

TRIBUNALE DI COSENZA
Provincia di Cosenza

PROCEDURA ESECUTIVA n. 184/2017
G.E. Dott. Giorgio Previte

Credito Cooperativo Mediocrati (BCC Mediocrati)
contro

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PERIZIA DI STIMA

Il tecnico: Arch. Federica Berlingieri



INDICE:

- A) Premessa ed indicazione sintetica dei quesiti**
- B) Cronistoria delle principali operazioni di consulenza**
- C) Risposta ai quesiti contenuti nel mandato**
- D) Conclusioni**

ELENCO ALLEGATI:

0) Certificazione Notarile

1) Documentazione catastale (All. 1):

- **Visura storica dei fabbricati e dei terreni (All. 1a)**
- **Planimetria di u.i.u. relativa ai fabbricati (All. 1b)**
- **Elaborato planimetrico (All. 1c)**
- **Estratto di mappa (All. 1d)**

2) Documentazioni fornite dal Comune di Montalto Uffugo – Ufficio Anagrafe-Stato Civile e Ufficio Tecnico (All. 2):

- **Certificato di matrimonio e di residenza (All. 2a)**
- **Estremi delle autorizzazioni edilizie riferite all'immobile, permessi edilizi ed agibilità; Elaborati grafici di progetto (All. 2b);**
- **Indicazioni sulla destinazione urbanistica e zonizzazione, indici di edificabilità ed interventi ammessi – stralcio del PRG e delle NTA (All. 2c)**

3) Documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate:

- **Attestato di ricerca effettuata al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria - verifica contratti di locazione in essere (All. 3)**

4) Verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario (All. 4)

5) Documentazione fotografica dell'immobile (All. 5)

6) Elaborati grafici: rilievo dell'immobile – planimetrie unità abitative (All. 6a, 6b, 6c)

7) Documentazione relativa ad indagini di mercato:

- **pubblicazione dell' OMI dell'Agenzia delle Entrate: dati delle ultime quotazioni immobiliari pubblicate, relative al 2° semestre 2017 (All. 7)**

8) Foglio riassuntivo: dati per l'ordinanza di vendita (All. 8)



A) PREMESSA ED INDICAZIONE SINTETICA DEI QUESITI

La sottoscritta **arch. Federica Berlingieri**, nata a Cosenza il 04-02-1982, residente in Cosenza, via P. Rossi snc, C.F. BRLFRC82B44D086T, regolarmente abilitata alla progettazione, iscritta all'albo professionale degli Architetti della provincia di Cosenza con il n°1581, con studio in Bisignano, via Trieste n°22, 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. Giorgio Previte**, nell'ambito della **procedura esecutiva n. R.G. 278/2014** avente quali parti:

- **Creditore procedente: Credito Cooperativo Mediocrati (per brevità BCC);**
- **Debitore:**

avendo prestato **giuramento di rito, in data 11-02-2019**, per l'incarico assegnatomi, presenta di seguito 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 l'elenco dei quesiti con **preliminare e particolare verifica de:**

- **completezza documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ: completa.**
- **estratti catastali degli immobili sottoposti a procedura esecutiva: mancante.**
- **stato civile degli esecutati: mancante. Nota: il certificato di residenza della sig.ra è stato successivamente depositato dal creditore procedente in data 29-03-2019.**

Effettuata tale verifica, si è quindi proceduto a reperire la documentazione mancante ed a redigere la perizia rispondendo ai quesiti, come da schema già in uso presso questo Tribunale, così come di seguito sinteticamente elencati:

1. **verifica della completezza documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ;**
2. **elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;**
3. **acquisizione di mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica;**
4. **identificazione del bene, descrizione, previo accesso, dell'immobile pignorato e del contesto urbano;**

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it



5. verifica conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
6. eventuali difformità e necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale;
7. indicazione dell'indice di utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. verifica della conformità dell'immobile alle autorizzazioni edilizie esistenti e verifica esistenza dichiarazione di agibilità;
9. indicazione dell'eventuale divisione in lotti del bene pignorato;
10. formazione dei lotti e delle quote in caso di pignoramento *pro quota*;
11. accertamento dell'occupazione del bene, del titolo di proprietà e verifica di eventuali contratti di locazione in essere;
12. eventuale acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indicazione di eventuali vincoli, diritti demaniali o usi civici, oneri condominiali;
- 13.bis indicazione di eventuali spese condominiali fisse o di gestione;
14. determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima;
15. foglio riassuntivo - descrizione sintetica dei lotti per l'ordinanza di vendita.

A) CRONISTORIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI DI CONSULENZA

- In data 14/02/2019 inoltrai domanda all'**Agenzia del Territorio di Cosenza – Ufficio del Catasto - sistema informatizzato Sister** per ottenere **copia aggiornata di: visura catastale completa e storica, foglio mappale terreni e fabbricati, elaborato planimetrico e planimetria di u.i.u.** relativi a tutti gli immobili in oggetto (v. All. 1a,b,c,d).
- In data 15/02/2019 feci **istanza di accesso agli atti**, a mezzo pec, all'**Ufficio Protocollo del Comune di Pietrafitta**, indirizzando duplice richiesta: **Ufficio Tecnico** per richiedere titoli abilitativi edilizi concessi, eventuali vincoli, agibilità, ecc.; **Ufficio Anagrafe e Stato Civile** per **richiedere certificato di stato civile, di residenza e di matrimonio degli esecutati**. Conferma di ricezione PEC acquisita con Protocollo N. 0003733 del 15/02/2019.
- In data 19-02-2019 mi venne inoltrata dall'ufficio competente, a mezzo pec, copia del **Certificato di residenza e matrimonio degli esecutati** (All 2a).



- In data 28-02-2019 mi recai presso l'Ufficio tecnico-urbanistica di Montalto per estrarre copia delle documentazioni richieste (v. All. 2b, 2c)
- In data 15-02-2019 protocollai istanza a mezzo pec all'**Agenzia delle Entrate di Cosenza - Registro atti privati** per **verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati dai debitore** esecutato e relativi all'immobile pignorato. In data 01/02/2019 ricevetti relativo attestato ed esito della ricerca effettuata al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria (v. All.3);
- **In data 07/03/2019 mi recai presso l'immobile** pignorato, sito in Montalto Uffugo (Cs), unitamente al custode giudiziario incaricato avv. Luigi Amato, dove effettuai la necessaria **ispezione generale e particolareggiata dei locali, dei fabbricati e dei terreni**, procedendo alle operazioni di **rilievo metrico e fotografico degli immobili**. Contestualmente effettuai il **sopralluogo della zona** in cui è situato l'immobile, ai fini della determinazione del valore di stima, in relazione al contesto urbano e di tutte le condizioni al contorno quali elementi da doversi tenere in considerazione nel giudizio di stima. A questa operazione è seguita la fase di **rielaborazione dei dati e restituzione grafica del rilievo e dello stato dei luoghi** (v. All.4, All.5, All.6).

C) RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito n. 1 Verifica della completezza documentazione di cui all'art. 567, 2°comma cod. proc. Civ;

E' stata, in primo luogo, verificata la completezza della documentazione, di cui all'art. 567, 2°comma cod. proc. Civ., facente parte del fascicolo. **Nel fascicolo telematico è presente la relazione ventennale notarile recante data 06 settembre 2017 a rogito del notaio dott. Marco Galante** con sede a Montescaglioso (MT), via Aldo Moro, 29, nonché l'attestazione di conformità della stessa certificazione notarile a firma dell'avv. Salvatore Perugini, legale del creditore precedente.

Quesito n. 2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;

Si rimanda all'allegata certificazione notarile.



Quesito n. 3 Acquisizione di mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica

Non sono stati depositati dal creditore gli estratti catastali. Come già indicato nel paragrafo B) si è quindi proceduto all'acquisizione delle risultanze catastali, visure e mappe, delle planimetrie e dei certificati necessari alla corretta identificazione del bene ed allo svolgimento della perizia, presso uffici del Comune e gli archivi informatici del Catasto.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti catastali per tutti gli immobili interessati: Visura storica; Planimetria di u.i.u.; Estratto di mappa; Elaborato planimetrico (Allegati 1a, b, c, d).

Sono stati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Montalto Uff. i seguenti documenti: estremi dei titoli abilitativi edilizi relativi all'immobile ovvero Concessione Edilizia e Permesso in Sanatoria; Certificato di Agibilità; elaborati grafici del progetto depositato: planimetrie relative agli immobili oggetto di perizia (All. 2b); Destinazione Urbanistica dell'area di sedime dell'immobile e dei terreni, comprendente lo stralcio del PRG vigente con relative NTA, zonizzazione, indici di fabbricabilità, tipologie di interventi ammessi (All. 2c).

Quesito n. 4 Identificazione del bene, descrizione, previo accesso, dell'immobile pignorato e del contesto urbano:

Gli immobili pignorati si trovano nel Comune di Montalto Uffugo (Cs), in via San Pietro, ai civici n. 33/35, già contrada Madonna delle Grazie. Si tratta di un edificio isolato, con un'area esterna di propria pertinenza (corte) ad uso esclusivo e dunque tipologicamente identificabile come villa, costituito dai piani: semi interrato, terra e primo, ciascuno dei quali costituisce immobile indipendente con subalterno autonomo. Inoltre, fa parte del pignoramento un appezzamento di terreno prospiciente il fabbricato, formato da tre particelle tra loro confinanti.

L'immobile è catastalmente individuato presso il Catasto Edilizio Urbano del Comune di Montalto Uffugo al Foglio 42, P.lla 4, Subalterni 4, 5, 7. Cat. A/7.

I terreni sono individuati come segue al:

- Foglio di mappa 42, Particelle 307, 576, 577.

