

Tribunale di Cosenza – Perizia Tecnica D'Ufficio
PROCEDURA ESECUTIVA n. R.G.E. 322/2011

TRIBUNALE DI COSENZA
Provincia di Cosenza

PROCEDURA ESECUTIVA n. 322/2011
G.E. Dr. Giuseppe Greco

Banca Unicredit S.p.A.
contro

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PERIZIA DI STIMA

Il tecnico: Arch. Federica Berlingieri



INDICE:

- A) Premessa ed indicazione dei quesiti
- B) Svolgimento delle operazioni di consulenza - cronistoria
- C) Risposta ai quesiti contenuti nel mandato
- D) Conclusioni

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Documentazione catastale:
 - Visura storica per immobile (All. 1a)
 - Planimetria catastale (All. 1b)
- 2) Documentazioni fornite dal Comune di Trenta – Ufficio Tecnico:
 - Estremi delle autorizzazioni edilizie riferite all'immobile – copia richiesta di DIA (All. 2a)
 - Certificato di Destinazione Urbanistica e Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico comunale (Piano di Recupero) (All. 2b)
- 3) Documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate: attestato della ricerca effettuata al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, con data 16-04-2013 e Protocollo n. 2013/28058/1 (All. 3)
- 4) Raccomandate di avviso alle parti di inizio operazioni peritali:
 - Copia della ricevuta della raccomandata a/r inviata alla sig.ra (All. 4a)
 - Copia della ricevuta della raccomandata a/r inviata al sig. (All. 4b)
 - Copia della ricevuta della pec inviata all'avv. (All. 4c)
- 5) Verbale delle operazioni peritali - sopralluogo (All. 5)
- 6) Documentazione fotografica dell'immobile (All. 6)
- 7) Elaborati grafici: disegni tecnici – rilievo dell'immobile (All. 7)

- 8) Stralcio sentenza separazione tra
- 9) Documentazione relativa ad indagini di mercato (All. 9)
 - pubblicazione dell' OMI dell'Agenzia delle Entrate: dati delle quotazioni immobiliari relativi al 2° semestre 2012
- 10) Documentazioni fornite dal Comune di Trenta –Anagrafe: Certificato di nascita di (All. 10)
- 11) Documentazione fornita dai Registri Immobiliari - Conservatoria di Cosenza: ricevute delle ricerche sul sistema informatizzato e sui registri cartacei (All. 11)
- 12) Proposta di parcella

A) PREMESSA ED INDICAZIONE DEI QUESITI

La sottoscritta **arch. Federica Berlingieri**, residente in Bisignano, regolarmente abilitata alla progettazione, iscritta all'albo professionale degli Architetti della provincia di Cosenza con il n°1581, con studio in Bisignano, iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza con il n°4528, nominata **Consulente Tecnico di Ufficio dal Sig. Giudice delle Esecuzioni dott. Giuseppe Greco**, nell'ambito della **procedura esecutiva n. 322/2011 R.G.E.** avente quali parti:

Creditore procedente: Banca Unicredit S.p.A.

Debitori: sig.ra

avendo prestato giuramento di rito, in data 26-03-2013, per l'incarico assegnatomi, presenta di seguito la relazione inerente la **perizia tecnica di stima** volta alla **determinazione del valore dell'immobile oggetto di pignoramento** ai fini del suo inserimento nell'ordinanza di vendita.

Nella perizia richiesta il G. E. ha posto alla sottoscritta i seguenti quesiti:

1. descrizione dei beni oggetto di pignoramento (eventualmente corredata da rilievi fotografici e planimetrici); accertamento della consistenza degli stessi, nonché verifica della corrispondenza con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento ed anteriori.
La descrizione dovrà contenere:
 - ubicazione;
 - caratteri generali e tipologici;
 - estensione;
 - identificazione catastale;
 - confini;
 - natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
 - vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore/i ovvero a terzi;
 - situazione urbanistica, destinazione d'uso previste, vincoli;
2. accertamento della conformità al permesso edilizio (eventuale indicazione del costo del condono edilizio).
3. verifica di eventuali limitazioni legali e verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ.

4. determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, precisando l'eventuale divisibilità dell'immobile nell'ipotesi di bene indiviso o determinazione del valore della quota pignorata, nel caso di bene diviso;
5. indicazione dell'eventuale vendita in lotti separati e delle motivazioni;
6. indicazione del regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
7. redazione di un prospetto riassuntivo contenente:
 - descrizione sintetica dei beni pignorati e loro dati identificativi;
 - limitazioni legali;

B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA - CRONISTORIA

- **In data 08-04-2013** mi recai all'**Agenzia del Territorio di Cosenza – Ufficio Catasto** ed ottenni copia delle **visure catastali (visura storica)** e delle **planimetrie** relativi ai locali in oggetto (v. All. n. 1a e 1b);
- **In data 09-04-2013** mi recai all'**Agenzia delle Entrate di Cosenza** per verificare l'**esistenza di eventuali contratti registrati** dai debitori eseguiti e relativi all'immobile pignorato. La richiesta venne presa in consegna e registrata con n. di Protocollo 0028058 del 09-04-2013 al registro Ufficiale AOO AGEDP-CS. Le informazioni in merito mi vennero rese in data 17-04-2013, giorno in cui mi recai nuovamente presso l'ufficio competente e mi fu rilasciato relativo attestato della ricerca effettuata al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, con data 16-04-2013 e Protocollo n. 2013/28058/1.
- **In data 11-04-2013** mi recai all'**Ufficio Anagrafe del Comune di Trenta** dove feci **richiesta dei certificati di nascita** di elementi necessari per accertare la trascrizione della successione presso la Conservatoria di Cosenza e completare in tal modo la Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria-catastale ventennale agli atti che, in

manca delle suddette trascrizioni, risulterebbe incompleta (v. All.10).

La richiesta presso l'ufficio anagrafe venne presa in consegna e venne apposto timbro con data 11-04-2013. La documentazione richiesta mi venne rilasciata ed inviata a mezzo posta elettronica certificata nello stesso giorno 11-04-2013.

- **In data 11-04-2013** mi recai all'**Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Trenta** per richiedere documentazioni inerenti l'immobile pignorato, senza alcun esito in quanto i tecnici impiegati presso l'ufficio risultavano essere quel giorno fuori sede. **In data 16-04-2013** mi recai nuovamente all'**Ufficio Tecnico - settore urbanistica del Comune di Trenta** dove presentai istanza e ottenni informazioni relative alla destinazione urbanistica delle aree su cui insistono le particelle catastali corrispondenti agli immobili pignorati, i relativi indici di utilizzazione e l'eventuale esistenza di vincoli. Contestualmente feci richiesta di accertamento dei titoli abilitativi concessi e dell'eventuale esistenza del certificato di agibilità. I tecnici preposti mi rilasciarono: estremi e copia di una DIA, unico titolo edilizio relativo all'immobile, nonché indicazioni sulla zonizzazione e prescrizioni urbanistiche dell'area in cui è edificato l'immobile.
- **In data 17-04-2013** mi recai presso l'**ufficio anagrafe di Cosenza** per ricevere informazioni in merito alla residenza del sig. _____ giacchè, da note del legale del creditore procedente, avv. _____ si rilevava che il destinatario risultava sconosciuto all'indirizzo di residenza ed il sig. avvocato procedeva successivamente con notifica a mani. Tuttavia, all'ufficio anagrafe mi venne confermato quale indirizzo di residenza lo stesso indirizzo indicato nel fascicolo, che rimane per la sottoscritta, unico recapito per inviare formali comunicazioni al debitore.
- **In data 17-04-2013** mi recai presso la **Conservatoria di Cosenza** per cercare ai **Registri Immobiliari** l'eventuale esistenza della trascrizione delle successioni delle sig.re _____ ai fini del **completamento della certificazione notarile storico-ventennale** che risulterebbe altrimenti incompleta. La ricerca, effettuata sui registri sia informatizzati che cartacei (nel caso di dati antecedenti il '79, quale la successione di _____), ha dato tuttavia esiti negativi, non risultando alcuna trascrizione delle successioni (v. All. 11).

