

TRIBUNALE DI COSENZA**Sezione prima civile – Esecuzioni immobiliari****Esecuzione immobiliare n. 25/2022 R.G.E.****Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Mariarosaria Savaglio****Creditore Procedente:** [REDACTED]**Debitori :** [REDACTED]**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****PREMESSA**

In ottemperanza all'incarico di esperto valutatore affidatomi con ordinanza in data 14/11/2022 nella procedura in epigrafe indicata, io sottoscritto [REDACTED] dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza [REDACTED] dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza, dopo aver preliminarmente:

- esaminato la documentazione in atti, con particolare riferimento a quanto precisato all'art.567 c.2° del Codice di Procedura Civile;
- acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio – Servizi Catastali, le mappe censuarie, le visure e le planimetrie relative alle unità immobiliari oggetto di valutazione;
- acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino i documenti relativi alla costruzione degli immobili e alle normative urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione ed all'attualità;
- acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mendicino lo "Stato di Famiglia e Residenza" degli esecutati;
- effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione, in cui ho preso atto e documentato la consistenza e lo stato d'uso attuale, con rilievi metrici e fotografici;
- effettuato opportune ricerche sullo stato attuale del mercato immobiliare della zona e sulle risultanze della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicati sul Sito Internet dell'Agenzia delle Entrate (<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>);

sono in grado di rispondere ai quesiti che mi sono stati posti.

RISPOSTA AI OUESITI N.1, N.2 e N.3

La mappa censuaria della zona, la visura catastale attuale, la visura storica per soggetto e le planimetrie relativi alle unità immobiliari pignorate, sono riportate negli Allegati n.1, n.2, n.3 e n.4.

Le iscrizioni e le trascrizioni relative, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, sono precisate nelle due "ispezioni catastali" riportate nell'Allegato n.5.

Dagli atti acquisiti si evince quanto segue:

| comune | catasto | foglio | particella | sub | categoria | classe | n.vani | sup.totale (mq) | sup.aree coperte (mq) | consistenza catastale (mq) |
|-----------|---------|--------|------------|-----|-----------|--------|--------|-----------------|-----------------------|----------------------------|
| Mendicino | urbano | 6 | 574 | 4 | A2 | 1 | 7 | 152 | 148 | ----- |
| Prov.(CS) | urbano | 6 | 574 | 7 | C6 | 1 | --- | 32 | ---- | 28 |

Dalle visure allegate si evince che le due unità immobiliari pignorate risultano intestate a:

- [REDACTED]

Dall'ispezione nel ventennio precedente all'iscrizione del pignoramento sulle due unità immobiliari pignorate, relativamente ai [REDACTED] sono risultate le medesime seguenti formalità.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/10/2006 - Registro Particolare 23516 Registro Generale 35630;

- Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 63924/22763 del 10/10/2006;
 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
 - Immobili siti in MENDICINO(CS);
2. ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2006 - Registro Particolare 7576 Registro Generale 35631;
- Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 63925/22764 del 10/10/2006;
 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
 - Immobili siti in MENDICINO(CS);
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2022 - Registro Particolare 2753 Registro Generale 3340
- Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 289 del 27/01/2022;
 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
 - Immobili siti in MENDICINO(CS).

RISPOSTA AL QUESITO 4.

A seguito della convocazione tramite PEC effettuata dal Custode [REDACTED], in data 6/12/2022 è stato effettuato l'accesso alle unità immobiliari pignorate alla presenza del signor [REDACTED]; il verbale del sopralluogo è riportato nell'Allegato n.6.

Le unità immobiliari interessate dal pignoramento sono ubicate nel Comune di Mendicino (CS) nella C.da Pasquali in via Galileo Galilei n.2; fanno parte di un fabbricato a quattro livelli, di cui il primo seminterrato adibito a box-auto/magazzini e gli altri tre, ad uso residenziale, suddiviso in n.6 appartamenti.

