

RELAZIONE TECNICA

L'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Mariarosaria Savaglio, con decreto di nomina del 22/10/2021, nominava il sottoscritto **Arch. Francesco Gemelli**, nato a Cosenza il 02/01/1973, residente in Via G. Garibaldi n. 1 - Rovito (CS) – C.F. GML FNC 73A02 D086H, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1120 e presso il Tribunale di Cosenza nell'elenco dei CTU al n. 3151, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di **ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 31/2020 R.G.E.** – Creditore procedente:

A - Debitore executato: [REDACTED], il quale accettava l'incarico con invio telematico del verbale di giuramento in data 25/10/2021.

Per cui la S.V. mi conferiva l'incarico che si articola nei seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e

contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il

conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

PREMESSA

Il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, comunicava alle parti, tramite **Raccomandate A/R del 8/11/2021**, indirizzate rispettivamente [REDACTED] [REDACTED] mentre, **a mezzo PEC del 8/11/2021**, all'**Avv. Raffaella Perri**, in qualità di Custode giudiziario, all'**Avv. [REDACTED]** e all'**Avv. [REDACTED]**, nell'interesse del Creditore procedente, la data del sopralluogo da effettuare presso i beni immobili oggetto di causa.

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno **24/11/2021 alle ore 15.30** presso la sede del Municipio di Belsito in Piazza Municipio n. 13 a BELSITO (Prov. di Cosenza).

Le operazioni peritali, regolarmente iniziate il giorno stabilito alle ore 15:40, sono consistite nella presa visione degli immobili, il confronto dei predetti con la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali, nel rilievo metrico dei beni immobili, nella realizzazione della documentazione fotografica interna delle unità immobiliari ed esterna del fabbricato nonché nella stesura del verbale di sopralluogo.

Alle operazioni peritali erano presenti l'**Avv. Raffaella Perri**, in qualità di Custode giudiziario, il [REDACTED], conduttore dell'attività commerciale "[REDACTED]" e l'**Avv. [REDACTED]**, in qualità di difensore del [REDACTED].

Il CTU, nel periodo antecedente al sopralluogo, ha provveduto ad acquisire, dalla banca dati Catastale dell'Agenzia del Territorio, le visure storiche e le planimetrie catastali dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Presso il Comune di Budrio (Prov. di Bologna) - Ufficio Anagrafe e Stato Civile, sono state presentate regolari istanze relative al rilascio dei certificati di residenza, stato di famiglia e stato civile (istanza presentata a mezzo PEC in data 28/10/2021 e successivo sollecito del 4/11/2021).

Il CTU, inoltre, ha fatto formale richiesta di accesso agli atti (a mezzo PEC del 29/10/2021) presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza per accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso registrati.

In data 8/11/2021 ha presentato istanza di accesso agli atti (a mezzo PEC) presso l'UTC del Comune di Belsito (Prov. di Cosenza) per prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnico-urbanistica, depositata in archivio, relativamente agli immobili oggetto dell'esecuzione.

Sono state eseguite le ispezioni ipo-catastali, sia per soggetto che per immobile, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il CTU premette quanto segue:

- Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva.
- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione notarile.
- Il CTU ha acquisito il certificato di residenza e di stato civile degli esecutati, rilasciato dal Comune di Budrio (Prov. di Bologna).
- Risulta che, alla data dell'acquisto degli immobili, gli esecutati erano coniugati in regime di comunione legale dei beni ed il pignoramento è stato notificato ad entrambi i coniugi comproprietari.

Si precisa che le risposte ai quesiti posti seguono la numerazione contenuta nel verbale di nomina del CTU.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. e da quanto si evince dall'Atto di pignoramento immobiliare, è stato sottoposto a pignoramento:

- In Comune di Belsito, Vico Secondo Sopracasale, già Via Calabria già Via Regina Elena porzione di fabbricato costituita da due ingressi, cucina, un vano e bagno al piano primo, quattro vani, disimpegno e bagno al secondo piano.

soprastante soffitta non praticabile ed annessa corte.

Distinta al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 165 sub. 10, cat. A/4, cl. 3, vani 9; foglio 7, p.lla 166 sub. 2 graffate.

In Eelsito, Piazza del Municipio n. 16 porzione di immobile posta al piano terra con sovrastante lastrico solare di pertinenza.

In Catasto al foglio 7, p.lla 89 sub. 9 (ex subb. 5 e 6), cat. C/1, mq. 60 (cat. negozi e botteghe);

foglio 7, p.lla 89 sub. 8, cat. F/5, mq. 120 (lastrico solare).

Così come indicati nel verbale di pignoramento degli immobili, trascritto in data 16/04/2020 – Reg. Particolare 6167 – Reg. Generale 7834 - Repertorio 356 del 19/02/2020.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il sottoscritto CTU ha effettuato le ispezioni ipotecarie, riferite al periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 10/01/2022, relativamente al ventennio precedente alla data del verbale di pignoramento immobiliare, sia per immobile sia per soggetto (proprietari/esecutati), rilevando le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE** del 22/06/2009 - Registro Particolare 12642 Registro Generale 18182
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 312005/52431 del 18/06/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- **TRASCRIZIONE** del 22/06/2009 - Registro Particolare 12643 Registro Generale 18183
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 312005/52431 del 18/06/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 22/06/2009 - Registro Particolare 12644 Registro Generale 18184
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 312005/52431 del 18/06/2009
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 22/06/2009 - Registro Particolare 3343 Registro Generale 18188
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 3415/2475 del 19/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 16/04/2020 - Registro Particolare 6167 – Reg. Generale 7834
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA - UNEP - Repertorio 356 del 19/02/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalla ricerca effettuata non risultano presenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Il sottoscritto CTU, ha acquisito la documentazione catastale, relativa ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, presente nella banca dati dell’Agenzia del Territorio (Catasto):

- **Visure storiche degli immobili (fabbricati e terreni)**
- **Planimetrie catastali**
- **Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni**
- **Estratto di mappa catastale**

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Descrizione degli immobili oggetto di stima

Dal verbale di pignoramento degli immobili, trascritto in data 16/04/2020 – Reg. Particolare 6167 – Reg. Generale 7834 - Repertorio 356 del 19/02/2020, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione consistono in:

- **IMMOBILE RESIDENZIALE SU DUE LIVELLI OLTRE SOTTOTETTO E AREA DI CORTE ESCLUSIVA (P.LLA 165 - SUB 10 GRAFFATA A P.LLA 166 – SUB 2);**
- **LOCALE COMMERCIALE POSTO AL PIANO TERRA (P.LLA 89 - SUB 9);**
- **LASTRICO SOLARE (P.LLA 89 - SUB 8).**

Proprietà e provenienza degli immobili

La proprietà degli immobili, da quanto si evince dalla documentazione agli atti, risulta in capo al

Le unità immobiliari risultano nella disponibilità degli anzidetti intestatari a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - Notaio GISONNA LEUCIO - Repertorio 312005/52431 del 18/06/2009 (Reg. Particolare 12644 – Reg. Generale 18184) – Trascrizione del 22/06/2009.

Caratteristiche della zona

Gli immobili sono ubicati in zona centrale del Comune di Belsito, all’interno del nucleo storico con edifici di remota costruzione.

