STUDIO TECNICO

……..

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA (CS)

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Proc. n. 3/2020 R.G.Esec.

…….

Giudice dott. Giuseppe SICILIA

Data

Cosenza lì 15/09/2023

Il C.T.U.

……..

Premessa

Il sottoscritto ……., nominato C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe.

Dopo essere stato informato in merito al procedimento in oggetto - n. 3/2020 R.G. Esec., non trovandosi in nessuna delle condizioni previste dagli artt. 73 e 51 del c.p.c., in data 17/05/2022, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito quale Consulente Tecnico d'Ufficio.

1 ESAME DOCUMENTI

Esame dei documenti depositati dalla parte ricorrente e della documentazione catastale.

2 ITER OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U., ha così condotto le operazioni peritali:

- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti;
- verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti di riferimento alla pratica);
- verifica stato dei luoghi;
- rilievo dell'immobile.

2.1 SOPRALLUOGO

In data 09 Giugno 2022 alle ore 18:45, lo scrivente ha iniziato il sopralluogo presso gli immobili pignorati, siti in …….. (CS). Sul posto erano presenti, inoltre:

- avv. ……..

come da "Verbale di inizio operazioni peritali" (Allegato 2.1.1) sottoscritto dalle parti presenti al termine del sopralluogo alle ore 19:50.

Non era presente l'esecutato, nonostante l'avviso con lettera raccomandata A.R.

La proprietà non risultava accessibile in quanto delimitata da recinzione di fortuna e cancello chiuso con lucchetto. Attraverso un fondo adiacente è stato possibile effettuare diversi rilievi fotografici dai quali emerge l'esistenza di un fabbricato in costruzione in pessime condizioni.

In data 14 Luglio 2022, l'avv. ……. si recava presso i beni oggetto di pignoramento congiuntamente ai dipendenti della società …….. che trinciavano il lucchetto del cancello di accesso e lo sostituivano. All'interno del terreno è presente un altro locale chiuso con lucchetto. Da una finestra è visibile un'auto d'epoca. La società di cui sopra procedeva a trinciare l'altro lucchetto con l'ausilio dei carabinieri. Sono stati effettuati rilievi fotografici. ("Verbale di secondo accesso" (Allegato 2.1.2)

In data 05 Ottobre 2022 alle ore 16:30, si effettuava un terzo accesso. Erano presenti lo scrivente, ……. Quest'ultima procedeva alla rottura di un lucchetto che chiude un magazzino ubicato all'interno del fabbricato. Si procedeva ad effettuare rilievi fotografici del contenuto ed alla

misurazione della struttura per la redazione della perizia di stima. Alle 18:30 terminava il sopralluogo e si procedeva alla chiusura del magazzino con un nuovo lucchetto. "Verbale di terzo accesso" (Allegato 2.1.3)

3 CONTROLLO PRELIMINARE

3.1

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2° c.p.c., risulta idonea e completa per i beni pignorati, essendo presenti gli estratti del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

3.1.1

In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato*

oppure

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio ……...

Nel primo caso [...]

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Dalla certificazione notarile sostitutiva, risalente fino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, emerge che:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in …… alla Località …….. distinte al Catasto Terreni al foglio .....

Eseguite le indagini ipotecarie presso la competente Conservatoria sul conto del signor … … … … … .. non sono risultati atti trascritti riguardanti la provenienza della quota dallo stesso ceduta con l'atto rettificativo sopra citato.

Ai signori ……

Come da visura storica catastale, l'immobile oggetto del pignoramento risulta essere pervenuto ai signori ……"

Come da visura storico catastale per immobile risulta denuncia di successione ……

Eseguite le indagini ipotecarie dall'impianto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e le visure storiche catastali ultraventennali sul conto dei signori ……..

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:
……

3.1.2

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Non risulta presente l'estratto catastale storico e attuale.

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

La certificazione notarile sostitutiva riporta quanto segue:

immobili oggetto dell'esecuzione, come da atto di pignoramento immobiliare:
……

Descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:
- Censiti nel Catasto Terreni del Comune di …….

Pertanto, la stessa riporta i dati catastali attuali e storici.

3.1.3

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Non è stato rinvenuto fra gli atti depositati il certificato di stato civile e pertanto è stato richiesto al comune di ……. (CS).

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Come da Certificato di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di …….

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta la quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Come da Certificato di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di ……

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il sig. …… è coniugato, come detto, in regime di separazione dei beni.

4 QUESITI

4.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

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.

Il bene in esame è ubicato nel Comune di ……..

Immagine 4.1_1 – Ortofoto tratta da Google con indicazione di massima del bene in esame

I beni sono ubicati nella periferia residenziale del territorio di

Immagine 4.1_2 – Ortofoto tratta da Google per identificazione immobile sul territorio

CONFINI

.

