mancanza di difficoltà e/o problematiche riscontrate nel fornire le risposte ai summenzionati quesiti e con riserva di integrare e replicare, ritiene di avere assolto compiutamente al conferito mandato, manifestando, tuttavia, la più ampia disponibilità per qualsivoglia chiarimento o delucidazione ulteriore.

Luzzi (CS), 23/04/2019

- All. 1 - Convocazione visita di sopralluogo;
- All. 2 - Verbale di sopralluogo del 11.03.2019,
- All. 3 - Certif. di Dest. Urbanistica;
- All. 4 - Accesso agli atti amm.vi;
- All. 5 - Documentazione catastale;
- All. 6 - Proroga;
- All. 7 - Elaborati grafici;

All. 8 - Schede riportante i prezzi medi di mercato;

All. 9 - Documentazione fotografica.

con Osservanza
il c.t.u.