I beni sono situati in area completamente urbanizzata con la presenza di servizi pubblici ed attività. La viabilità comunale risulta agevole con la presenza di parcheggi pubblici nelle immediate

vicinanze. Gli immobili distano circa Km 3,5 dallo svincolo autostradale di Rogliano – Autostrada “A2 del Mediterraneo”, percorrendo la Strada Provinciale n. 245.

Caratteristiche costruttive riferite all'intera costruzione

L'immobile residenziale (P.Illa 165 – Sub 10) oggetto dell'esecuzione, fa parte di un corpo di fabbrica di antica costruzione costituito da due piani fuori terra oltre sottotetto, all'interno del quale, attraverso ingressi indipendenti, trovano ubicazione due distinte unità immobiliari ad uso residenziale.

La struttura portante del fabbricato è in parte in pietra ed in parte in muratura portante, con solai del tipo in latero-cemento, tramezzature in laterizio e copertura a falde, su struttura in portante in legno, con manto per lo più in coppi oltre una porzione in lastre di eternit.

Le facciate sono trattate con intonaco del tipo grezzo con piccole testimonianze di intonaco civile.

Il fabbricato, esternamente si presenta in insufficienti condizioni di conservazione con la necessità di numerosi interventi di manutenzione.

Il locale commerciale (P.Illa 89 – Sub 9) e **il lastrico solare** (P.Illa 89 – Sub 8), oggetto dell'esecuzione, fanno parte di un corpo di fabbrica, costruito presumibilmente alla fine degli anni '50 in aderenza agli immobili confinanti, costituito da unico piano fuori terra.

All'interno della predetta costruzione, attraverso ingressi indipendenti, trovano ubicazione due distinte unità immobiliari (Sub 8 e Sub 7 quest'ultima estranea al procedimento esecutivo).

La struttura portante del corpo di fabbrica è in muratura portante, con solaio di copertura piana del tipo in latero-cemento e tramezzature in laterizio.

Le facciate sono trattate con intonaco del tipo civile con la presenza di rivestimenti in laterizio.

La copertura del corpo di fabbrica, risulta pavimentata ed identificata con il Sub 8 – Lastrico solare e funge da copertura sia al locale commerciale oggetto di perizia (Sub 9) sia al Sub 7 estraneo al procedimento esecutivo.

Il fabbricato, esternamente si presenta in sufficienti condizioni di conservazione con la necessità di interventi di manutenzione sulla copertura e sulle facciate.

UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE (P.Illa 165 -SUB 10 e P.Illa 166 – Sub 2)

Identificazione catastale

Il bene oggetto di stima, unità immobiliare residenziale su due livelli oltre sottotetto, è identificato come di seguito:

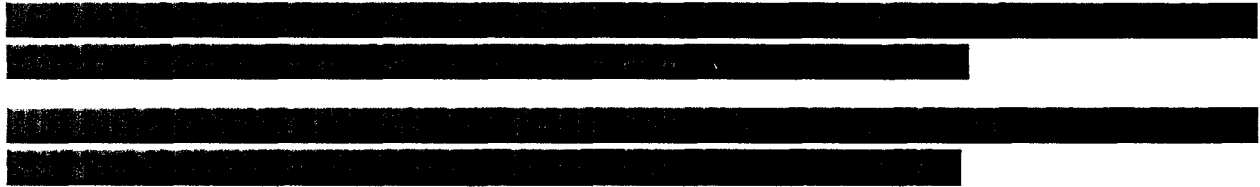
- **NCEU di Belsito, al Foglio 7 - Particella 165 - sub 10**

Foglio 7 - Particella 166 - sub 2 (area di corte graffiata)

Cat. A/4, Classe 3, consistenza 9 vani, Superficie catastale 90 mq - Rendita Euro 283,53:

Indirizzo: VICO SECONDO SOPRACASALE piano: 1-2;

Intestato a :



Confini catastali

- Il fabbricato (P.lla 165), di cui l'immobile in perizia fa parte, confina a nord con Vicolo/strada comunale, a est con Via Calabria e con P.lla 89, a sud con P.lla 88 e ad ovest con Vicolo/strada comunale.
- L'unità immobiliare residenziale (P.lla 165 – Sub 10) confina a nord con altra proprietà, ad est con Via Calabria e P.lla 89, a sud ed ovest con altra proprietà.
- L'area di corte esclusiva (P.lla 166 – Sub 2) confina a nord e ovest con P.lla 165 (stessa proprietà), ad est con via Calabria e a sud con P.lla 89 – Sub 7 (altra proprietà).

Caratteristiche interne

- L'unità immobiliare ad uso residenziale si compone al piano terra di ingresso (civico n. 3 di via Calabria), cucina, camera, wc, disimpegno con ingresso secondario prospiciente l'area di corte esclusiva (P.lla 166 – Sub 2).

E' presente un vano scala che disimpegna al piano primo.

Il piano primo si compone di quattro camere, bagno, disimpegno e balcone, prospiciente il lato est su cui è presente l'area di corte esclusiva.

E' presente un vano scala che disimpegna al piano sottotetto oltre scala a chiocciola in ferro che, allo stato, non disimpegna al sottotetto in quanto il foro nel solaio risulta chiuso.

La disposizione planimetrica dell'intera u.i. è irregolare.

L'altezza interna dell'appartamento risulta di ml. 3,00 al piano terra e ml. 2,80 al piano primo.

Il piano sottotetto si compone di diversi ambienti tra loro comunicanti con destinazione locali di sgombero (soffitte).

L'altezza interna degli ambienti è variabile da ml. 0.90 a ml. 3.60.

Le rifiniture generali dell'immobile sono di tipo medio, infatti, si è riscontrato che gli infissi esterni sono in alluminio al piano terra così come al piano primo con la presenza di avvolgibili in PVC e alcuni infissi sono del tipo doppio.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti risultano essere, per l'intero appartamento, in ceramica così come i rivestimenti della cucina, dei bagni.

Il balcone risulta pavimentato con piastrelle in ceramica e presenta un parapetto in ferro battuto.

Le soglie ed i davanzali sono in marmo.

I soffitti e le pareti risultano tinteggiate con pittura lavabile mentre alcuni ambienti presenta carta da parati.

Sono presenti due bagni, dotati degli apparecchi igienico-sanitari ed in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento, privo di caldaia, con radiatori a parete in parte in ghisa e in parte in alluminio.

Allo stato attuale, gli impianti risultano in via di rifacimento.

L'unità immobiliare, all'interno, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

E' presente una piccola area di corte esclusiva (P.Illa 166 – Sub 2) con accesso diretto dalla Via Calabria attraverso un cancello in ferro e delimitata da muretto di recinzione con sovrastante ringhiera in ferro, prospiciente sulla predetta strada comunale.

L'area di corte risulta pavimentata con lastre di marmo e cemento.

All'interno della predetta corte trovano ubicazione un locale tecnico, costruito in aderenza al muro perimetrale del fabbricato (P.Illa 165 – Sub 10), oltre scala esterna, rivestita in marmo e parapetto in ferro, che conduce all'ingresso secondario dell'immobile residenziale (P.Illa 165 – Sub 10).