Il manufatto edilizio ha come anno iniziale delle opere il 1977 (Concessione Edilizia), ma è stato poi ampliato nel corso degli anni ed ultimato nel 2010 (Sanatoria ed Agibilità). La



tipologia costruttivo-strutturale del fabbricato è costituita da struttura a telaio, con orditura di travi e pilastri in calcestruzzo armato. Le murature di tamponamento sono costituite da blocchi di laterizio. Le partizioni interne tra le diverse unità immobiliari ed all'interno delle stesse sono in mattoni forati. I solai sono con ogni probabilità del tipo latero cementizio. Le finiture esterne sono in intonaco bianco, con zoccolatura in materiale lapideo. La copertura è realizzata a falde inclinate, così come a falde inclinate sono le coperture dei porticati realizzati al piano terra. La villa è protetta da un muro di recinzione con cancelli in ferro.

Si descrivono le sigole unità immobiliari, suddivise nei tre differenti livelli e nei tre subalterni.

- Piano seminterrato - Fig. 42, P.IIa 4, Sub. 7

L'immobile ha accesso diretto dalla corte comune ed ha un affaccio con vista sulla vallata. L'Unità immobiliare è così composta: soggiorno-pranzo con cucina-angolo cottura, disimpegno, un servizio igienico completo, due camere. **La superficie calpestabile totale interna netta dell'appartamento visionato è pari a mq 93,50** (Superficie utile misurata al netto delle partizioni interne e dei muri perimetrali). **La superficie utile lorda, coincidente con la superficie commerciale** (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 110.**

- Piano terra- Fig. 42, P.IIa 4, Sub. 4

Si ha accesso dalla corte comune, l'ingresso è protetto da una tettoia aperta sui lati. L'Unità immobiliare è così composta: ingresso, pranzo, soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, due ripostigli ciechi, doppi servizi, di cui uno completo ed uno adibito a w.c.-lavatoio, terrazza-corte esclusiva.

La superficie calpestabile totale interna netta dell'appartamento visionato è pari a mq 135 mq (Superficie utile misurata al netto delle partizioni interne e dei muri perimetrali). **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 176. La superficie commerciale è pari a 193 mq** (equivalente alla SUL più quota parte terrazzo computato nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente



mq. 25).

- Piano primo- sottotetto - Fig. 42, P.III 4, Sub. 5

Si accede dalla corte comune, attraversando un portico aperto sui lati. L'Unità immobiliare è così composta: ingresso, scala di accesso al piano, cucina, soggiorno-pranzo, tre camere, doppi servizi, di cui uno completo ed uno adibito a w.c.-lavatoio, balcone.

La superficie calpestabile totale interna netta dell'appartamento visionato è pari a mq 125,60 mq (Superficie utile misurata al netto delle partizioni interne e dei muri perimetrali).

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 176. La superficie commerciale è pari a 183,80 mq** (equivalente alla SUL più quota parte balcone computato nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25).

Relativamente a tutti e tre gli appartamenti si sono riscontrate le caratteristiche che seguono:

Gli impianti sono tutti funzionanti e realizzati sotto-traccia.

L'impianto elettrico pare essere a norma, caratterizzato da idonea quantità di punti luce, pulsanti di comando e prese di corrente in ogni ambiente.

L'impianto idrico-sanitario è provvisto di regolari gli attacchi idrici per la cucina e per i locali di servizio, alcuni dei quali provvisti di scalda-acqua autonomo.

L'impianto termico è costituito da caldaie a gas, posizionate esternamente, che consentono il riscaldamento di tutti gli ambienti attraverso radiatori in ghisa ed alluminio. L'impianto di riscaldamento è corredato dalla possibilità di essere integrato ai termocamini collocati nelle aree di soggiorno. All'interno di tutte e tre le unità immobiliari, inoltre, è stato collocato un impianto di condizionamento, con sistema del tipo split, con motore esterno ed elemento interno, per il raffrescamento estivo.

Lo smaltimento dei reflui dell'edificio e delle acque meteoriche risulta regolarmente garantito dalla connessione alla rete fognaria ed alla rete di raccolta delle acque chiare comunale. Non è possibile dire con certezza, in base al semplice sopralluogo, in mancanza di sondaggi su massetto e murature, l'esatto percorso degli scarichi delle acque nere.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera. I dispositivi di oscuramento sono costituiti da persiane esterne "alla romana". Le porte interne sono in legno.



Le pareti interne sono tutte rifinite con intonaco per civile abitazione tirato liscio e tinteggiate. Quanto alle pavimentazioni ed ai rivestimenti parietali di bagni e cucina sono in materiale ceramico. Rivestimento della scala di accesso e soglie in materiale lapideo. I rivestimenti e le finiture sono tutti di buona qualità ed in buone condizioni. L'altezza interna media degli ambienti è di m 2,70.