Il fabbricato è stato ultimato e dichiarato agibile il 9/04/1997.

La struttura portante dell'intero fabbricato, progettata e collaudata in conformità alle norme di edilizia antisismica vigenti all'epoca della costruzione, è realizzata con struttura intelaiata di travi e pilastri in cemento armato e solai, piano ed inclinati, in latero-cemento.

La copertura, a due falde, e rifinita con manto in tegole di argilla.

Le pareti di tamponamento sono realizzate con muratura doppia in laterizi forati, con intercapedine coibentata.

I prospetti sono rifiniti con intonaco civile liscio e le pareti emergenti e più esposte, sono rifinite con rivestimento in cortina realizzato con tessere di ceramica smaltata. Le ringhiere dei balconi sono realizzate in ferro lavorato verniciato.

Gli infissi esterni sono in legno massello verniciato dotati di vetro-camera; il portone dell'ingresso condominiale è in alluminio verniciato; le porte dei box-garages sono in lamiera verniciata.

Alle diverse unità immobiliari poste nei quattro livelli, si accede attraverso l'ingresso condominiale, posto su via G.Galileo ed un vano scale centrale, con gradini rivestiti con lastre di granito lucidato.

Ai box-auto del piano seminterrato si accede, oltre che dal vano scale condominiale, attraverso una strada carrabile che si sviluppa, parallelamente a via Galilei, ad est del fabbricato.

Il fabbricato è ubicato nella zona sud del territorio comunale, in posizione equidistante dal Centro Storico di Mendicino e dalla Città di Cosenza, a circa 6 Km dai due centri, ma meglio collegata alla città capoluogo.

Il comparto urbano della C.da Pasquali, realizzato nella seconda metà del secolo scorso, è caratterizzato da insediamenti di tipo residenziale semintensivo ed è dotato di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e delle principali opere di urbanizzazione secondaria; in particolare a circa 400 metri dal fabbricato, percorrendo via G.Galileo e via L. Da Vinci si arriva a Viale della Concordia, che è l'asse viario principale della località, con insediamenti di pubblico interesse (un centro commerciale, una farmacia, centri di aggregazione sociale, negozi al dettaglio ecc.).

L'unità immobiliare censita in catasto come part.574/sub4 è un appartamento di civile abitazione posto nell'ala nord del primo piano, catalogabile nella Categoria C2 – abitazioni civile.

Le porte interne, in legno tamburato, e gli infissi esterni, in legno massello, risultano di buona fattura e consistenza. I pavimenti sono in piastrelle di ceramico smaltate di medie dimensioni, tranne che per le due stanze da letto in cui i pavimenti sono realizzati con parquet in tessere di legno massello. Le pareti interne sono rifinite con intonaci lisci e pittura di tipo lavabile. Nei bagni e nella cucina le pareti sono rivestite con piastrelle di

ceramica smaltata; i pezzi igienici e le rubinetterie sono di buona qualità, in buono stato d'uso e perfettamente funzionanti. Gli impianti elettrici, idrico e termico sono di tipo civile convenzionale. Tutte i vani sono regolarmente arredati per un uso residenziale di tipo domestico.

Nella tabella che segue sono riportate le dimensioni caratteristiche di ogni vano e balcone.

| VANO | Superficie utile netta | altezza netta | Superficie balconi con accesso esclusivo | Superficie coperta | Superficie commerciale |
|------------|------------------------|---------------|--|--------------------|------------------------|
| INGRESSO | 6,3 mq | 2,7 m | | | |
| SOGGIORNO | 34,9 mq | 2,7 m | 3,3mq | | |
| DISIMPEGNO | 10,5 mq | 2,7 m | | | |
| CUCINA | 15,0 mq | 2,7 m | | | |
| STUDIOLO | 7,2 mq | 2,7 m | | | |
| LETTO | 16,5 mq | 2,7 m | 7,0 mq | | |
| LETTO | 15,9 mq | 2,7 m | 6,1mq | | |
| BAGNO | 5,2 mq | 2,7 m | | | |
| WC | 5,7 mq | 2,7 m | | | |
| TOTALE | 117,2 mq | | 16,4 mq | 140,0 | 148,2 |

L'unità immobiliare censita in catasto come particella n.574/sub7 è un locale posto nello spigolo nord-est del piano seminterrato, catalogabile nella Categoria C6 – box per auto/magazzino.