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava così composto:

▪ **IMMOBILE RESIDENZIALE (P.Illa 165 - Sub 10)**

PIANO TERRA

- *ingresso*
- *cucina*
- *disimpegno/ingresso*
- *camera (1)*
- *wc*
- *vano scala di disimpegno al piano primo*
- *area di corte esclusiva*
- *locale tecnico*

PIANO PRIMO

- *camera (2)*
- *camera (3)*
- *camera (4)*
- *camera (5)*
- *disimpegno*
- *bagno*
- *balcone*
- *vano scala di disimpegno al piano sottotetto*

PIANO SOTTOTETTO

- *soffitta*

Determinazione della superficie dell'immobile

A seguito del rilievo metrico del bene in perizia, si sono constatate le seguenti superfici:

PIANO TERRA

ALTEZZA: MI 3,00

Superfici nette degli ambienti:

○ ingresso	Mq 18,00
○ cucina	Mq 17,90
○ disimpegno/ingresso	Mq 14,60
○ camera (1)	Mq 32,40
○ wc	Mq 5,30
○ area di corte esclusiva	Mq 24,40
○ locale tecnico	Mq 4,20

PIANO PRIMO**ALTEZZA: MI 2,80**

○ camera (2)	Mq 32,90
○ camera (3)	Mq 17,70
○ camera (4)	Mq 16,00
○ camera (5)	Mq 13,20
○ disimpegno	Mq 10,70
○ bagno	Mq 4,00
○ balcone	Mq 9,70

PIANO SOTTOTETTO**ALTEZZA MEDIA: MI 2,50**

○ soffitta (con H>1,50)	Mq 78,50
-------------------------	----------

Riepilogo superfici dell'immobile residenziale (U.I. P.LLA 165 - SUB 10 e P.LLA 166 – SUB 2):

PIANO TERRA**SUPERFICIE RESIDENZIALE - COMPLESSIVA NETTA = Mq 88,20****SUPERFICIE COMPLESSIVA AREA DI CORTE = Mq 29,60****SUPERFICIE NETTA LOCALE TECNICO = Mq 4,20****SUPERFICIE RESIDENZIALE - COMPLESSIVA LORDA = Mq 127,60****SUPERFICIE AREA DI CORTE = Mq 24,40****SUPERFICIE LORDA LOCALE TECNICO = Mq 5,20****PIANO PRIMO****SUPERFICIE RESIDENZIALE - COMPLESSIVA NETTA = Mq 83,80****SUPERFICIE BALCONE = Mq 9,70****SUPERFICIE RESIDENZIALE - COMPLESSIVA LORDA = Mq 146,40****PIANO SOTTOTETTO****SUPERFICIE (H > 1,50 ml) - COMPLESSIVA NETTA = Mq 78,50****SUPERFICIE (H > 1,50 ml) - COMPLESSIVA LORDA = Mq 94,50**

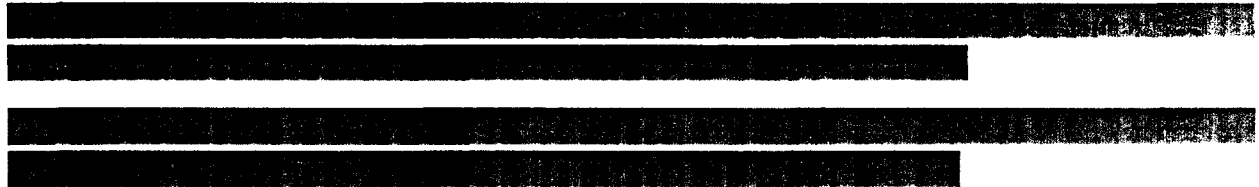
LOCALE COMMERCIALE (P.Ila 89 - SUB 9)**Identificazione catastale**

Il bene oggetto di stima, unità immobiliare di tipo commerciale, è identificato come di seguito:

- **NCEU di Belsito, al Foglio 7 - Particella 89 - sub 9**
- Cat. C/1, Classe U, consistenza 60 mq, Superficie catastale 62 mq - Rendita Euro 728,20:

Indirizzo: PIAZZA MUNICIPIO nn. 16 / 17 piano: T;

Intestato a :

**Confini catastali**

- **Il fabbricato (P.Ila 89)**, di cui l'immobile in perizia fa parte, confina a nord con P.Ila 166 – Sub 2 , a est con Piazza Municipio, a sud con P.Ila 88 e ad ovest con P.Ila 165.
- **Il locale commerciale (P.Ila 89 – Sub 9)** confina a nord con P.Ila 89 – Sub 7 (altra proprietà) , a est con Piazza Municipio, a sud con P.Ila 88 e ad ovest con P.Ila 165. Superiormente, confina con la P.Ila 89 - Sub 8 (lastrico solare), che funge da copertura al predetto locale commerciale.

Caratteristiche interne

- **Il locale commerciale**, posto al piano terra, si compone di due ambienti in cui trova ubicazione l'attività “

L'accesso al locale avviene da Piazza Municipio dove sono poste due porte d'ingresso rispettivamente ai civici nn. 16 e 17.

Attraverso l'ingresso al civico n. 16 si accede direttamente al vano attualmente uso BAR dove è presente anche un vano bagno con antibagno. In corrispondenza del banco Bar è presente un accesso al vano laboratorio dove è presente anche un vano bagno con antibagno.

In corrispondenza del civico n. 17 si accede ad un piccolo vano disimpegno su cui è posto un accesso che conduce al vano BAR.

L'unità immobiliare presenta infissi esterni in alluminio, porte interne in legno tamburato e pavimento in ceramica.

Sono presenti due bagni, dotati degli apparecchi igienico-sanitari ed in buone condizioni di manutenzione.

Le pareti sono tinteggiate ed in parte presentano un rivestimento in ceramica.

L'altezza interna del locale risulta di ml. 2,70.

Il locale commerciale è dotato di impianto elettrico sottotraccia.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione anche se sono presenti degni

concentrati, per lo più, in corrispondenza degli ingressi (sia all'interno che all'esterno) e presumibilmente dovuti ad infiltrazioni d'acqua per pregresso mal funzionamento/vetustà del sistema di raccolta delle acque piovane (gronda perimetrale e discendenti) della sovrastante copertura piana del locale commerciale (Lastrico solare).

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava così composto:

▪ **IMMOBILE COMMERCIALE (P.IIa 89 - Sub 9)**

- *ingresso/disimpegno*
- *bar*
- *laboratorio*
- *antibagno (1)*
- *wc (1)*
- *antibagno (2)*
- *wc (2)*

Determinazione della superficie dell'immobile

A seguito del rilievo metrico del bene in perizia, si sono constatate le seguenti superfici:

PIANO TERRA

ALTEZZA: MI 2,70

Superfici nette degli ambienti:

○ <i>ingresso/disimpegno</i>	<i>Mq 8,60</i>
○ <i>bar</i>	<i>Mq 34,80</i>
○ <i>laboratorio</i>	<i>Mq 11,00</i>
○ <i>antibagno (1)</i>	<i>Mq 1,30</i>
○ <i>wc (1)</i>	<i>Mq 1,45</i>
○ <i>antibagno (2)</i>	<i>Mq 1,30</i>
○ <i>wc (2)</i>	<i>Mq 1,55</i>

Riepilogo superfici dell'immobile residenziale (U.I. P.LLA 89 - SUB 9):

PIANO TERRA

SUPERFICIE LOCALE COMMERCIALE - COMPLESSIVA NETTA = Mq 60,00

SUPERFICIE LOCALE COMMERCIALE - COMPLESSIVA LORDA = Mq 73,00

LASTRICO SOLARE (P.IIa 89 - SUB 8)