- **In data 10-05-2013**, previo avviso alle parti, a mezzo **raccomandata a/r in data 29-04-2013 ai debitori sig.ra** (due raccomandate distinte inviate ai rispettivi indirizzi di residenza), ed a mezzo **posta elettronica certificata, sempre in data 29-04-2013, all'avv.**

quale rappresentate del creditore procedente, (All. 4) raggiunsi la città di Trenta, frazione Cribari, e mi recai presso l'immobile pignorato, sito in via Napoli n. 3, effettuando il **primo sopralluogo**. (All. 5) In occasione del sopralluogo effettuai la necessaria ispezione generale e particolareggiata dei locali, i necessari accurati rilievi grafici, metrici e fotografici. Contestualmente effettuai il sopralluogo della zona in cui è situato l'immobile e della cittadina nel suo complesso, ai fini della determinazione del valore di stima, in considerazione del contesto urbano e di tutte le condizioni al contorno, quali elementi da doversi tenere in debita considerazione nel giudizio di stima.

C) RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito n. 1

L'immobile pignorato si trova nel comune di Trenta, fraz. Cribari, in via Napoli, al civico n.3. Si tratta di un appartamento di tipo popolare, disposto su piano terra, 1° piano e 2° piano, distinto in Catasto al Foglio 3, Part. 80, cat A/4, c.l.I, vani 2, 5, R.C. Euro 80,05, di proprietà dei sig.ri coniugi per
diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà

Per la provenienza dell'immobile si rimanda al paragrafo inerente il Quesito n. 3 nel quale viene predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio precedente il pignoramento.

L'edificio presenta il fronte principale prospiciente via Pietro Napoli, mentre i prospetti laterali affacciano rispettivamente su vico I via Napoli e vico II via Napoli, mentre confina per il quarto lato con un fabbricato costruito in aderenza, di altra proprietà.

L'edificio è un immobile di vecchia datazione e, come tale, è caratterizzato da struttura in

muratura portante a forte spessore (mediamente 60 cm), probabilmente mista in pietrame e laterizio (non è stato possibile vedere la consistenza del paramento murario al di sotto dello strato di intonaco). I solai sono con ogni probabilità costituiti da travi ipe in ferro e tavelloni con getto di completamento in cls: si tratta di strutture orizzontali di più recente realizzazione, a spessore ridotto, che è lecito ipotizzare abbiano sostituito i preesistenti, certamente deteriorati, solai in legno. Similmente è avvenuto con la struttura di copertura, formata da un'unica falda inclinata, probabilmente costituita in origine da travi in legno ed oggi soppiantato da un solaio inclinato a due falde.

L'edificio risulta essere stato ristrutturato con le opere di **manutenzione straordinaria** effettuate con la DIA del 2004, che hanno comportato alcune modifiche interne ed il rinnovo della dotazione impiantistica. **Le strutture portanti appaiono in buone condizioni, senza apparenti segni di lesione. Si riscontrano tuttavia problematiche relative ad infiltrazioni d'acqua dalla copertura**, il cui manto superficiale non è visibile dall'esterno senza l'ausilio di impalcature. Le infiltrazioni hanno causato ristagni d'acqua e conseguenti macchie d'umidità sull'intradosso del solaio di copertura e sulle murature del livello sotto-tetto, in particolare in corrispondenza dell'ultimo pianerottolo della scala e del locale adibito a bagno.

Gli interni sono così ripartiti:

Al piano terra, in corrispondenza dell'ingresso, si trova **un unico vano** costituente la zona giorno, adibita a **soggiorno-pranzo con angolo cottura**, con una superficie interna netta di mq 26,70. Il vano è illuminato da due finestre. In un angolo è stato ricavato un piccolo **ripostiglio**, di mq 2,5 contenente una cisterna per l'acqua. La scala è stata ricavata nell'intercapedine tra due murature portanti, da cui si deduce che un precedente intervento ha inglobato la scala originariamente esterna, così come ancora riscontrabile nelle planimetrie catastali (All. Ib)

Al piano primo si trovano un disimpegno che conduce ad una **camera** adibita a stanza da letto, di mq 15,85, provvista di una finestra, ed una seconda **cameretta**, adibita anch'essa a stanza da letto, di mq 7, provvista di porta-finestra, con accesso ad un balcone, di mq 4. In fondo al corridoio si trova un **bagno** composto di lavabo, bidet, vaso a sedere, di mq 2,80.