La particella …….. a Nord con strada Comunale …….,

La particella …….:

NUOVI CONFINI A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO

La particella …… confina

La particella…… confina:

4.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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 IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO:

ANNO DI COSTRUZIONE:	2010
STRUTTURA IN ELEVAZIONE:	Struttura in cemento armato
SOLAI:	Latero-cemento
MURATURE PERIMETRALI:	Blocchi in laterizio non rifiniti con intonaco
COPERTURA:	Non presente
IMPIANTO DI RACCOLTA ACQUA PIOVANA:	Non presente
DIVISORI INTERNI:	Non presente
INFISSI INTERNI E ESTERNI:	Non presente
PORTE INTERNE:	Non presente
IMPIANTO RISCALDAMENTO:	Non presente
IMPIANTO IDRO-SANITARIO:	Non presente
IMPIANTO ELETTRICO:	Impianto di cantiere
PRODUZIONE ACQUA CALDA:	Non presente

ALLACCIO IN FOGNA:	Non presente
ALLACCIO RETE TELEFONICA:	Non presente
PAVIMENTAZIONE:	Non presente

Sulla particella …….. è stata realizzata una struttura in c.a. ad un solo piano per la realizzazione, come da progetto, di n.2 u.i. con garage. La parte sinistra, di detta struttura (immobile "D" in progetto), risulta chiusa perimetralmente con muratura di tamponatura non intonacata e priva di pavimentazione. L'ingresso al garage avviene mediante serranda avvolgibile.

Lungo il confine EST della particella è stato realizzato un muro di sostegno in cemento armato avente lunghezza pari a circa 20 metri e altezza media 2,50 m

4.3 DATA INIZIO COSTRUZIONE SE PRIMA DEL 2 SETTEMBRE 1967

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presunti, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/1985.

La struttura in c.a. è stata costruita successivamente al 2 settembre 1967. Da quanto potuto verificare la costruzione risale all'anno 2010/2011.

4.4 REGOLARITA' URBANISTICA

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o concessione edilizia;

Dalla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di …… i seguenti Permessi a costruire:

a) **Permesso a costruire n. ……** zione di una villetta bifamiliare sul terreno identificato in catasto sul foglio …….

b) **Permesso a costruire n. ……** per la costruzione di una villetta bifamiliare per civili abitazioni sul terreno identificato in catasto sul foglio n. ……

…….

c) **Permesso a costruire n. ……** di n. 2 fabbricati per civili abitazioni sul terreno identificato in catasto sul foglio .

d) **Permesso a costruire n. .** per la costruzione di n. .. fabbricati per civili abitazioni sul terreno identificato in catasto sul foglio n. ……..
I fabbricati ai quali si fa riferimento sono indicati con le lettere C – D e E (immobile "E" non ricadente sulle attuali p.lle ……) sulle planimetrie di progetto.

evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza edilizia o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.

Confrontando lo stato di progetto con lo stato di fatto del piano seminterrato (p.t.) emerge l'assenza di un pilastro, come indicato nell'immagine precedente; si specifica ad ogni buon fine che per verificare la staticità attuale della struttura portante bisognerebbe eseguire specifici calcoli tenendo conto della detta assenza del pilastro, previa esecuzione di idonei carotaggi necessari al fine di eseguire la verifica strutturale. Non risultano realizzate le scale e parte delle tamponature dell'immobile "C".
Come detto, lungo il confine EST, è stato realizzato un muro in c.a. di contenimento per il quale non risulta presso gli archivi comunali alcun progetto e alcuna concessione edilizia.

In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2021, 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 stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
in ogni altro caso, 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.

PILASTRO MANCANTE

Bisogna effettuare una verifica statica della struttura in assenza del pilastro previsto in fase di progetto. Se ritenuti neceassari, dal tecnico che effettuerà la verifica, dovranno essere prelevati dei campioni di cls e di armatura per effettuare le rispettive prove a compressione e trazione.

MURO DI CONTENIMENTO

Con riferimento alla regolarità strutturale del muro di contenimento, non essendo presenti permessi di costruire presso l'Ufficio Tecnico Comunale, lo stesso risulta realizzato senza la necessaria autorizzazione; quindi, oltre alla sanatoria urbanistica, si dovrà procedere alla richiesta di ***sanatoria strutturale*** presso l'ex Genio Civile di Cosenza.

Difatti, l' **art. 36** del **Testo unico sull'edilizia** al comma 1 dal titolo "Accertamento di conformità", sostiene che: "*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività..., o in difformità da essa,... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il* ***permesso in sanatoria*** *se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al* ***momento della realizzazione*** *dello stesso, sia al* ***momento della presentazione della domanda.*** *Il tutto fatto salvo per le opere realizzate prima della classificazione sismica*".