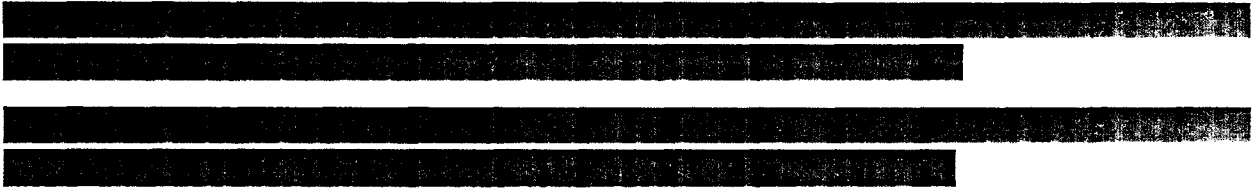
Identificazione catastale

Il bene oggetto di stima, unità immobiliare di tipo commerciale, è identificato come di seguito:

- **NCEU di Belsito, al Foglio 7 - Particella 89 - sub 8**
- Cat. LASTRICO SOLARE, Classe U, consistenza 120 mq;

Indirizzo: PIAZZA MUNICIPIO n. 1;

Intestato a :



Confini catastali

- **Il fabbricato (P.Illa 89)**, di cui l'immobile in perizia fa parte, confina a nord con P.Illa 166 – Sub 2, a est con Piazza Municipio, a sud con P.Illa 88 e ad ovest con P.Illa 165.
- **Il lastrico solare (P.Illa 89 – Sub 8)** confina a nord con P.Illa 166 – Sub 2 (area di corte / stessa proprietà), a est con Piazza Municipio, a sud con P.Illa 88 e ad ovest con P.Illa 165. Il predetto, inferiormente, confina con la P.Illa 89 - Sub 9 (stessa proprietà) e P.Illa 89 – Sub 7 (altra proprietà), fungendo da copertura ai sottostanti locali commerciali.

Caratteristiche

- **Il Lastrico Solare** costituisce la copertura piana dei sottostanti locali commerciali, tra cui il BAR _____, oggetto di perizia.

Il predetto risulta interamente pavimentato con piastrelle in graniglia di cemento ed è presente una ringhiera in ferro battuto che ne delimita il perimetro sui lati nord (confinante con l'area di corte P.Illa 166 – Sub 2) ed est (prospiciente Piazza Municipio).

L'accesso al lastrico solare avviene solamente dall'area di corte esclusiva di stessa proprietà (P.Illa 166 – Sub 2).

Da quanto si è potuto constatare, le condizioni generali del lastrico solare sono insufficienti necessitando di interventi di manutenzione straordinaria atti a risolvere problematiche di ristagno di acqua piovana ed impermeabilizzazione della superficie.

Al momento del sopralluogo, il bene si presentava così composto:

- **LASTRICO SOLARE (P.Illa 89 - Sub 8)**
 - *Solaio di copertura piana dei sottostanti Sub. nn. 7 e 9 / Terrazzo praticabile*

Determinazione della superficie del bene

A seguito del rilievo metrico del bene in perizia, si sono constatate le seguenti superfici:

PIANO PRIMO

Superficie:

- *Solaio di copertura piana – Terrazzo praticabile* Mq 109,50

Riepilogo superfici dell'immobile (U.I. P.LLA 89 - SUB 8):

SUPERFICIE LASTRICO – COMPLESSIVA = Mq 109,50

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Il sottoscritto CTU premette quanto appresso:

- **L'immobile, identificato alla P.Illa 165 – subalterno 10, identifica un'unità immobiliare residenziale su due livelli oltre sottotetto con graffato corte di pertinenza esclusiva (P.Illa 166 – subalterno 2);**
- **L'immobile, identificato alla P.Illa 89 – subalterno 9 (costituita a seguito di fusione degli ex Sub. 5 e Sub. 6) , identifica un'unità immobiliare commerciale su un unico livello;**
- **L'immobile, identificato alla P.Illa 89 – subalterno 8, identifica un'unità immobiliare del tipo lastrico solare (Cat. F/5);**

Si è accertata la conformità tra la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento con quella attuale dei beni, determinando che la stessa consente l'univoca identificazione degli immobili oggetto di perizia anche se ravvisate le seguenti difformità:

- **L'indirizzo di ubicazione del bene residenziale (P.Illa 165 – Sub 10) è indicato in visura catastale “VICO SECONDO SOPRACASALE snc” mentre, attualmente, risulta essere “VIA CALABRIA n. 3”, per variata toponomastica.**
- **L'indirizzo di ubicazione del lastrico solare (P.Illa 89 – Sub 8) è indicato in visura catastale “PIAZZA MUNICIPIO n. 1” che, attualmente, risulta essere il civico identificante un locale commerciale adiacente all'immobile in perizia (P.Illa 89 – Sub 9).**

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Il sottoscritto CTU, dal confronto tra lo stato dei luoghi con la documentazione presente in banca dati catastale (planimetrie e visure), ha potuto accertare le seguenti difformità:

- **Errata rappresentazione grafica, consistenza, numero di piani e diversa indicazione toponomastica relative all' immobile residenziale (P.Illa 165 – sub. 10);**

Considerato le difformità riscontrate, necessita l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile con contestuale rettifica in visura dei piani e della toponomastica, mediante la presentazione di pratica catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio (Catasto).

Le spese per l'aggiornamento catastale possono essere quantificate in € 800,00 comprensive di oneri come per legge, oltre versamento di € 50,00 all'Agenzia del Territorio (Catasto).

- **Errata rappresentazione grafica dell'Elaborato planimetrico (Foglio 7 - P.Illa 89);**
- **Errata consistenza catastale del Lastrico Solare (P.Illa 89 – Sub 8)**

Considerato le difformità riscontrate, necessita l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, mediante la presentazione di pratica catastale presso l'Agenzia del Territorio (Catasto).

Le spese per l'aggiornamento catastale possono essere quantificate in € 500,00 comprensive di

oneri come per legge, oltre versamento di € 50,00 all’Agenzia del Territorio (Catasto).

Considerate le difformità rilevate, il CTU provvederà a considerare i costi della regolarizzazione catastale nel successivo Punto n. 14.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Destinazione Urbanistica

In base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Belsito, come si evince dalla documentazione urbanistica fornita dall’UTC, unitamente all’attestazione a firma del Responsabile dell’UTC (Prot. n. 2414), gli immobili in perizia risultano ricadere in “ZONA A” - Centro Storico.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

In data 8/11/2021 il CTU ha presentato istanza di accesso agli atti (a mezzo PEC) presso l’UTC del Comune di Belsito (Prov. di Cosenza) per prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnico-urbanistica, depositata in archivio, relativamente agli immobili oggetto dell’esecuzione.

In data 30/11/2021 sono stati consegnati gli elaborati progettuali reperiti, unitamente all’attestazione a firma del Responsabile dell’UTC (Prot. n. 2414), da cui risultano i seguenti titoli urbanistici:

IMMOBILE RESIDENZIALE (P.IIa 165 – Sub 10 / P.IIa 166 – Sub 2)

- **Non risultano in archivio comunale documentazione urbanistica relativa al bene in oggetto.**

CONSIDERAZIONI TECNICHE

Nel caso in esame non è stato possibile reperire la documentazione urbanistica e/o titoli edilizi afferenti all’immobile residenziale in perizia. Al fine di determinarne la legittimità edilizia, il Decreto Semplificazioni (DL 76/2020 con l’art. 9 bis comma 1 bis all’interno del Testo Unico per l’Edilizia DPR 380/01) consente, in casi particolari, di utilizzare della documentazione alternativa, nella quale è espressamente inserita la planimetria catastale.