Gli ambienti interni sono salubri ed hanno un corretto rapporto aereo/illuminante (Sup. fin. \geq 1/8 Sup. int.), in linea con quanto previsto dal regolamento edilizio e di igiene comunale. L'esposizione è ben distribuita. Non si percepiscono rumori molesti.

Si descrivono i terreni:

Le tre particelle di terreno costituiscono nel loro insieme una superficie grossomodo trapezoidale, con andamento superficiale in lieve pendio, circondata dalle strade di viabilità locale: su due lati pubblica e su due lati privata. La superficie è incolta, coperta da manto erboso e sgombra da alberature. L'appezzamento è collocato in posizione sommitale rispetto agli immobili circostanti, da cui si può godere di una visuale privilegiata sulle valli circostanti e sul frontistante borgo antico storico di Montalto Uffugo.

Le particelle di terreno sono così catastalmente individuate e caratterizzate:

- **Foglio di mappa 42, P. Ila 307: qualità seminativo, superficie: mq 1590.**
- **Foglio di mappa 42, P.Ila 576: qualità seminativo, superficie: mq 200.**
- **Foglio di mappa 42, P.Ila 577: qualità seminativo, superficie: mq 190.**

Tutti i lotti di terreno sopra individuati ricadono, in base a quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale, in zona di completamento B1 e sono edificabili.

Si descrive brevemente il contesto urbano:

Il Comune di Montalto Uffugo è un importante centro collinare, di circa 20.000 abitanti, distante circa 15 Km, percorribili in 20- 30 min. di automobile dal capoluogo Cosenza. Si tratta di un antico borgo ricco di edifici, complessi ecclesiastici e monumenti storicamente, artisticamente e architettonicamente significativi.

La zona in cui sono ubicati gli Immobili, contrada Madonna delle Grazie, che prende il nome dall'omonima vicina chiesetta rurale, si trova immediatamente ai piedi centro urbano, in un'area collinare extraurbana amena e panoramica, un tempo considerata periferica, su cui



sorgevano pochi fabbricati rurali, ma dove, nel corso degli ultimi decenni, si sono sviluppate diverse iniziative edilizie e che si configura attualmente, coerentemente con la destinazione “zona di completamento” del Piano Regolatore Comunale, come una zona a vocazione principalmente residenziale, su cui sono state edificate prevalentemente ville mono e plurifamiliari, villini a schiera ed edifici isolati di 2-3 piani, circondati dal verde e collegati da un'arteria viaria principale, la via Cristoforo Colombo, che attraversa tutta la zona ponendosi come asse baricentrico dell'edificazione. Da segnalare nell'area anche la presenza di alcune imprese agrituristiche. La zona non è invece servita da opere di urbanizzazione secondaria: i principali uffici pubblici, l'ufficio postale, altre attività commerciali e tutte le scuole di diverso ordine e grado, si trovano nel centro storico, a circa 5 km di distanza, raggiungibili con mezzi privati o pubblici.

Quanto finora descritto costituisce l'insieme delle **caratteristiche posizionali** intrinseche ed estrinseche dei beni, e saranno **anch'esse parametro di riferimento della stima**.

Quesito n. 5 Verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

L'immobile risulta conforme alla descrizione del pignoramento ed è certamente individuabile in base agli estremi catastali.

Quesito n. 6 Eventuali difformità e necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale

Non risultano essere regolarmente accatastate le tettoie realizzate in aderenza all'edificio al piano terra e si riscontrano alcune divergenze nelle divisioni interne e nella disposizione delle aperture. Pertanto si stimano, per l'aggiornamento catastale, approssimativamente euro 1.000,00 per spese tecniche e spese di accatastamento, sia relativamente alla differente distribuzione degli spazi interni che all'accatastamento ex-novo delle tettoie. (Si vedano gli elaborati grafici All. 6a, 6b, 6c).

Quesito n. 7 Indicazione dell'indice di utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Lo strumento di pianificazione urbanistica ad oggi in vigore nel Comune di Montalto Uff. è il Piano Regolatore Generale Comunale. L'immobile ed i terreni ricadono in zona B/1:



“Zona di completamento e ristrutturazione”. Le previsioni di PRG sono attuabili mediante **intervento diretto** e soggetti a disciplina del Permesso di Costruire. Sono possibili gli interventi di: nuova costruzione, ristrutturazione, risanamento, restauro, demolizione e ricostruzione, piani di recupero, cambi destinazione d'uso. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: commerciale, artigianale e servizi, residenziale, ufficio, terziario, turistico, sanitario. Sono previste deroghe agli indici minimi per le attività alberghiere.

Sono previsti i seguenti indici:

- SM: lotto minimo 600 mq
- **IFF: 1,5 mc/mq**
- RC: 0, 25
- Hmax: 9, 50 m e 12 m zone vallive
- DI: 5 m
- DS: 5 m
- RI: 1,2
- Df: min. 10 mt

Quesito n. 8 Verifica della conformità dell’immobile alle autorizzazioni edilizie esistenti e verifica esistenza dichiarazione di agibilità:

L’immobile pignorato è stato regolarmente autorizzato con **Concessione Edilizia n. 100 del 1977 e perfezionato con successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 4/S del 12/03/2010** per sanare le opere che erano state eseguite in difformità (All. 2b).