Il locale, posto in adiacenza all'accesso carrabile condominiale si presta ad essere utilizzato oltre che per il ricovero di automezzi, anche come locale di sgombero.

Nella tabella che segue sono riportate le dimensioni caratteristiche del box-garage.

| VANO | Superficie utile netta | Altezza netta | Sup. commerciale misurata |
|----------------------|------------------------|---------------|---------------------------|
| Box garage/magazzino | 27,7 mq | 2,8 m | 36,0 mq |

Le piante dello stato attuale delle due unità immobiliari sono disegnate, in scala 1:100, nell'Allegato n.12.

L'appartamento ed il box-auto/magazzino si presentano in un ottimo stato di manutenzione, per come si evince dalle foto riportate nell'Allegato n.15.

RISPOSTA AL QUESITO N.5

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N.6

La documentazione catastale relativa alle due unità immobiliari è completa ed esaustiva.

Il raffronto tra le planimetrie catastali, riportate nell'Allegato n.3, e le piante dello stato attuale delle due unità immobiliari ne dimostra la conformità.

RISPOSTA AL QUESITO N.7

Nel Comune di Mendicino è allo stato vigente il Piano Regolatore Generale che inserisce il lotto di terreno su cui insistono le unità immobiliari pignorate in Z.T.O. "B18-completamento di tipo semintensivo", che consente la realizzazione di edifici residenziali del tipo e della consistenza plano-volumetrica dell'immobile che contiene i beni pignorati.

E' in fase di definizione il Piano Strutturale Comunale, già approvato, nella versione definitiva, dal Consiglio Comunale con Delibera n.3 del 20/05/2020 ed in attesa del visto di conformità agli strumenti sovraordinati da parte di Provincia e Regione. Il nuovo PSC inserisce il fabbricato nel "Territorio Urbanizzato- ambito città consolidata a densità medio bassa". In tale ambito il PSC si attua per intervento diretto e sono consentiti le seguenti categorie: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia semplice e con miglioramento efficienza energetica, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione e trasformazione edilizia. Allo stato sono vigenti le norme di salvaguardia più restrittive tra quelle previste nei due strumenti urbanistici. Dal raffronto tra PRG e PSC si evince che la destinazione d'uso attuale dei beni pignorati e le loro dimensioni plano-volumetriche sono compatibili con le normative, vigenti e in approvazione.

RISPOSTA AL QUESITO N.8

Con raccomandata anticipata a mezzo PEC (Vd. Allegato n.7), in data 22/11/2022 ho richiesto al Comune di Mendicino i documenti necessari per effettuare le verifiche richieste nei quesiti, che sono stati regolarmente acquisiti ed in copia allegati alla presente relazione.

Il fabbricato che contiene le due unità immobiliari pignorate è stato realizzato dall'impresa [REDACTED] con sede in Cosenza, in conformità al progetto approvato con Concessione Edilizia n.22/96 del 25/07/1996 (Vd. Allegato n.9 ed Allegato n.12).

Il Certificato di Collaudo Statico è stato depositato presso gli Uffici della Regione Calabria-Ass.LL.PP. in Cosenza (ex Genio Civile) in data 20/01/1997 prot. N.305 (Vd. Allegato n.10).

L'Autorizzazione di Abitabilità è stata rilasciata dal Sindaco in data 9/04/1997 prot.n.831 (Vd. Allegato n.11).