Al piano secondo si trovano **due vani**, tra loro contigui, adibiti a stanze da letto, aventi

superficie rispettivamente di 10,70 mq e 11 mq, la prima provvista di una finestra e la seconda provvista di porta-finestra, con accesso al balcone, di mq 4, posto in asse con quello del primo piano. Il disimpegno apre in una delle due stanze e conduce sul fondo ad un secondo servizio igienico, di mq 6,30, collocato in asse con quello situato al piano sottostante, composto di lavabo, vasca da bagno, bidet, vaso a sedere.

Gli impianti risultano essere realizzati sotto-traccia, rinnovati e funzionanti. L'impianto elettrico è dotato di un congruo numero di pulsantiere, prese di corrente, prese telefoniche, televisive e punti luce. L'impianto idrico ha gli attacchi correttamente connessi alla cucina ed ai servizi igienici. L'impianto termico è costituito da un elemento scalda-acqua elettrico e da radiatori in alluminio disposti in tutti gli ambienti principali.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice. Le finiture ed i rivestimenti, quali intonacato di tinteggiatura, pavimenti ecc. nei diversi ambienti sono ordinari, di media qualità ed in buono stato di conservazione, ma appaiono disomogenei in quanto alcuni recentemente rinnovati ed altri preesistenti. L'esterno dell'edificio necessita in diversi punti di un ripristino dell'intonaco e del rifacimento totale dello strato di tinteggiatura superficiale.

La superficie calpestabile totale (interna netta) è pari a mq 101,15 (Superficie utile misurata al netto delle partizioni interne e dei muri perimetrali). **Tutti gli ambienti sono dotati di aperture dirette con congruo apporto aero-illuminante.** La superficie utile lorda (SUL calcolata al lordo delle partizioni interne e delle murature perimetrali fino 50 cm e 50% murature confinanti con altri immobili) è pari a mq 155,25. **La superficie commerciale è pari a 157,65 mq.**

Alla luce di quanto osservato in corso di sopralluogo e della documentazione reperita, si può affermare che **la descrizione non coincide con i dati catastali (All. 1 a-b) in quanto la pianta risulta differentemente conformata e dimensionata:** la differenza principale consiste nel fatto che la scala risulta trovarsi internamente all'immobile e non esternamente come rappresentato nella planimetria catastale. **L'immobile necessita di un nuovo accatastamento** (v. successivo Quesito 2)

Per ulteriori indicazioni in merito alla conformazione dell'alloggio, si rimanda alla Documentazione Fotografica prodotta (All. 6) ed ai rilievi effettuati in corso di sopralluogo cui hanno fatto seguito i relativi Elaborati grafici redatti (All. 7).

Alla data del sopralluogo, avvenuta il giorno 10-05-2013, l'immobile risultava occupato da uno dei proprietari (per diritti pari ad 1/2), nonché debitore, ovvero dalla sig.ra [redacted] la quale dichiarava di domiciliarsi abitualmente con i cinque figli, tre dei quali ancora minorenni, e di essere allo stato attuale divorziata dal sig. [redacted].

[redacted], anch'egli proprietario dell'immobile (per diritti pari ad 1/2) nonché debitore esecutato nella procedura in oggetto (v. verbale sopralluogo All. 5).

Si fa presente che nel fascicolo fornitomi, per quanto potuto visionare della sottoscritta, i sig. [redacted] risultano essere coniugati. Nei giorni successivi al sopralluogo la sig.ra [redacted] mi forniva, a mezzo fax, stralcio della sentenza di separazione n. 4243/2005 R.G.A.C. (All. 8) da cui si evince: l'assegnazione della casa coniugale in favore della sig.ra [redacted] ed il pagamento del mutuo a carico del sig. [redacted].