E' stato rilasciato il Certificato di Agibilità, Prot. n. 7025, Progr. n. 23, allegato alla presente perizia (All. 2b).

Si sono riscontrate alcune variazioni nelle divisioni interne che non costituiscono difformità significative, né aumenti volumetrici.

Quesito n. 9 e 10. Indicazione dell'eventuale divisione in lotti del bene pignorato:
Formazione dei lotti e delle quote in caso di pignoramento pro quota:

Gli immobili sono pignorati nella loro interezza. Si può ipotizzare una vendita più proficua suddividendoli in lotti: per quanto riguarda le unità abitative, ciascuna con accesso



indipendente, verrà considerato un lotto per ciascuno subalterno; mentre per quanto concerne le particelle di terreno, si ritiene maggiormente proficua la vendita in un unico lotto in quanto, ciascuna particella, se venduta separatamente, comporterebbe vincoli nella superficie minima e nel rispetto delle distanze, tali da inficiarne il potenziale edificatorio.

La suddivisione viene pertanto così stabilita:

Lotto 1: Unità residenziale Piano seminterrato- Fg. 42, P.IIIa 4, Sub. 7. Cat. A/7

Lotto 2: Unità residenziale Piano terra- Fg. 42, P.IIIa 4, Sub. 4. Cat. A/7.

Lotto 3: Unità residenziale Piano primo- Fg. 42, P.IIIa 4, Sub. 5. Cat. A/7.

Lotto 4: Terreno edificabile individuato al Fg. 42, Particelle 307, 576, 577.

Quesito n. II Accertamento dell'occupazione del bene, del titolo di proprietà e verifica di eventuali contratti di locazione in essere;

Alla data del sopralluogo, avvenuta il giorno 07/03/2019 l'immobile risulta essere occupato da:

- i coniugi comproprietari al piano semi-interrato;
- dalla loro figlia sig.ra e dai loro nipoti, al piano terra (con contratto di comodato che i debitori si sono riservati di produrre);
- dalla nipote sig.ra al piano primo (a titolo gratuito).

Si rimanda alla descrizione contenuta nel Verbale di sopralluogo (All. 4).

I beni -unità residenziali- identificati al Foglio 42, P.IIIa 4, ai Subalterni 4, 5, 7: sono intestati per 1/2 ciascuno ai coniugi sig.

Il terreno al Fg. 42, Particella 307 è intestato per 1/2 ciascuno ai coniugi sig.

I terreni al Fg. 42, Particelle 576 e 577 sono intestati per 1/1 a regime di comunione dei beni.

Nelle fasi preliminari, come già indicato nel paragrafo B) la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza-Ufficio registro atti privati per verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati dal debitore esecutato e relativi agli immobili pignorati: alla luce delle indagini effettuate, alla data di presentazione dell'istanza, non è emersa l'esistenza di alcun contratto di locazione in essere stipulato dai debitori relativamente agli immobili in oggetto, né risultano essere stati registrati al sistema dell'anagrafe



tributaria contratti di locazione o altro genere di contratti in precedenza (All.3).

Quesito n. 12 Eventuale acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non esiste alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quesito n. 13 Vincoli sull'immobile

Sugli immobili pignorati non ricadono procedure di esproprio, non insistono altri vincoli, né diritti demaniali, servitù pubbliche o private, diritti condominiali od usi civici.

Quesito n. 13 bis Indicazione eventuali oneri condominiali

Le unità immobiliari non costituiscono condominio.

Quesito n. 14 Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima;

Si indicano innanzitutto i criteri ed i metodi di stima. La necessità di adottare un determinato criterio di stima si ha in base allo scopo della stima, ovvero alla sua esigenza pratica, ed al suo aspetto economico corrispondente. Nel caso specifico, lo scopo corrisponde alla capacità del bene di essere direttamente scambiato per l'utilità che può dispiegare, concretizzandosi nell'esigenza pratica di una compravendita, di un'asta pubblica, di una divisione ereditaria ecc. l'aspetto economico corrispondente è, in questo caso, la ricerca del **Valore di mercato**, quale diretta funzione delle variabili della domanda e dell'offerta ($V_m = f(D, O)$), così come indicato dalla letteratura in materia.

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 usato nelle libere contrattazioni di compravendita. 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 procedimento si svolge secondo le seguenti fasi:

- Reperimento sul mercato di prezzi noti di beni analoghi.
- Allineamento dei dati per formulare una scala di prezzi noti.
- Individuazione del gradino corrispondente al bene da stimare.

Il prezzo così individuato, quale 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, gli affacci e la luminosità) così come individuate e descritte nella risposta al Quesito n. 4. A tutti questi parametri è stato assegnato un determinato coefficiente.