Quindi, l'intervento posto in essere senza autorizzazione, dovrà rispettare le normative vigenti al momento della realizzazione e quelle attuali. Ad oggi, le norme strutturali di riferimento sono le **NTC del 2018** e circolare esplicativa.

Si precisa che, trattandosi di un muro di sostegno, l'opera è soggetta al deposito/autorizzazione presso il servizio tecnico regionale ai sensi delle norme vigenti in materia di edilizia sismica

In riferimento a ciò è stato consultato l'ex Genio Civile di Cosenza per avere indicazioni sull'iter da seguire per la valutazione dell'opera strutturale realizzata.

A seguito di colloqui con i tecnici dell'ex Genio Civile di Cosenza per presentare la **pratica sismica in sanatoria**, le spese da sostenere sono le seguenti:

VOCI		**IMPORTO**
a)	Certificazione materiali utilizzati fabbricato e muro - Prelievo materiali (n. 9 carote cls e n. 9 estrazione barre di acciaio) - Prove di laboratorio - Rilascio certificazione	€ 4.500,00
b)	Indagini geognostiche/geofisiche e relazione geologica - Prova Penetrometrica Dinamica Media (n.2) - Indagine M.A.S.W. - Prelievo di campione per analisi in laboratorio - Analisi di laboratorio - Relazione geologica, Geomorfologica e Idrogeologica - Relazione sismica di base	€ 1.950,00
b)	Onorario Tecnico per adeguamento sismico, d.l. e sicurezza	€ 3.500,00
c)	Costi presentazione pratica (Tariffario – Allegato 1) - Tipologia D1 – Classe d'uso II	€ 50,00
	TOTALE	**€ 10.000,00**

Ai costi riportati in precedenza, bisogna aggiungere l'onorario del tecnico, scelto tra la terna di tecnici stabilita dall'Ordine degli Ingegneri, che rilascerà il "***certificato di collaudo statico della struttura***":

- **Onorario tecnico per rilascio "certificato di collaudo"** ….. **€ 500,00**

Costi per la presentazione della documentazione (esclusa la parcella del tecnico):

- Sanzione pecuniaria per SCIA in Sanatoria € 516,00
- Diritti di segreteria per SCIA € 70,00

Totale ***€ 586,00***

Riepilogo costi per sanatoria sismica – fabbricato e muro di sostegno in c.a.

	DESCRIZIONE	IMPORTO
a)	Costi per deposito pratica sismica	€ 10.000,00
b)	Onorario Tecnico per "certificato di collaudo"	€ 1.000,00
c)	SCIA in sanatoria	€ 586,00
	TOTALE	**€ 11.586,00**

STRADA PRIVATA DI ACCESSO PER ALTRI BENI IMMOBILI

Esistente su quota della particelle esecutate strada privata che consente l'accesso ad altre u.i., per tale motivo, giusto permesso dell'Ill.mo giudice del ……, abbiamo frazionato la parte di terreno interessata dalla strada (v. allegati).

4.5 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

L'ufficio tecnico – settore urbanistica del Comune di ……. ha attestato (v. allegati) quanto segue:

- l'immobile identificato sul Foglio ... p,lla ……. ricade nel vigente Programma di Fabbricazione per … mq in **Zona B1** (zona B residenziale di rinnovamento e di completamento) e nell'adottato Piano Strutturale Comunale per … mq in **Zona ACRU** (Ambito Coordinato di Ricomposizione Urbanistica – Zona BR);

- l'immobile identificato sul Foglio …….. p,lla …… ricade nel vigente Programma di Fabbricazione per … mq in **Zona B1** (zona B residenziale di rinnovamento e

di completamento) e nell'adottato Piano Strutturale Comunale per … mq in **Zona ACRU** (Ambito Coordinato di Ricomposizione Urbanistica – Zona BR)

4.6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

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 del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda o predisponendola dove mancante;

Sono identificati all'Ufficio Provinciale – Territorio di Cosenza del Comune di … al foglio **…….**

- p.lla **……. – Redditi:** dominicale **Euro 2,08** – Agrario **Euro 1,04**
  P.lla con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **2** – Superficie **… mq**

- p.lla **…… – Redditi:** dominicale **Euro 1,02** – Agrario **Euro 0,51**
  P.lla con qualità: **SEM IRR ARB** di classe **2** – Superficie **… mq**

La tipologia catastale non corrisponde con quella reale dato che sul terreno è stata edificata la struttura in c.a. che risulta in fase di costruzione e non accatastata

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.

Trattasi di immobile in fase di costruzione che potrebbe essere accatastato come **F3** (fabbricati in corso di costruzione).

Costo per pratica catastale
Accatastamento con mappale + scheda immobile in corso di costruzione **€ 2.000,00**

Sembra prematuro effettuare l'accatastamento della struttura in corso di costruzione dato che la stessa è destinata ad immobile di Civile Abitazione "**Cat. A**" una volta ultimati i lavori.