Sempre con riguardo alla verifica della disponibilità dell'alloggio, nelle fasi preliminari, come già indicato nel paragrafo B), la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza per verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati dai debitori esecutati e relativi all'immobile pignorato. Alla luce delle indagini effettuate non è emersa l'esistenza di alcun contratto di locazione in essere stipulato dal debitore relativamente all'immobile in oggetto, né risultano essere stati registrati contratti di locazione o altro genere di contratti in precedenza (All. 3).

Quanto al contesto urbano, la zona in cui è ubicato l'immobile è, come già detto, la fraz. di Cribari, facente parte del Comune di Trenta. La località, situata in zona collinare, nella cosiddetta zona dei Casali Cosentini, è un antico borgo discretamente conservato, che ha oggi vocazione prevalentemente residenziale ed agricola. Il centro abitato è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria: viabilità, rete elettrica, fognaria, idrica ecc. e diverse opere di urbanizzazione secondaria: edifici scolastici, edifici per il culto, uffici postali, piccole attività commerciali. Trattandosi comunque di un piccolo centro, le attività industriali e terziarie, le attività economiche più importanti, centri commerciali, scuole

secondarie ecc. si trovano nella città di Cosenza, da cui la cittadina dista circa 7 km percorribili in circa 15 min. di automobile su strade locali.

L'analisi del contesto urbano, nonché dei servizi offerti nella zona, è parte integrante del giudizio di stima dell'immobile.

L'edificio è ubicato nel centro storico della cittadina.

Lo strumento di pianificazione urbanistica in vigore di cui è provvisto il Comune di Trenta è un **Piano di Recupero**. Dall'elaborato di **Azzonamento** si evince che l'immobile ricade in **zona A: Zona d'interesse storico – ambientale (vecchi nuclei)**. Per la suddetta zona, le relative **norme tecniche di attuazione prevedono esclusivamente interventi con indirizzo di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente**, che comprendono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Non viene contemplata la possibilità di nuova edificazione o di ampliamento ad eccezione di interventi di piccola entità, da sottoporre a necessaria autorizzazione, volti all'adeguamento tecnologico ed impiantistico. **Non esiste dunque per l'immobile un indice di utilizzazione o di fabbricabilità (All. 2b).**

Quesito n. 2

Non esistono autorizzazioni o concessione edilizie relative all'edificazione dell'immobile in quanto trattasi di un immobile del centro storico preesistente all'entrata in vigore dello strumento urbanistico comunale.

La costruzione risulta essere conforme all'unica autorizzazione edilizia cui è stato sottoposto: trattasi di **DIA per Lavori di Manutenzione Straordinaria (All. 2a)** registrata con n. **Prot. 1360 del 29/04/2004**.

L'immobile non possiede un Certificato di agibilità.

L'immobile non risulta conforme alle planimetrie depositate in catasto ed al numero di vani indicati e riportati nella visura. Il costo di un eventuale accatastamento è all'incirca

2.500,00 euro comprensivi di spese vive per le pratiche catastali e di parcella del tecnico incaricato per le attività di rilievo degli interni e della sagoma esterna con punti fiduciari, redazione elaborato tipo mappale, invio pratiche Pregeo e Docfa.

Quesito n. 3

Si è in primo luogo, **verificata la completezza della documentazione, di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., facente parte del fascicolo: la documentazione risulta completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.** Per quanto concerne le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, nonché la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento, si dispone dell'atto notarile, ovvero **dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria e catastale ventennale**, redatto in data 03-02-2012, a rogito del notaio Dott.ssa Stefania Lanzillotti. Si rileva a tal proposito come la ricerca ventennale non si possa ritenere del tutto conclusa, a causa della mancanza delle trascrizioni della successione della sig.ra _____ e della successione della sig.ra _____. **Allo scopo di completare la documentazione, si sono reperiti i rispettivi certificati di nascita presso l'Ufficio Anagrafe di Trenta (All. 10) ed è stata compiuta debita ricerca presso i Registri Immobiliari di Cosenza, senza tuttavia riscontrare esito positivo della ricerca: infatti, non sono stati rinvenuti i titoli ricercati né nei registri informatizzati, né in quelli cartacei (All. 11).**

Riguardo le lacune riscontrate, è stata data debita comunicazione allo stesso sig. G.E. Dott. G. Greco nel corso del colloquio intercorso con la sottoscritta in data 09-05-2013.