Per quanto riguarda i terreni edificabili, oltre ad averne valutato la collocazione, sono state tenute in considerazione tutti gli indici previsti dal PRG e si sono conseguentemente valutate le potenzialità edificatorie. Inoltre, sono stati reperiti i dati delle principali agenzie immobiliari che hanno trattato e trattano, con annunci in corso, la vendita di terreni in zone limitrofe e con caratteristiche edificatorie similari. I valori di vendita riscontrati si sono attestati sui valori compresi tra il minimo di 35 eur/mq ed il massimo di 75 eur/mq: operando la media di tali valori ed arrotondando il risultato finale si è determinato **il valore capitale unitario (valore di mercato) dei terreni (LOTTO 4) pari a: 55 €/mq. La superficie totale delle tre particelle (n. 307+576+577) è calcolata: mq (1590+200+190): mq 1980 (millenovecentottanta).**

Per quanto riguarda invece le unità residenziali, al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita di beni analoghi, sono stati reperiti i dati più recenti inerenti le quotazioni immobiliari forniti dell'Agenzia del territorio – OMI (Osservazioni Mercato



Immobiliare) relative al secondo semestre 2017 (All.8), raffrontandone la veridicità con le quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari. E' stata individuata la fascia-zona periferica: "Lucchetta – Madonna delle Grazie" e sono stati presi in considerazione i valori delle "abitazioni civili" dove: $480 < V_m \text{ (eur/mq)} < 660$. Si è reputato opportuno selezionare il valore massimo in quanto si tratta di una zona non più considerata "periferica", mentre l'immobile, piuttosto che "civile abitazione", essendo caratterizzato da una corte e spazio verde di propria pertinenza, con una collocazione di particolare amenità, così come anche indicato dalla categoria catastale, è da considerare tipologicamente "villa o villino". Pertanto:

Il valore capitale unitario (valore di mercato) delle unità residenziali (LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3) è pari a: 660 €/mq.

Indicheremo di seguito la procedura di calcolo valevole per ricavare il Valore capitale totale per ciascun immobile:

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

Valore capitale totale = Valore capitale unitario * Superficie commerciale

Stabilito il valore capitale unitario di mercato, andremo a calcolare la superficie commerciale:

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, la cui superficie viene conteggiata nella misura del 30%.

Assumendo come riferimento i valori ottenuti, 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 considera opportuno dare ai parametri suddetti valore neutro pari ad 1 (uno).
Si procede quindi, per le unità residenziali, ad una **correzione della stima, come anche richiesto nel quesito n.14, con abbattimento forfettario pari al 15%** del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per le spese necessarie ad eventuale regolarizzazione catastale-edilizia.

Si stimano separatamente i singoli lotti :

Lotto 1: Unità residenziale- appartamento, sito in Montalto Uffugo, zona Madonna delle Grazie, via San Pietro n. 33-35- Piano seminterrato- distinto al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uff. al Fg. 42, P.IIa 4, Sub. 7. Cat. A/7 composta da: soggiorno-pranzo, bagno, due camere.

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

Sc = Superficie Utile Lorda= 110 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 capitale totale = Valore capitale unitario x Superficie commerciale

660 €/mq x 110 = 72.600,00 (settantaduemilaseicento euro)

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

Si opera quindi la succitata decurtazione:

Pertanto, si ha: **Valore capitale totale - 15% = (72.600 - 10.890) = 61.710,00 euro**

In conclusione: **Valore di vendita a base d'asta del LOTTO 1: 61.710,00 € (sessantunmilasettecentodieci euro)**

Lotto 2: Unità residenziale- appartamento, sito in Montalto Uffugo, zona Madonna delle Grazie, via San Pietro n. 33-35 - Piano terra- distinto al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uff. al Fg. 42, P.IIa 4, Sub. 4. Cat. A/7 composta da: cucina, soggiorno, pranzo, due camere, doppi servizi, ripostigli, terrazza-corte esclusiva.

Valore capitale totale = Valore capitale unitario x Superficie commerciale

660 €/mq x 193 mq = 127.380,00 (centoventisettemilatrecentottanta euro)

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it



Valore capitale totale - 15% = (127.380 –19.107)= 108.273,00 euro

Valore di vendita a base d'asta del LOTTO 2: 108.273,00 €
(centottomiladuecentosettantatre euro)

Lotto 3: Unità residenziale- appartamento, sito in Montalto Uffugo, zona Madonna delle Grazie, via San Pietro n. 33-35 - Piano primo-sottotetto- distinto al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uff. al Fg. 42, P.III 4, Sub. 5. Cat. A/7 composta da: vano scala, cucina, soggiorno, pranzo, tre camere, doppi servizi, balcone.

Valore capitale totale = Valore capitale unitario x Superficie commerciale
660 €/mq x 183,80 mq= 121.308,00 (centoventunmilatrecentotto euro)

Valore capitale totale - 15% = (121.308 –18.196)= 103.112,00 euro

Valore di vendita a base d'asta del LOTTO 3: 103.112,00 € (centotremilacentododici euro)

Lotto 4: Terreno edificabile, in zona di completamento B1, sito in Montalto Uffugo, zona Madonna delle Grazie, via San Pietro, individuato al Fg. 42, Particelle 307, 576, 577 superficie complessiva 1980 mq.