4.7 INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Dalla consultazione della documentazione detenuta in possesso l'immobile al momento del pignoramento era in proprietà dell'esecutato …….

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Considerato lo stato dei luoghi, vista l'attuale dimensione del terreno, al netto della strada privata, che va a restringere l'area di corte, sembrerebbe più appetibile la vendita come unico lotto.

4.8 PROVENIENZA DEL BENE IMMOBILE

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,

Vedasi paragrafo 3.1.1

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.

L'ufficio tecnico – settore urbanistica del Comune di …… ha attestato (v. allegati) quanto segue:

1. non sono presenti vincoli urbanistici e/o amministrativi ed acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

2. non sono presenti canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

3. in relazione agli atti in possesso e a quanto pertinente, l'inesistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità

4.9 DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE

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.

L'immobile in questione risulta in corso di costruzione, per tale motivo il calcolo del valore commerciale sarà determinato con il Metodo del costo (Cost Approach). Questo procedimento mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno

edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

La **stima del valore dell'area** è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

La **stima del costo di costruzione a nuovo** va calcolata analizzato gli attuali costi per la completa costruzione dell'immobile.

La **stima del deprezzamento maturato** riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.
Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.
Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc..

VALORE DEL TERRENO EDIFICABILE

Da indagini di mercato effettuate nel Comune di ……, con riferimento al costo a metro quadro di un terreno edificabile con caratteristiche analoghe a quello oggetto di perizia, è stato possibile definire un range tra 38 e 45 €/mq.

Quindi, il costo del terreno edificabile, avente superficie pari a 636 mq, è:

Valore terreno [Vt] = 636 mq x 40 €/mq = **25.440,00 €**

COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Costo di costruzione dell'immobile allo stato in cui si trova attuale (Computo metrico in allegato):

CC	COSTO DI COSTRUZIONE	€ 113.163,71
ST	SPESE TECNICHE	€ 12.461,00
OC	ONERI COMUNALI	€ 9.013,40
	TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE	**€ 134.638,11**

DEPREZZAMENTO

Deperimento fisico, ciò si ottiene considerando la vita utile della struttura, gli anni di vetustà e tenendo conto dello stato in cui versa la struttura (medio-alta esposizione alla carbonatazione del calcestruzzo che comporta una riduzione della durata della struttura. Ciò è dovuto all'assenza di

protezione dei ferri di armatura di attesa e delle finiture con conseguenti infiltrazioni di acqua piovana che vanno ad ossidare le barre di armatura con espulsione del calcestruzzo superficiale di protezione):

VITA UTILE STRUTTURA: 40 anni (tenendo conto dello stato in cui versa)

ANNI DI VETUSTA': 13 anni (anno costruzione 2010)

DEPREZZAMENTO = 32,50 % del CC (€ 43.757,38)

Obsolescenza funzionale, si tiene conto delle migliori caratteristiche che un fabbricato di nuova costruzione avrebbe rispetto al fabbricato esistente pur ristrutturato, in termini di adeguamento sismico (struttura realizzata con NTC 1996, oggi NTC 2018), isolamento termico, durabilità e migliore resistenza dei materiali da costruzione. In funzione di quanto detto, ed in particolare dell'adeguamento strutturale NTC 2018, si considera una percentuale di obsolescenza funzionale pari al 10%.

DEPREZZAMENTO = 10,00 % del CC (€ 13.463,81)

Sottraendo si ottiene:

DPf = € 134.638,11 - € 43.757,38 - € 13.463,81 = € 77.416,92

Obsolescenza economica, no si rilevano motivi di obsolescenza economica.

VALORE DI COSTO DEPREZZATO = **77.416,92 €**

VALORE TERRENO = € **25.440,00**

SOMMANO € 102.856,92

Tabella riepilogativa

Valore commerciale	€ 102.856,92
Costi accatastamento	**- € 2.000,00**
Spese tecniche adeguamento sismico strutture	**- € 11.586,00**
TOTALE	**€ 89.270,21**

VALORE A BASE D'ASTA = 89.000,00

4.10 FORMAZIONE LOTTI

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.

Considerato lo stato dei luoghi, vista l'attuale dimensione del terreno, al netto della strada privata, che va a restringere l'area di corte, sembrerebbe più appetibile la vendita come unico lotto.

4.11 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEL BENE

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 in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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 dell'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.

Come detto trattasi di struttura in fase di costruzione. Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione (v. allegati)

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. Specifichi 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.

Non vi sono vincoli. Per maggiori dettagli vedasi paragrafo 4.8

4.12 VERIFICA ESISTENZA PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Sul bene non risulta alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità (v. allegati)

4.13 PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

4.14

Computo metrico

ALLEGATO 1
ALLEGATO 2