Alla luce delle indagini effettuate e sulla scorta dei documenti prodotti **l'immobile oggetto di pignoramento risulta soggetto a ipoteca volontaria (2004) in favore della Unicredit Banca per la casa Spa contro**

L'immobile sarebbe inoltre soggetto a provvedimento di assegnazione della casa coniugale, a seguito del divorzio tra i coniugi – comproprietari. Si allega stralcio della sentenza di separazione avente n. 4243/2005 R.G.A.C. (All. 8).

Si predispone, di seguito, per maggiore chiarezza e completezza, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio precedente il pignoramento:

- **23-11-2011:** data di trascrizione del pignoramento ai nn. 31.791/RG e 23.036 R/P a favore della Banca Unicredit SpA contro
per la quota ideale pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno; il bene indicato nel pignoramento è un immobile ubicato nel Comune di Trenta, alla via Napoli, composto di 2,5 vani catastali, distinto in Catasto al Foglio 3, Particella 80.
- **29-04-2004:** data dell' ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, con n. di Repertorio 273.754, redatto a rogito del notaio Dott. Leucio Gisonna, iscritta nei registri Immobiliari di Cosenza il 03-05-2004 ai nn° 12.495 R.G. e 1647 R.P. in favore della Unicredit Banca per la casa Spa contro
per la quota ideale pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno, per la somma di euro 66.000,00, mutuo di euro 33.000,00. L'immobile su cui grava l'ipoteca è ubicato nel Comune di Trenta, alla via Napoli, composto di 2,5 vani catastali, distinto in Catasto al Foglio 3, Particella 80.
- **29-04-2004:** data dell' atto di acquisto a rogito del notaio Dott. Leucio Gisonna, rep. n.r. 273.753, trascritto nei registri Immobiliari di Cosenza il 03-05-2004 ai nn° 12.491 R.G. e 9437 R.P.
- acquirenti: la s.ra
per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno;
- venditore: il sig.
- **04-10-2000:** atto di divisione a rogito del notaio Dott. Luigi De Santis, rep. n.r. 7998, trascritto nei registri Immobiliari di Cosenza il 18-10-2000 ai nn° 20.334 R.G. e 15322 R.P. stipulato tra il sig. ed i signori
per diritti pari a $\frac{1}{6}$ di piena proprietà ciascuno.
- **21-07-1999:** atto di divisione a rogito del notaio Dott. Luigi De Santis, rep. n.r. 5229, trascritto nei registri Immobiliari di Cosenza il 10-08-1999 ai nn° 16.629 R.G. E. 12.189 R.P., stipulato tra il sig.ri

per diritti pari a 6/60 di piena proprietà

ciascuno, ed i sig. ri

per diritti pari a 4/60 di piena proprietà ciascuno.

Ai suddetti signori, il bene era pervenuto per successione di:

(successione apertasi nel 1962 con trascrizione al n. 29845 R.P. in data 12-10-1963)

(successione apertasi nel 1973, senza trascrizione),

(successione apertasi nel 1981, senza trascrizione) e

(successione

apertasi nel 1978 con integrazione di successione trascritta ai nn. 42.671 R.G. e 33.126 R.P.

in data 22-10-2008).

Quesito n. 4

L'immobile risulta essere un bene indiviso e pignorato nella sua interezza. Il bene non si ritiene divisibile. La stima interesserà dunque non una quota parte bensì l'immobile nella sua totalità.

Per la stima dell'immobile pignorato è stato adottato il **procedimento sintetico diretto** attraverso il **metodo della comparazione**, secondo la teoria dell'ordinarietà ovvero il **procedimento sintetico-comparativo**, che consta nel formulare il giudizio di stima comparando il bene oggetto di stima ad altri beni ad esso analoghi e rapportandone il valore ai dati storici noti reperibili sul mercato, utilizzando come altro parametro di riferimento, oltre al prezzo, il *metro quadro di superficie*, che è il metodo che viene generalmente usato nelle libere contrattazioni di compravendita. L'obiettivo della stima, nel caso specifico, è la ricerca del **Valore di mercato**, quale diretta funzione delle variabili della domanda e dell'offerta ($V_m = f(D, O)$), così come suggerito dalla letteratura in materia. Si sottolinea come il metodo abbia, come presupposto della sua validità, il Principio della permanenza delle condizioni al momento della stima, che permette di conferire validità temporale al giudizio di stima.