RISPOSTA AL QUESITO N.9

Le due unità immobiliari pignorate, pur essendo ubicate nel medesimo fabbricato, hanno diverse destinazione d'uso, non sono contigui ma sono posti su piani diversi ed utilizzano accessi indipendenti tra loro.

Con riferimento alla domanda del mercato immobiliare della zona si ritiene che il frazionamento di cespiti ai fini della formazione di due lotti consenta una più vantaggiosa occasione di vendita.

Dai dati acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio di Cosenza (ex Ufficio Tecnico Erariale) (Vd. Allegato n.1, n.2, n.3 e n.4) risulta che i cespiti pignorati sono stati accatastati all'origine in due unità immobiliari distinte, individuate dalle particelle n.574/sub4 e 574/sub7, pertanto per una eventuale vendita in due lotti non è necessario produrre alcun frazionamento o altra documentazione.

Per quanto sopra si propone alla valutazione del Giudice dell'Esecuzione, la vendita dei cespiti in n.2 lotti:

- LOTTO N.1 composto dall'appartamento di civile abitazione, sito in Mendicino (CS) via G.Galilei n.2, p.1°, confinante con vano scale condominiale ed appartamento di proprietà [REDACTED], censito in catasto al Fg.6 particella n.574/sub4-Categoria A2-Class 1.
- LOTTO N.2 composto da box-auto/garage/magazzino, sito in Mendicino (CS) via G.Galilei n.2, p.S1, con accesso carrabile da strada privata parallela a via G.Galilei e pedonale da portone e vano scale condominiale, confinante con atrio condominiale e box-auto-garage di proprietà [REDACTED], censito in catasto al Fg.6 particella n.574/sub7-Categoria C6-Class 1.

RISPOSTA AL QUESITO N.10

Le due unità immobiliari sono pignorate per la quota del 100% (centopercento).

RISPOSTA AI QUESITI N.11 E N.12

Da quanto accertato presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Mendicino risulta che la famiglia composta dai [REDACTED] risiede nell'appartamento pignorato da tempo antecedente alla data del pignoramento stesso.

RISPOSTA AI QUESITI N.13 E N.13BIS.

I beni pignorati non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Il Condominio [REDACTED] che amministrava anche le unità immobiliari degli esecutati è stato sciolto con verbale in data 29/05/2021 (V.d.Allegato n.16); non risultano debiti residui a carico degli esecutati.

La spesa necessaria per la pulizia periodica e la manutenzione ordinaria delle parti comune del fabbricato, allo stato attuale gestite direttamente dai proprietari, ammonta a circa euro 20 al mese.

RISPOSTA AL QUESITO N.14

La stima del valore delle unità immobiliari pignorate viene redatta con il criterio "sintetico comparativo", sulla base delle dinamiche attuali del mercato edilizio nell'area urbana di Cosenza e dei parametri di stima ordinariamente utilizzate dal mercato stesso.

Particolare attendibilità è stata attribuita alle risultanze della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari consultabile sul sito internet (<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>) dell'Agenzia delle Entrate (Vd. Allegato n.13); tali dati sono stati comunque confrontati con dati di mercato informali, acquisiti nella zona presso agenzie immobiliari ed aziende attive nel settore dell'edilizia privata.

14.1 parametri di misura

Il parametro ordinariamente utilizzato nel mercato immobiliare della zona ~ la "superficie lorda commerciale", che si determina sommando alla superficie coperta al lordo delle murature, il 50% delle superfici lorde esterne di uso esclusivo, quali balconi e terrazze.

Nel caso in esame la superficie lorda da considerare nella stima risulta :

- per l'appartamento (part. 574/sub4): 140,0 mq +(16,4 x0,5) mq = 148,2 mq;
- per il box-garage (part.574/sub7): 36,0 mq

14.2 analisi delle condizioni attuali del mercato edilizio.