Premesso che l’immobile in oggetto è di remota edificazione, Immobili ante 1967 (Legge n°765 del 1 settembre 1967), privo di licenza edilizia, il predetto D.L. 76/2020 consente di fare riferimento, per l’analisi della legittimità, alla documentazione tecnica più affine a quella di progetto edilizio e, nel caso, viene espressamente indicata la planimetria catastale di primo impianto.

Nel caso specifico, non è presente la planimetria catastale di primo impianto ma una planimetria agli atti dal 06/05/2009 che verrà considerata come l’unico documento più affine per determinare la conformità urbanistica del bene immobile.

Dal confronto tra l’opera realizzata e rilevata con la planimetria catastale (tralasciando l’errata rappresentazione grafica della stessa), il sottoscritto CTU ha potuto accertare, relativamente al solo

immobile identificato alla P.Illa 165 – Sub 10 graffato con P.Illa 166 - Sub 2, le seguenti difformità:

- **Realizzazione di locale tecnico in aderenza al fabbricato e sul confine con strada comunale Via Calabria, insistente sull'area di corte esclusiva (P.Illa 166 – Sub 2).**

LOCALE COMMERCIALE (P.Illa 89 – Sub 9)

- **Permesso di Costruire n. 1/2016 del 19/01/2016 – Pratica Edilizia n. 357 (per cambio di destinazione d'uso, realizzazione collegamento tra i due locali e ristrutturazione interna);**
- **Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) Prot. n. 1468 del 06/07/2016 (per realizzazione laboratorio, wc con antibagno);**
- **Certificato di Agibilità n. 4/2016 del 07/09/2016 – Prot. n. 1867**

Dal confronto tra l'opera realizzata e rilevata con quella assentita, il sottoscritto CTU ha potuto accertare, relativamente al solo immobile identificato alla P.Illa 89 – Sub 9, le seguenti difformità urbanistiche:

- **Diversa distribuzione interna relativa all'ubicazione del vano antibagno posto all'interno del vano BAR, in corrispondenza dell'ingresso posto al civico n. 16;**

Considerate le difformità sopra rilevate, il CTU ha previsto la determinazione dei costi al fine dell'ottenimento della conformità urbanistica dell'immobile nel successivo Punto n. 14.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Gli immobili pignorati consistono in:

- **Immobile residenziale su due livelli oltre sottotetto e area di corte esclusiva (P.Illa 165 - Sub 10 graffata a P.Illa 166 – Sub 2);**
- **Locale commerciale posto al piano terra (P.Illa 89 - Sub 9);**
- **Lastrico solare (P.Illa 89 - Sub 8).**

Nel caso specifico, considerata la particolare tipologia del bene pignorato “Lastrico Solare” (P.Illa 89 – Sub 8), si prevede l'accorpamento in un lotto unico con il “Locale commerciale” (P.Illa 89 – Sub 9) di cui ne costituisce la copertura.

Ciò premesso, si procede alla formazione di due lotti, come di seguito:

Lotto 1

IMMOBILE RESIDENZIALE SU DUE LIVELLI OLTRE SOTTOTETTO E CORTE ESCLUSIVA

COMUNE DI BELSITO (Prov. di Cosenza)

Via Calabria n. 3

quota: **INTERA PROPRIETA'**

Identificato catastalmente:

**NCEU di Belsito, al Foglio 7 - Particella 165 - sub 10
Foglio 7 - Particella 166 - sub 2 (area di corte)**

Cat. A/4, Classe 3, consistenza 9 vani. Superficie catastale 90 mq - Rendita Euro 283.53;

Indirizzo: VICO SECONDO SOPRACASALE piano: 1-2:

Intestato a :

[REDACTED]

Lotto 2

LOCALE COMMERCIALE

COMUNE DI BELSITO (Prov. di Cosenza)

Piazza Municipio nn. 16 e 17

quota: **INTERA PROPRIETA'**

Identificato catastalmente:

NCEU di Belsito, al Foglio 7 - Particella 89 - sub 9

Cat. C/1, Classe U, consistenza 60 mq, Superficie catastale 62 mq - Rendita Euro 728,20;

Indirizzo: PIAZZA MUNICIPIO nn. 16 / 17 piano: T;

Intestato a :

[REDACTED]

LASTRICO SOLARE

COMUNE DI BELSITO (Prov. di Cosenza)

quota: **INTERA PROPRIETA'**

Identificato catastalmente:

NCEU di Belsito, al Foglio 7 - Particella 89 - sub 8

Cat. LASTRICO SOLARE, Classe U, consistenza 120 mq;

Indirizzo: PIAZZA MUNICIPIO n. 1;

Intestato a :

[REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili oggetto di perizia, nel caso in esame, sono stati pignorati per l'intera quota (1/1) considerato che la procedura esecutiva ha interessato entrambi i proprietari, ciascuno in possesso della quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Disponibilità dell'immobile

Al momento del sopralluogo, si è constatato quanto appresso:

- **Unità immobiliare residenziale: LIBERA**
- **Locale commerciale: OCCUPATO** ([REDACTED])
- **Lastrico solare: OCCUPATO** ([REDACTED])

A seguito di richiesta effettuata presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia dell'Entrate, con istanza a mezzo PEC del 29/10/2021 (Prot. AGE DP Cosenza n. 126213 del 29/10/2021), il CTU ha ricevuto risposta all'istanza (Registro Ufficiale n. 143702 del 25-11-2021) da cui risultano registrati atti privati e contratti di locazione sugli immobili oggetto di perizia, come da attestazione allegata:

- *contratto di locazione numero 3288 serie 3T registrato il 4/7/2016 avente ad oggetto gli immobili individuati al foglio 7 particella 89 subalterni 8 e 9, avente durata dal 30/06/2016 al 29/06/2022 e corrispettivo annuo pari a € 3.600,00. Parte conduttrice risulta essere [REDACTED]*
- *contratto di locazione numero 3289 serie 3T registrato il 4/7/2016 avente ad oggetto l'immobile individuato al foglio 7 particella 165 subalterno 10, avente durata dal 30/06/2016 al 29/06/2020 ma risolto anticipatamente in data 31/05/2018, con corrispettivo annuo pari a € 2.400,00. Parte conduttrice è risultato essere [REDACTED]*

Per ciò che afferisce gli immobili identificati alla P.Illa 89 – Sub 9 (Locale commerciale) e P.Illa 89 – Sub 8 (Lastrico solare) risulta in essere un contratto di locazione con decorrenza dal 30/06/2016, anteriore al verbale di pignoramento degli immobili trascritto in data 16/04/2020 - Repertorio 356 del 19/02/2020, e scadenza 29/06/2022 con corrispettivo annuo pari a € 3.600,00 e quale Parte conduttrice [REDACTED]

VALUTAZIONE CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

- Considerato il corrispettivo annuo pari a € 3.600,00 pari ad € 300/mensile;

- Considerata la superficie commerciale dell'immobile oggetto di locazione pari a Mq 73;
- Considerato che il contratto di locazione contempla anche il "Lastrico solare";
- Applicando il valore minimo di locazione rispetto ai Valori OMI pari ad € 3,10/Mq;

Valori OMI Agenzia dell'Entrate: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: COSENZA - Comune: BELSITO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE

Valori Locazione (€/mq x mese): da € 3,10/Mq a € 5,50/Mq

Tutto ciò premesso, il CTU dichiara la congruità del canone pattuito.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Gli immobili oggetto di perizia non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Belsito, non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13 bis

I beni immobili oggetto di causa non fanno parte di fabbricati costituito in Condominio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Il criterio, per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, è quello di assumere come valore, per unità di superficie, quello che risulterà dal metodo di stima sintetico – comparativo dei valori presi a confronto dalle indagini di mercato presso **agenzie immobiliari, borsino immobiliare e fonti internet.**

I valori così determinati saranno mediati con i valori **OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE** (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, per la zona di appartenenza.