E' dunque possibile individuare il valore del bene, operando una media aritmetica dei valori comparati oppure estrapolando un prezzo analogo, da una scala di prezzi noti, ricercando il bene che presenta il maggior numero di analogie con il bene da stimare. Il prezzo così individuato, quale un valore di *euro/mq*, andrà applicato alla superficie commerciale

dell'immobile, che verrà meglio definita più avanti.

Il giudizio è stato espresso in funzione delle condizioni intrinseche proprie dell'immobile (la superficie, la cubatura, la vetustà, le condizioni strutturali, la tipologia costruttiva, i materiali, le finiture) **e di tutte le caratteristiche posizionali intrinseche** (l'ubicazione, la salubrità della zona, la presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria) **ed estrinseche** (l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità) così come individuate e descritte nella risposta al Quesito n. 1.

Al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita di beni analoghi sono stati reperiti i dati più recenti inerenti le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio – OMI (Osservazioni Mercato Immobiliare) relative al secondo semestre 2012.

In base ai dati raccolti è stato possibile ricavare il valore capitale unitario (o valore di mercato) all'attualità per l'immobile pignorato. Indicheremo di seguito la procedura seguita.

Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale è stata ottenuto il **valore capitale totale**, che è il valore del bene immobile oggetto di stima.

Valore capitale totale = Valore capitale unitario x Superficie commerciale

Il valore capitale unitario (valore di mercato) del bene immobile immobile (appartamento) pignorato con procedura esecutiva 322/2011 è stato determinato considerando le quotazioni medie di zona al metro quadro degli immobili adibiti a civile abitazione di tipo economico (quotazioni OMI), riferite al territorio in cui sono allegati gli immobili in oggetto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Per cui si ha che:

Il valore capitale unitario (valore di mercato) dell'immobile sito in Trenta, fraz. Cribari, alla via Napoli, distinto al N.C.E.U. del Comune di Trenta al Foglio 3, Part. 80, che da qui in seguito identificheremo come LOTTO 1 è pari a 610 €/mq

La **superficie commerciale (Sc)** di un immobile è pari alla **superficie lorda (Sl)** dell'appartamento più gli accessori (terrazze, cantine, posti auto) calcolati in quota parte:

$$Sc = Sl + xA + yB + zC...$$

Dove:

Sl: è la superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

x, y, z: sono i coefficienti moltiplicatori degli accessori, secondo quanto indicato nel DPR 138/98 e secondo le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare” emesso dall'Agenzia del Territorio; A, B, C: sono le superfici degli accessori. Nel caso specifico si considerano vani accessori i balconi calcolati al 30%.

La superficie commerciale (Sc) del LOTTO 1 è calcolata come di seguito:

**Sc=Superficie Utile Lorda+sottoscala (quota parte) + terrazzino (quota parte) =
155,25 + 2,40 = 157,65 mq**

Moltiplicando il valore capitale unitario dell'appartamento per la superficie commerciale, si ottiene il valore capitale totale ossia il più probabile valore di mercato relativo all'immobile pignorato. Si è ottenuto così:

Valore di mercato del LOTTO 1: appartamento sito in Trenta alla via Napoli, distinto al N.C.E.U. al Foglio 3, Part. 80

Valore capitale totale = Valore capitale unitario x Superficie commerciale

610 €/mq x 157,65 mq= 96.166 € (novantaseimilacentosessantasei euro)

quale valore stimato ovvero il più probabile valore di mercato dell'appartamento

Assumendo come riferimento il valore ottenuto, sulla scorta dell'esperienza professionale, e fatte salve tutte le osservazioni riguardo allo stato, alla vetustà, all'ubicazione, alla tipologia, alle finiture, alla regolarità edilizia ed a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è considerato opportuno procedere ad una **decurtazione pari al 25 % per le problematiche riscontrate in merito alle infiltrazioni, per il deterioramento di alcune componenti dell'immobile, per l'assenza di garanzia per vizi occulti ed in considerazione della necessità delle spese di accatastamento.**