Valore capitale unitario (valore di mercato) dei terreni (LOTTO 4) è pari a: 55 €/mq. La superficie totale delle tre particelle (307+576+577) è calcolata: mq (1590+200+190): mq 1980 (millenovecentottanta).

Valore capitale totale = Valore capitale unitario x Superficie commerciale totale
55 €/mq x 1980 mq= 108.900,00 (centottomilanovecento euro)



TABELLE RIEPILOGATIVE DEL VALORE DEI LOTTI:

LOTTO 1: Unità residenziale Piano seminterrato- Fg. 42, P.IIa 4, Sub. 7		
€ 660,00 VALORE CAPITALE UNITARIO	110 mq SUPERFICIE COMMERCIALE	€ 72.600,00 VALORE DI MERCATO STIMATO
		-15 % DECURTAZIONE
		€ 61.710,00 VALORE VENDITA A BASE D'ASTA

LOTTO 2: Unità residenziale Piano terra - Fg. 42, P.IIa 4, Sub. 4		
€ 660,00 VALORE CAPITALE UNITARIO	193 mq SUPERFICIE COMMERCIALE	€ 127.380,00 VALORE DI MERCATO STIMATO
		-15 % DECURTAZIONE
		€ 108.273,00 VALORE VENDITA A BASE D'ASTA

LOTTO 3: Unità residenziale Piano primo - Fg. 42, P.IIa 4, Sub. 5		
€ 660,00 VALORE CAPITALE UNITARIO	183,80 mq SUPERFICIE COMMERCIALE	€ 121.308,00 VALORE DI MERCATO STIMATO
		-15 % DECURTAZIONE
		€ 103.112,00 VALORE VENDITA A BASE D'ASTA

LOTTO 4: Terreno edificabile individuato al Fg. 42, Particelle 307, 576, 577.		
€ 55,00 VALORE CAPITALE UNITARIO	1980 mq SUPERFICIE TOTALE	€ 108.900,00 VALORE DI VENDITA A BASE D'ASTA



Quesito n. 15 Foglio riassuntivo

Si rimanda all'Allegato 8 Foglio riassuntivo contenente i dati da riportare nell'ordinanza di vendita.

D) CONCLUSIONI

Si segnala il mancato versamento, da parte del creditore procedente, dell'acconto stabilito dal sig. G.E. in mio favore per lo svolgimento dell'incarico, la cui dazione era stata stabilita nel termine di 30 gg dalla data del giuramento (avvenuto in data 11-02-2019), nonostante i ripetuti solleciti.

Le operazioni delle diverse fasi di svolgimento delle attività peritali si sono svolte regolarmente. Gli allegati alla presente relazione costituiscono parte integrante della perizia.

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 12-04-2019

il CTU
arch. Federica Berlingieri



TRIBUNALE DI COSENZA
Provincia di Cosenza

PROCEDURA ESECUTIVA n. 184/2017
G.E. Dott. Giorgio Previte

Credito Cooperativo Mediocrati (BCC Mediocrati)

contro

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE ALLA CTU

Il tecnico: Arch. Federica Berlingieri



Premessa:

In data 07/05/2019 sono pervenute alla scrivente osservazioni alla Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura RG 184/2017 BCCMediocrati contro tali note sono pervenute, nei tempi stabiliti dal G.E., inviate a mezzo pec, da parte dell'ing. Luciano Corniola, consulente tecnico di parte (per brevità CTP) dei debitori,

Le osservazioni riguardano due aspetti:

- 1) **Valore di mercato attribuito agli immobili.**
- 2) **Stima della corte di pertinenza e vendita in lotti.**

Risposte alle osservazioni:

- 1) **La prima osservazione riguarda il valore di mercato (euro/mq) applicato agli immobili.**

Il CTP propone un elenco di valori di mercato ricavati da agenzie immobiliari, calibrandone poi il valore sulla base di un coefficiente di merito, mentre ritiene inadeguato il valore di mercato unitario finale utilizzato dalla CTU, supportato, come parametro di riferimento ufficiale, dai dati forniti dalla Agenzia del Territorio. Si osserva che molti dei prezzi indicati riguardano ville di recente e nuova costruzione e che gli stessi valori di vendita proposti sono poi soggetti a contrattazione. Si fa notare inoltre che, pure operando una media dei valori indicati dal CTP, introducendo poi i coefficienti di riduzione relativi alla vetustà, che lo stesso CTP propone, ed operando la decurtazione finale per come richiesto dal Giudice, si otterrebbero valori simili a quelli riportati nella CTU.