La crisi, che da qualche anno caratterizza la vita economica nazionale, ha colpito particolarmente il settore immobiliare, soprattutto nelle zone periferiche e nei territori interni, collinari e montani, dove il tessuto produttivo, di per se debole e vulnerabile, ha sofferto un periodo di stagnazione che solo negli ultimi mesi sta mostrando segni di ripresa. Nella situazione attuale il mercato immobiliare di tipo residenziale, nel territorio dell'area urbana di Cosenza, negli ultimi mesi mostra un andamento in ripresa con non più trascurabile incremento della domanda, che tuttavia, anche a causa dell'incremento dell' inflazione economica e la conseguente aumento dei costi di gestione e di manutenzione degli immobili, resta limitata e selettivamente orientata alla domanda di unità immobiliari, di dimensioni medie, di nuova o recente costruzione e comunque in buone condizioni di manutenzione, di buona qualità edilizia e realizzate con relativa attenzione ai contenimento dei consumi energetici.

La situazione di mercato sopra evidenziata trova conferma nell'analisi delle scelte tipologiche ed edilizie privilegiate nelle nuove costruzioni e nelle offerte divulgate dalle principali agenzie immobiliari della zona.

14.3 definizione dei più probabili valori di mercato.

Per la definizione dei più probabili valori di mercato da porre a base della stima, si utilizzeranno i parametri medi pubblicati dalla Agenzia delle Entrate, che si ritengono affidabili ed attendibili perché aggiornate semestralmente, oltre che in base a concrete analisi di mercato, secondo i criteri pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nel Manuale redatto a cura della Direzione Centrale dell'Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

Tali valori medi trovano peraltro riscontro nelle "proposte di acquisto" pubblicate nei siti web delle principali agenzie immobiliari.

Nell'Allegato n.13 è riportata la tabella delle quotazioni immobiliari stimate dall'AGE per la C.da Pasquali di Mendicino nel 1° semestre del 2022:

- per l'unità immobiliare che rientra nella tipologia "Abitazione civile" si utilizzerà il Valore di 1050 €/mq;
- per l'unità immobiliare che rientra nella tipologia "Box-garage" si utilizzerà il valore di 510 €/mq.

I valori sono riferiti alla superficie lorda ed a condizioni "normali", eventualmente da modificare in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione.

14.4 condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato.

Per stabilire un analogia tra il valore degli immobili pignorati e quelli in situazioni "normali" cui si fa riferimento nella Banca Dati della Agenzia delle Entrate, si analizzeranno le condizioni estrinseche ed intrinseche che seguono.

14.4.1 condizioni estrinseche relative al fabbricato che contiene le unità immobiliari pignorate.

- *qualità edilizia*: con riferimento ai materiali di rifinitura ed al contenimento energetico: "buona";
- *struttura portante*: è realizzata con una struttura in cemento armato intelaiata, calcolata in coerenza con le norme di edilizia antisismica vigente all'epoca della costruzione, regolarmente collaudata e priva di anomalie e difetti evidenti: "buona";
- *vetustà*: terminato e dichiarato abitabile nel 1997, le condizioni di vetustà si devono definire: "discrete";
- *vicinanza e collegamento con il centro urbano*: il fabbricato si trova a circa 6 Km dalla Città di Cosenza, ed è collegato attraverso strade urbane in buone condizioni, quindi: "buona";
- *salubrità della zona*: la zona è bene esposta e soleggiata: "ottima";
- *contesto paesaggistico ed arredo urbano*: la zona è quasi integralmente utilizzata con insediamenti di tipo residenziale circondate da verde privato; si riscontrano poche aree non utilizzate ed in stato di abbandono, che potrebbero indurre situazioni di pericolo rispetto alle ordinarie condizioni residenziali: "buone";
- *infrastrutture primarie*: la zona è dotata delle infrastrutture primarie: quindi "ottima";
- *infrastrutture secondarie*: il quartiere non è dotato di infrastrutture secondarie che, in parte, sono presenti lungo l'asse viario principale della C.da Pasquali, nel raggio di circa 1,0 Km, quindi "buone";
- *servizi pubblici*: i servizi pubblici essenziali per la residenza sono ben organizzati: quindi "buone";
- *servizi di trasporto pubblico*: la zona non è servita da servizi di tipo urbano, peraltro non essenziale nei centri urbani delle dimensioni di quello in esame; i servizi di trasporto di tipo extraurbano sono facilmente raggiungibili e ben organizzati: quindi "buono".