**STIMA SINTETICO/COMPARATIVA
IMMOBILE RESIDENZIALE P.IIa 165 – Sub 10 e P.IIa 166 – Sub 2**

Dalla consultazione della banca dati **OMI - Semestre 1 / Anno 2021**, è risultato che:

COMUNE DI BELSITO

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE**

Codice di zona: **B1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Stato Conservativo: **NORMALE**

Tipologia in oggetto: **Abitazioni civili**

Valori: **Min € 335,00/Mq / Max € 480,00/Mq**

Detti valori, contemplanò un vasto paniere di immobili, ubicati in una zona comunale vasta **Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE** e aventi caratteristiche tipologiche e costruttive diverse nonché stato di conservazione differente rispetto all'immobile in esame.

Premesso quanto sopra, il CTU ritiene di adottare, quale valore di riferimento, il VALORE MINIMO OMI pari ad € 335,00/Mq

Riferimenti del mercato immobiliare

Sulla base di informazioni assunte presso **agenzie immobiliari e annunci immobiliari** proposti su siti internet, si è rilevato che i prezzi medi di mercato, praticati nel comune di ubicazione dell'immobile oggetto di stima, riferiti a mq di superficie commerciale, sono i seguenti:

VALORI MEDI AGENZIE IMMOBILIARI = € 420,00 / Mq

Il valore sopra indicato è riferito a comparabili presenti sul libero mercato che, in fase di contrattazione, subirà certamente un ribasso (dal 5% al 15%) in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare (in fase di contrazione) per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia.

Detto ribasso può essere indicato nella misura media del 10%.

VALORI MEDI AGENZIE IMMOBILIARI = € 420,00/Mq x 0,90 (- 10%) = € 378,00/Mq

Esaminati i valori indicati dal **Borsino Immobiliare** per "*Abitazioni in stabili di fascia media di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona*" con Valore minimo € 332,00/Mq e Valore massimo € 537,00/Mq, considerato quanto predetto relativamente al paniere di valori di un'area vasta di riferimento, il CTU ritiene di adottare il **valore minimo di € 332,00/Mq**.

Mediando il valore di riferimento di cui sopra con quello delle agenzie immobiliari, si ottiene:

VALORE MEDIO AGENZIE	= €	378,00 / Mq
VALORE MINIMO BORSINO IMMOBILIARE	= €	332,00 / Mq
VALORE MEDIO AGENZIE / BORSINO IMM.	= €	355,00 / Mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Dal valore medio sopra determinato (AGENZIE IMMOBILIARI / BORSINO IMMOBILIARE) si ottiene il parametro valutativo, riferito al metro quadrato di superficie commerciale, che sarà

calibrato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile in oggetto, applicando i seguenti coefficienti correttivi:

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

Caratteristiche posizionali medie	
	Coefficiente
Zona centrale	1.05
Zona semicentrale/espansione	1.00
Zona periferica	0.95
Zona centro storico	0.90
Zona degradata – agricola	0.85

Caratteristiche espositive	
	Coefficiente
Ottime – quattro affacci	1.10
Buone – tre affacci	1.05
Sufficienti – due affacci	1.00
Mediocri – un affaccio	0.95
Scadenti – senza affacci	0.85

Caratteristiche tecniche e funzionali	
	Coefficiente
Ottime	1.05
Buone	1.00
Sufficienti	0.90
Mediocri	0.85
Scadenti	0.80

Caratteristiche tipologiche	
	Coefficiente
Abitazione di tipo signorile	1.15
Abitazione tipo ville e villini	1.10
Abitazione civile con giardino	1.05
Abitazione tipo civile	1.00
Abitazione tipo economico	0.95
Abitazione tipo popolare	0.90
Fabbricato tipo ultrapopolare	0.85
Fabbricato tipo rurale	0.80

Stato di conservazione e manutenzione	
	Coefficiente
Ottimo	1.05
Buono	1.00
Sufficiente	0.95
Mediocre	0.90
Scadente	0.85

Vetustà fisica	
	Coefficiente
Fabbricato < anni 10	1.05
Fabbricato 11 ≤ anni ≤ 30	1.00
Fabbricato 31 ≤ anni ≤ 50	0.95
Fabbricato 51 ≤ anni ≤ 70	0.90
Fabbricato >71	0.85

Caratteristiche dimensionali	Coefficiente
Inferiori a mq 45	1.05
Tra mq 46 e mq 60	1.10
Tra mq 61 e mq 120	1.00
Tra mq 121 e mq 180	0.95
Superiore a mq 180	0.90

COEFFICIENTI CORRETTIVI – IMMOBILE RESIDENZIALE

Attribuendo al valore i coefficienti correttivi, si avrà:

Valore di Rif. €/mq	U.I. RESIDENZIALE OLTRE SOTTOTETTO E AREA DI CORTE ESCLUSIVA (P.IIa 165 - Sub 10 e P.IIa 166 – Sub 2)							Media dei Coefficienti	Parametro valutativo €/mq
	Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche espositive	Caratteristiche tecniche e	Caratteristiche tipologiche	Stato conservativo e manutenzione	Vetustà fisica	Caratteristiche dimensionali		
355,00	0,90	1,05	1,00	0,90	0,95	0,85	0,90	0,94	334,00

VALORE COMMERCIALE DI RIFERIMENTO = € 334,00/mq

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Dal rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di perizia, si sono determinate le relative superfici lorde a cui si sono applicati i coefficienti di ragguglio per il calcolo della superficie commerciale degli immobili e delle superfici pertinenziali, secondo le direttive del **DPR 138/1998** (Tabella Allegato C):

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Superficie lorda residenziale (Piano T e 1°) = Mq 274,00 (coeff. 1) = Mq 274,00
- Balcone = Mq 9,70 (coeff. 0,3) = Mq 2,91
- Locale Sottotetto (H > 1,50) = Mq 94,50 (coeff. 0,50) = Mq 47,25
- Area di corte esclusiva (Mq 24,40 + Mq 5,20) = Mq 29,60 (coeff. 0,10) = Mq 2,96

Superficie commerciale complessiva raggugliata = MQ 327,12

STIMA DELL'IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE E PERTINENZE

Mediando i valori precedentemente adottati e/o determinati (valori OMI, AGENZIE IMMOBILIARI – BORSINO IMMOBILIARE), si ottengono i seguenti valori:

- VALORE DI MERCATO – OMI MINIMO = € 335,00 / Mq
- VALORE COMPARATIVO (Ragguagliato) = € 334,00 / Mq