Pertanto, si ha:

Valore capitale totale - 25% = 96.166 - 25% = (96.166 - 24.041)= 72.125 euro

In conclusione:

Valore di vendita a base d'asta del LOTTO 1: appartamento sito in San Vincenzo La Costa alla via Caracciolo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 3, Part. 42, sub. 3

72.125 € (settantaduemilacentoventicinque euro)

Si propone di seguito una tabella riepilogativa degli esiti della stima effettuata:

Tabella riepilogativa

€ 610 VALORE CAPITALE UNITARIO	157,65 mq SUPERFICIE COMMERCIALE	€ 96.166, 00 VALORE DI MERCATO STIMATO
		-25 % DECURTAZIONE
		€ 72.125, 00 VALORE VENDITA A BASE D'ASTA

Quesito n. 5

I beni pignorati sono vendibili in un unico lotto. Non si ritiene utile né opportuno procedere ad una divisione in più lotti ai fini della vendita.

Quesito n. 6

L'esecutato, proprietario del bene oggetto della stima è un privato e non è detentore di partita IVA. Il bene, nell'eventuale decreto di trasferimento, sarà soggetto ad imposta di registro. L'esecutato non ha rilasciato alcuna certificazione a tale proposito. Non ci sono allegati afferenti questo punto.

Quesito n. 7

- Lotto unico costituito da immobile ubicato nel Comune di Trenta, frazione Cribari catastalmente identificato al NCEU del Comune di Trenta al Foglio 3, Particella 80, Categoria A/4, Classe 1, vani 2,5

La descrizione del bene non coincide con l'identificazione catastale, giacché i dati individuati nel pignoramento, pur consentendo l'individuazione del bene, sono erronei, in quanto presentano una difformità rispetto allo stato attuale e reale dei luoghi per ciò che riguarda la conformazione, il dimensionamento ed i numeri dei vani indicati. Si raffrontino: la planimetria catastale (All. 1b) ed il rilievo (All. 7)

- Confini: est) vico I via Napoli; sud) via Pietro Napoli; ovest) vico II via Napoli; nord) fabbricato in aderenza, di altra proprietà.
- **Trattasi di immobile ristrutturato**, con struttura in muratura portante e solai interpiano ricostruiti, in buono stato di conservazione. L'immobile consiste in un appartamento di tipo popolare articolato su piano terra, piano primo e piano secondo, composto di: vano soggiorno-cucina, vano ripostiglio, vano-cameretta, n. 3 camera da letto, n. 2 servizi igienici. Tutti gli ambienti sono dotati di areazione ed illuminazione diretta. Finiture ordinarie di modesta qualità in buono stato di conservazione. Impianti rinnovati e regolarmente funzionanti. Possibili problematiche di infiltrazioni d'acqua limitatamente ad alcune parti della copertura. **Composizione interna pari a 6 vani catastali. Superficie calpestabile: mq 101,15. Superficie utile lorda: mq 155,25. Superficie commerciale: mq 157,65.**
- **Sui beni pignorati insiste ipoteca** iscritta nel 2004 in favore della Unicredit Banca per la casa Spa contro
Si menziona inoltre un provvedimento di assegnazione della casa coniugale quale limitazione legale insistente sul bene (Sentenza di Separazione n. 4243/2005 R.G.A.C.)
- **Valore Stimato quale Prezzo a base d'asta: euro 72.125**
(settantaduemilacentovecincinque euro)

D) CONCLUSIONI

Durante le fasi di svolgimento delle diverse successive fasi della perizia non sono state riscontrate particolari difficoltà. Gli allegati alla presente relazione ne costituiscono parte integrante.

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, questa perizia tecnica viene resa nella mia qualità di C.T.U. per quanto inerente le mie competenze tecniche specifiche.

In fede,

Bisignano, li 23-05-2013