In considerazione principalmente della vetustà del fabbricato, per le condizioni estrinseche al prezzo base si applicherà un coefficiente perequativo pari a 0,95.

14.4.2.1 condizioni intrinseche relative all'appartamento.

- *orientazione*: l'appartamento occupa la zona nord del piano, con i vani principali orientati ad est e ad ovest, pertanto la condizione di orientazione può definirsi: "buona";
- *corrispondenza della distribuzione interna alla destinazione residenziale*: l'appartamento si sviluppa tutto su un unico livello e risulta diviso in zona giorno e zona notte, con ampia cucina-tinello, doppi servizi ed adeguato disimpegno, pertanto la condizione può ritenersi: "ottima";
- *dimensione dei vani*: tutti i vani hanno dimensioni ampiamente superiori a quelle previste dal D.M. 5 luglio 1975, pertanto la condizione può ritenersi: "ottima";
- *caratteristiche delle rifiniture*: per come già descritto nella risposta al quesito n.4 le rifiniture sono di tipo civile convenzionale in ottimo stato di manutenzione, quindi la condizione può ritenersi: "ottima";
- *barriere architettoniche-accessibilità*: l'appartamento è situato al primo piano senza ascensore e si raggiunge attraverso un vano scale a tre rampe, pertanto allo stato la possibilità di accedervi in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia è attualmente precaria per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale; la condizione può essere definita: "allo stato non adeguata";
- *barriere architettoniche-adattabilità all'eliminazione delle barriere architettoniche*: il vano scale e le rampe sono tali da consentire la possibilità di installare sia un ascensore che un servo-scala, in grado di far accedere

al primo piano anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria, pertanto la condizione di adattabilità è da considerarsi: “ottima”;

- *barriere architettoniche-visitabilità interna*: la larghezza delle porte e dei passaggi interni sono tali da garantire la possibilità di accesso in tutte le camere ed almeno ad un servizio igienico da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, pertanto la condizione di visitabilità può definirsi: “ottima”. Con la sola eccezione delle condizioni di accessibilità allo stato attuale, che tuttavia può essere superata in caso di necessità perché le condizioni di adattabilità lo consentono; le condizioni intrinseche dell'appartamento si possono considerare rientranti tra quelle "normali", pertanto al prezzo base si applicherà un coefficiente perequativo pari a 1,00.

14.4.2.2 condizioni intrinseche relative al box-garage

- *orientazione*: il box-garage occupa la zona d'angolo nord-est del piano seminterrato, con ingresso da est; prende aria e luce attraverso un finestrone posto sulla parte alta della parete nord; pertanto la condizione di orientazione può definirsi: “buona”;
- *corrispondenza della distribuzione interna alla destinazione d'uso*: il box-garage/magazzino ha una pianta rettangolare con accesso limitrofo alla strada carrabile, che si presta ad un'utilizzazione ottimale sia per il ricovero di autoveicoli sia per il carico-scarico e ricovero di materiali ed arredi; pertanto la condizione può ritenersi: “ottima”;
- *dimensione del box-garage*: con riferimento al DM 1/02/1986 "Normativa di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili" la superficie utile netta (27,7 mq) consente di ricoverare contemporaneamente anche due autoveicoli in condizioni di sicurezza; pertanto la condizione può ritenersi: “ottima”;
- *caratteristiche delle rifiniture*: per come già descritto nella risposta al quesito n.4 le rifiniture sono di tipo civile convenzionale in ottimo stato di manutenzione, quindi la condizione può ritenersi: “ottima”;
- *barriere architettoniche-accessibilità*: il box-garage/magazzino è in diretto collegamento con la strada d'accesso attraverso porte carrabili di idonee dimensioni, in grado di garantire l'accesso a persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale; la condizione può essere definita: “ottima”.

le condizioni intrinseche del box-garage si possono considerare rientranti tra quelle "normali", pertanto al prezzo base si applicherà un coefficiente perequativo pari a 1,00.