VALORE DI MERCATO MEDIO in c.t. = € 335,00 / MQ

VALORE DI STIMA

Moltiplicando il valore di riferimento, come sopra determinato, per la superficie commerciale dell'unità immobiliare, si ottiene:

**U.I. RESIDENZIALE OLTRE SOTTOTETTO E AREA DI CORTE ESCLUSIVA
(P.IIa 165 - Sub 10 e P.IIa 166 – Sub 2)**

Valore di stima = (MQ 327,12 x € 335,00) = € 109.585,20

Al solo fine informativo, si è verificato il Valore Catastale dell'immobile:

**CALCOLO VALORE CATASTALE IMMOBILI
(Fabbricati e Terreni)**

Categoria catastale:

A/4 - Abitazioni di tipo popolare

Data di riferimento: 27 Gennaio 2022 oggi

Rendita catastale € 283,53 [\(cerca online\)](#)

A/4 - Abitazioni di tipo popolare

Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 297,71
Moltiplicatore catastale al 27/01/2022	120
Valore catastale immobile	€ 35.724,78

OSSERVAZIONI TECNICHE AI FINI DELLA STIMA

Considerate le difformità catastali e urbanistiche riscontrate, come meglio descritte nella risposta ai Quesiti n. 6 e n. 8, il sottoscritto CTU provvede a detrarre i costi necessari per la regolarizzazione degli immobili in perizia, detraendoli dal valore di stima sopra determinato.

U.I. RESIDENZIALE - Difformità catastali

- Spese Tecniche redazione pratica catastale DOCFA = € 800,00 comprensive di oneri di legge;
- Versamento DOCFA = € 50,00

U.I. RESIDENZIALE - Difformità urbanistiche

- Spese di demolizione locale tecnico, conferimento a discarica e oneri di smaltimento = € 1.000,00 (in conformità all'art. 2 delle Norme tecniche di Attuazione per la "ZONA A").

Valutate le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e urbanistica dell'immobile in perizia nonché le spese di ripristino dei luoghi ed i versamenti, pari ad € 1.850,00, verranno detratte dal valore di stima sopra determinato.

**U.I. RESIDENZIALE OLTRE SOTTOTETTO E AREA DI CORTE ESCLUSIVA
(P.IIa 165 - Sub 10 e P.IIa 166 – Sub 2)**

Valore di stima = (€ 109.585,20 - € 1.800,00) = € 107.785,20

**STIMA SINTETICO/COMPARATIVA
LOCALE COMMERCIALE P.IIa 89 – Sub 9**

Dalla consultazione della banca dati **OMI - Semestre 1 / Anno 2021**, è risultato che:

COMUNE DI BELSITO

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE**

Codice di zona: **B1**

Destinazione: **Commerciale**

Stato Conservativo: **NORMALE**

Valori: **Min € 475,00/Mq / Max € 810,00/Mq**

Detti valori, contengono un vasto paniere di immobili, ubicati in una zona comunale vasta **Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE** e aventi caratteristiche tipologiche e costruttive diverse nonché stato di conservazione differenti rispetto all'immobile in esame.

Premesso quanto sopra, il CTU ritiene di adottare, quale valore di riferimento, il **VALORE MEDIO OMI** pari ad € 642,50/Mq

Riferimenti del mercato immobiliare

Non si sono potute assumere informazioni presso agenzie immobiliari e annunci immobiliari proposti su siti internet, per quanto attiene la compravendita di immobili commerciali nella zona di riferimento.

Esaminati i valori indicati dal **Borsino Immobiliare** per "*Negozi di fascia media di qualità nella media di zona*" con Valore minimo € 400,00/Mq e Valore massimo € 681,00/Mq, considerato quanto predetto relativamente al paniere di valori di un'area vasta di riferimento, il CTU ritiene di adottare il **valore medio di € 540,00/Mq**.

VALORE MEDIO BORSINO IMMOBILIARE = € 540,00 / Mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Dal valore medio sopra determinato (BORSINO IMMOBILIARE) si ottiene il parametro valutativo, riferito al metro quadrato di superficie commerciale, che sarà calibrato in funzione delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile in oggetto, applicando i seguenti coefficienti correttivi:

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

Caratteristiche posizionali medie	
	Coefficiente
Zona centrale	1.05
Zona semicentrale/espansione	1.00
Zona periferica	0.95
Zona centro storico	0.90
Zona degradata – agricola	0.85

Caratteristiche espositive	
	Coefficiente
Ottime – tre o più affacci	1.20
Buone – due affacci	1.10
Sufficienti – un affaccio	1.00
Mediocri – senza affaccio	0.90

Caratteristiche tecniche e funzionali	
	Coefficiente
Ottime	1.05
Buone	1.00
Sufficienti	0.90
Mediocri	0.85
Scadenti	0.80

Caratteristiche tipologiche	
	Coefficiente
Locale commerciale in struttura indipendente	1.10
Locale commerciale in centro commerciale	1.05
Negozi in fabbricato fronte strada	1.00
Locale commerciale al piano interrato	0.95

Stato di conservazione e manutenzione	
	Coefficiente
Ottimo	1.05
Buono	1.00
Sufficiente	0.95
Mediocre	0.90
Scadente	0.85

Vetustà fisica	
	Coefficiente
Fabbricato < anni 10	1.05
Fabbricato 11 ≤ anni ≤ 30	1.00
Fabbricato 31 ≤ anni ≤ 50	0.95
Fabbricato 51 ≤ anni ≤ 70	0.90
Fabbricato >71	0.85

Caratteristiche dimensionali	
	Coefficiente
Inferiori a mq 40	1.00
Tra mq 41 e mq 80	1.05
Tra mq 81 e mq 120	0.95
Tra mq 121 e mq 160	0.90
Superiore a mq 160	0.85

COEFFICIENTI CORRETTIVI – LOCALE COMMERCIALE

Attribuendo al valore i coefficienti correttivi, si avrà:

Valore di Rif. €/mq	LOCALE COMMERCIALE (P.IIa 89 – Sub 9)							Media dei Coefficienti	Parametro valutativo €/mq
	Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche espositive	Caratteristiche tecniche e	Caratteristiche tipologiche	Stato conservativo e manutenzione	Vetustà fisica	Caratteristiche dimensionali		
540,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,05	0,98	530,00

VALORE COMMERCIALE DI RIFERIMENTO = € 530,00/mq

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Dal rilievo metrico dell'unità immobiliare in perizia, si è determinata la seguente superficie lorda:

SUPERFICIE LORDA = Mq 73,00

STIMA DEL LOCALE COMMERCIALE

Mediando i valori precedentemente adottati e/o determinati (valori OMI, – BORSINO IMMOBILIARE), si ottengono i seguenti valori:

- VALORE DI MERCATO – OMI = € 642,50 / Mq
- VALORE COMPARATIVO (Ragguagliato) = € 530,00 / Mq

VALORE DI MERCATO MEDIO in c.t. = € 590,00 / MQ

VALORE DI STIMA

Moltiplicando il valore di riferimento, come sopra determinato, per la superficie commerciale dell'unità immobiliare, si ottiene:

**LOCALE COMMERCIALE
(P.IIa 89 – Sub 9)**

Valore di stima = (MQ 73,00 x € 590,00) = € 43.070,00

Al solo fine informativo, si è verificato il Valore Catastale dell'immobile:

**CALCOLO VALORE CATASTALE IMMOBILI
(Fabbricati e Terreni)**

Categoria catastale:

C/1 - Negozi e botteghe

Data di riferimento: 27 ▼ Gennaio ▼ 2022 ▼ oggi

Rendita catastale € 726,20 [\(cerca calcola\)](#)

C/1 - Negozi e botteghe

Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 764,61
Moltiplicatore catastale al 27/01/2022	40,8
Valore catastale immobile	€ 31.196,09

OSSERVAZIONI TECNICHE AI FINI DELLA STIMA

Considerate le difformità urbanistiche riscontrate, come meglio descritte nella risposta al Quesito n.8, il sottoscritto CTU provvede a detrarre i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile in perizia, detraendoli dal valore di stima sopra determinato.