Pertanto, si ribadisce essere congruo il valore di capitale unitario attribuito e si valuta attendibile il dato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. A tale proposito, si sottolinea come **il CTU, proprio per ovviare alla mancanza della categoria “villini”, scegliendo la categoria “civile abitazione”, altro aspetto che viene contestato, invece ammissibile considerando la suddivisione delle unità immobiliari in appartamenti, uno per ciascun piano di abitazione, abbia estrapolato il valore massimo, invece di effettuare una media di valori, come altrimenti si sarebbe fatto, attribuendolo a tutte le tre unità abitative, compresa quella al livello seminterrato. Inoltre, avendo opportunamente le condizioni al contorno ed i valori immobiliari di mercato della zona,**



non ha apportato parametri di riduzione relativi alla vetustà degli immobili, mantenendo un coefficiente di merito con valore neutrale pari ad 1, che non ha pertanto ridotto il valore di mercato. Infine, si sottolinea che la decurtazione finale apportata al valore complessivo di ciascun immobile è espressamente richiesta nei quesiti formulati dal sig.G.E.

2) La seconda osservazione riguarda la stima della corte su cui sono realizzati gli immobili e la suddivisione in lotti di vendita.

Si fa innanzitutto presente che la corte, catastalmente individuata quale Bene Comune Non Censibile (BCNC), al Fg. 42, P.IIa 4, Sub. 6, non è mai stata citata, né riportata nel pignoramento.

Ciononostante si ammette in parte l'osservazione del CTP in quanto la suddetta corte, pur non dovendosi e potendosi direttamente stimare e non producendo reddito autonomo, costituisce un elemento di valore aggiunto che va ad integrare il valore delle singole unità immobiliari. Si precisa ancora che, non essendo la corte “graffata” (segno che negli elaborati planimetrici catastali indica una congiunzione esclusiva tra particelle) a nessuno dei subalterni, non è da considerarsi proprietà esclusiva di nessuna delle tre unità residenziali.

Non si reputa invece possibile, né utile, né è compito spettante al perito estimatore, procedere ad una suddivisione della “corte”, quale atto preliminare per la successiva eventuale vendita in lotti: **la stessa continuerebbe ad espletare la funzione di bene comune alle tre unità abitative, senza costituire presupposto di impedimento alla vendita,** consentendo di dispiegare attività comuni come ad esempio, le funzioni di ingresso e passaggio, così come accade in qualsiasi proprietà immobiliare, condominiale e non, composta da più unità residenziali e caratterizzata dalla presenza di un'area identificata come BCNC.

Si conferma, sulla base delle risultanze cartografiche e catastali, l'entità della superficie della corte individuata dal CTP in circa 2200 mq e **si reputa idonea la percentuale proposta del 12% da intendersi quale valore percentuale di incremento da aggiungere alle unità immobiliari,** sia che siano vendute in un unico lotto che in lotti separati.

Si ripropongono quindi le tabelle riepilogative, con l'incremento sopra menzionato.

Si rimanda infine all' ill.mo sig. G.E. L'opportunità di vendere i beni in un unico lotto.



LOTTO 1: Unità residenziale Piano seminterrato- Fig. 42, P.IIa 4, Sub. 7		
€ 660,00 VALORE CAPITALE UNITARIO	110 mq SUPERFICIE COMMERCIALE	€ 72.600,00 VALORE DI MERCATO STIMATO
		-15 % DECURTAZIONE: € 61.710,00
Incremento del 12% per la presenza del BCNC € 61.710 x 0,12: € 7.405		VALORE VENDITA A BASE D'ASTA € 69.115,00

LOTTO 2: Unità residenziale Piano terra - Fig. 42, P.IIa 4, Sub. 4		
€ 660,00 VALORE CAPITALE UNITARIO	193 mq SUPERFICIE COMMERCIALE	€ 127.380,00 VALORE DI MERCATO STIMATO
		-15 % DECURTAZIONE: € 108.273,00
Incremento del 12% per la presenza del BCNC € 108.273,00 x 0,12: € 12.993		VALORE VENDITA A BASE D'ASTA € 121.266,00

LOTTO 3: Unità residenziale Piano primo - Fig. 42, P.IIa 4, Sub. 5		
€ 660,00 VALORE CAPITALE UNITARIO	183,80 mq SUPERFICIE COMMERCIALE	€ 121.308,00 VALORE DI MERCATO STIMATO
		-15 % DECURTAZIONE: € 103.112,00
Incremento del 12% per la presenza del BCNC € 103.112,00 x 0,12: € 12.373		VALORE VENDITA A BASE D'ASTA € 115.485,00

Rimane invariato il valore attribuito alle particelle di terreno denominato Lotto 4

LOTTO 4: Terreno edificabile individuato al Fig. 42, Particelle 307, 576, 577.		
€ 55,00 VALORE CAPITALE UNITARIO	1980 mq SUPERFICIE TOTALE	VALORE DI VENDITA A BASE D'ASTA € 108.900,00

In fede,

Bisignano, li 20-05-2019

il CTU
 arch. Federica Berlingieri