14.5 valore stimato

La stima viene redatta dividendo i beni pignorati in due lotti ed è definita sinteticamente nei prospetti che seguono

14.5.1 stima del lotto n.1 -appartamento- (part.574/sub4)

| LOTTO N.1 appartamento (part.574/sub4) | Superficie commerciale lorda (mq) | Valore di base (€/mq) | Coefficiente correttivo per condizioni estrinseche | Coefficiente correttivo per condizione intrinseche | Valore unitario a base della stima (€/mq) | Valore stimato (€) | Valore di base (€) |
|--|--|-----------------------------|---|---|--|--------------------------|-----------------------|
| | A | B | C | D | $E=B \times C \times D$ | $V=A \times E$ | $V_b=(V-0,15V)$ |
| | 148,2 | 1050 | 0,95 | 1,00 | 997,5 | 147.829,50 | 125.655,07 |

Il valore stimato per il Lotto n.1 risulta : euro 147.829,50 ed in cifra tonda euro 147.830

Il valore di base per il Lotto n.1 risulta : euro 125.655,07 ed in cifra tonda euro 125.655

14.5.2 stima del lotto n.2 -box garage/magazzino (part.574/sub7)

| LOTTO N.2 box - garage (part.574/sub7) | Superficie commerciale lorda (mq) | Valore di base (€/mq) | Coefficiente correttivo per condizioni estrinseche | Coefficiente correttivo per condizione intrinseche | Valore unitario a base della stima (€/mq) | Valore stimato (€) | Valore di base (€) |
|--|--|-----------------------------|---|---|--|--------------------------|-----------------------|
| | A | B | C | D | $E=B \times C \times D$ | $V=A \times E$ | $V_b=(V-0,15V)$ |
| | 36 | 510 | 0,95 | 1,00 | 484,50 | 17.442,00 | 14.825,70 |

Il valore stimato per il Lotto n.2 risulta: euro 17.442,0;

Il valore di base per il Lotto n.2 risulta: euro 14,825,70 ed in cifra tonda euro 14.826.

RISPOSTA AL QUESITO N.15

Il “foglio riassuntivo”, con i dati da riportare nell’ordinanza di vendita, forma l’Allegato n.14.

Aprigliano, 7 gennaio 2023

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO ESPERTO ESTIMATORE



ALLEGATI:

- N. 1) estratto della mappa catastale n.6 del Comune di Mendicino;
- N. 2) visure storiche per soggetto;
- N. 3) planimetrie catastali;
- N. 4) visura attuale per immobile;
- N. 5) ispezioni ipotecarie;
- N. 6) verbale di sopralluogo;
- N. 7) PEC per la richiesta al Comune di Mendicino dei documenti necessari;
- N. 8) certificato di residenza e stato di famiglia degli esecutati;
- N. 9) copia della Concessione Edilizia n.22/96 del 22/07/1996;
- N.10) copia del deposito del Certificato di Collaudo Statico;
- N.11) copia dell’Autorizzazione di Abitabilità n.831 in data 9/04/1997;
- N.12) stralcio delle piante del progetto originario autorizzato con C.E. n22/96 e piante dello stato attuale rilevato;
- N.13) stralcio della Banca Dati delle Quotazioni immobiliari pubblicata dall’Agenzia delle Entrate;
- N.14) foglio riassuntivo;
- N.15) fotografie dello stato attuale;
- N.16) verbale del condominio.