LOCALE COMMERCIALE - Difformità urbanistiche

- Spese Tecniche per redazione pratica edilizia SCIA in Sanatoria = € 800,00 comprensive di oneri come per legge;
- Versamento diritti segreteria SCIA in Santoria = € 100,00
- Versamento sanzione pecuniaria SCIA in Santoria = € 516,00
- Spese Tecniche per redazione pratica edilizia SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) = € 600,00 comprensive di oneri e versamenti.

Valutate le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile in perizia pari ad € 2.016,00, verranno detratte dal valore di stima sopra determinato.

LOCALE COMMERCIALE

(P.Ila 89 - Sub 9)

Valore di stima = (€ 43.070,00 - € 2.016,00) = € 41.054,00

**STIMA SINTETICO/COMPARATIVA
LASTRICO SOLARE P.Ila 89 – Sub 8**

Ai fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia, si precisa che, in considerazione della particolare natura del bene, si procederà a trattare lo stesso quale area scoperta o assimilabile, di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare LOCALE

COMMERCIALE nella misura del 10% del valore sopra determinato, secondo le direttive del DPR 138/1998 (Tabella Allegato C).

DETERMINAZIONE SUPERIFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Dal rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di perizia, si è determinata la relativa superficie:

SUPERFICIE LASTRICO SOLARE = Mq 109,50

STIMA DEL LASTRICO SOLARE

Valore di mercato precedentemente determinato per il LOCALE COMMERCIALE = € 590,00/MQ

Coefficiente adottato = 10% del valore/Mq

Incidenza a Mq = (€ 590,00 x 0,10) = **€ 59,00/MQ**

VALORE DI STIMA

Moltiplicando il valore di riferimento, come sopra determinato, per la superficie commerciale dell'immobile, si ottiene:

LASTRICO SOLARE

(P.Illa 89 – Sub 8)

Valore di stima = (MQ 109,50 x € 59,00) = € 6.460,50

OSSERVAZIONI TECNICHE AI FINI DELLA STIMA

Considerate le difformità catastali riscontrate, come meglio descritte nella risposta al Quesito n. 6, il sottoscritto CTU provvede a detrarre i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile in perizia, detraendoli dal valore di stima sopra determinato.

LASTRICO SOLARE - Difformità catastali

- Spese Tecniche redazione pratica catastale DOCFA = € 500,00 comprensive di oneri di legge;
- Versamento DOCFA = € 50,00

Valutate le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale dell'immobile in perizia pari ad € 550,00, verranno detratte dal valore di stima sopra determinato.

LASTRICO SOLARE

(P.Illa 89 - Sub 8)

Valore di stima = (€ 6.460,50 - € 550,00) = € 5.910,50

ABBATTIMENTO FORFETARIO

Procedendo all'abbattimento forfetario pari al 15%, per la differenza tra gli oneri tributari calcolati

sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale dei beni risulta essere il seguente:

**U.I. RESIDENZIALE OLTRE SOTTOTETTO E AREA DI CORTE ESCLUSIVA
(P.IIa 165 - Sub 10 e P.IIa 166 – Sub 2)**

**Valore di stima = (€ 107.785,20 x 0,85) = € 91.600,00 in c.t.
(Euro Novantunomilaseicento/00)**

**LOCALE COMMERCIALE
(P.IIa 89 – Sub 9)**

**Valore di stima = (€ 41.054,00 x 0,85) = € 34.900,00 in c.t.
(Euro Trentaquattromilanovecento/00)**

**LASTRICO SOLARE
(P.IIa 89 - Sub 8)**

**Valore di stima = (€ 5.910,50 x 0,85) = € 5.000,00 in c.t.
(Euro Cinquemila/00)**

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO = € 131.500,00

(Euro Centotrentunomilacinquecento/00)

DESCRIZIONE E VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

Tutto ciò premesso, si procede alla formazione di due lotti, come di seguito:

Lotto 1

**IMMOBILE RESIDENZIALE SU DUE LIVELLI
OLTRE SOTTOTETTO E CORTE ESCLUSIVA**

COMUNE DI BELSITO (Prov. di Cosenza)

Via Calabria n. 3

quota: INTERA PROPRIETA'

Identificato catastalmente:

NCEU di Belsito, al Foglio 7 - Particella 165 - sub 10

Foglio 7 - Particella 166 - sub 2 (area di corte)

Cat. A/4, Classe 3, consistenza 9 vani, Superficie catastale 90 mq - Rendita Euro 283,53:

Indirizzo: VICO SECONDO SOPRACASALE piano: 1-2;

Intestato a :



VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1
€ 91.600,00 (Euro Novantunomilaseicento/00)

Lotto 2

LOCALE COMMERCIALE

COMUNE DI BELSITO (Prov. di Cosenza)

Piazza Municipio nn. 16 e 17

quota: **INTERA PROPRIETA'**

Identificato catastalmente:

NCEU di Belsito, al Foglio 7 - Particella 89 - sub 9

Cat. C/1, Classe U, consistenza 60 mq, Superficie catastale 62 mq - Rendita Euro 728,20;

Indirizzo: PIAZZA MUNICIPIO nn. 16 / 17 piano: T;

Intestato a :

LASTRICO SOLARE

COMUNE DI BELSITO (Prov. di Cosenza)

quota: **INTERA PROPRIETA'**

Identificato catastalmente:

NCEU di Belsito, al Foglio 7 - Particella 89 - sub 8

Cat. LASTRICO SOLARE, Classe U, consistenza 120 mq;

Indirizzo: PIAZZA MUNICIPIO n. 1;

Intestato a :

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2
€ 39.900,00 (Euro Trentanovemilanovecento/00)

CONCLUSIONI

Nel consegnare la presente, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed agito con scrupolo ed obiettività, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sono allegati alla presente relazione, costituendone parte integrante :

Allegati:	
▪ All. 1	(Verbale di Sopralluogo)
▪ All. 2	(Documentazione Fotografica)
▪ All. 3	(Ortofoto – Inquadramenti - Stralcio Strumento urbanistico – Norme Tecniche)
▪ All. 4	(Documentazione catastale)
▪ All. 5	(Documentazione urbanistica UTC – Titoli edilizi - Certificato di Agibilita')
▪ All. 6	(Planimetrie di rilievo – Schemi planimetrici)
▪ All. 7	(Valori OMI - Borsino Immobiliare - Comparabili annunci immobiliari)
▪ All. 8	(Atto di compravendita - Relazione notarile - Ispezioni ipotecarie)
▪ All. 9	(Comunicazioni e Istanze)
▪ All. 10	(Risposte e Attestazioni)

Cosenza, li 30/01/2022

Il C.T.U.
Arch. Francesco Gemelli

