

TRIBUNALE DI COSENZA
Provincia di Cosenza

PROCEDURA ESECUTIVA n. 156/2022
G.E. Dott. ssa Francesca Familiari

BCC NPLS

contro

Omissis

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

Il tecnico: arch. Federica Berlingieri

INDICE:

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

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Certificazione Notarile sostitutiva (All. 1);**
- 2) Documentazione Catastale (All. 2):**
 - **Visura catastale storica completa (All. 2a);**
 - **Foglio di mappa del fabbricato (All. 2b);**
 - **Planimetria di u.i.u. (All. 2c);**
 - **Visura e Planimetria dell'immobile attiguo di fatto facente parte dell'immobile pignorato, ma non oggetto di pignoramento (All. 2 d)**
- 3) Documentazione fornita dal Comune di Lattarico–Ufficio Urbanistica/Archivio:**
 - **Estremi delle autorizzazioni edilizie dell'immobile (All. 3a);**
 - **Elaborati grafici di progetto (All. 3b);**
 - **Inquadramento urbanistico - stralcio NTA /PRG(All. 3c);**
- 4) Documentazione fornita dal Comune di Lattarico–Ufficio Stato Civile:**
 - **Certificato di residenza e stato civile (All. 4);**
- 5) Documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate:**
 - **Attestato di ricerca effettuata al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria (All. 5)**
- 6) Documentazione fotografica dell'immobile (All. 6)**
- 7) Elaborati grafici: rilievo dell'immobile – planimetria dei locali (All. 7)**
- 8) Documentazione relativa ad indagini di mercato:**
 - **Stralcio FORMAPS e dati OMI dell'Agenzia delle Entrate: quotazioni immobiliari relative al 1°semestre 2022 (All. 8);**
- 9) Verbale di sopralluogo redatti dal custode giudiziario (All. 9);**
- 10) Foglio riassuntivo: dati per l'ordinanza di vendita (All. 10).**
- 11) Perizia per pubblicazione internet nomi oscurati (All. 11).**

A) PREMESSA ED ATTIVITA' PRELIMINARI DI VERIFICA - INDICAZIONE SINTETICA DEI QUESITI

La sottoscritta **arch. Federica Berlingieri**, nata a Cosenza il 04-02-1982, residente in Cosenza, via A. De Gasperi n. 4, 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.ssa Francesca Familiari**, nell'ambito della **procedura esecutiva n. R.G. 156/2022** avente quali parti:

- **Creditore procedente: BCC NPLS**
- **Debitore: Omissis**

Avendo prestato **giuramento di rito, in via telematica, in data 23-02-2022**, per l'incarico assegnatomi, presenta di seguito la perizia tecnica di stima volta alla determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento ai fini del suo inserimento nell'ordinanza di vendita.

ATTIVITA' PRELIMINARI DI VERIFICA:

Nella perizia richiesta il G. E. ha posto alla scrivente l'elenco dei quesiti con **preliminare e particolare verifica de:**

- **condizioni ostative alla vendita: il bene è vendibile ma si sono riscontrate alcune problematiche che saranno descritte nella presente perizia (Quesito 4), congiuntamente alle possibili soluzioni attuabili (IPOTESI 1 ed IPOTESI 2) ed alle relative spese necessarie.**
- **completezza documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ: completa con deposito di certificazione sostitutiva notarile, risalente ad atto la cui trascrizione è avvenuta in data antecedente di almeno venti anni dalla data del pignoramento (All. 1).**
- **estratti catastali degli immobili sottoposti a procedura esecutiva: mancanti. Si è provveduto al reperimento degli estratti catastali storici aggiornati e della ulteriore documentazione catastale necessaria (All. 2).**
- **stato civile del debitore: mancante. Si è provveduto a reperire copia del certificato di residenza e del certificato di matrimonio (All. 4) verificando che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.**

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

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

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

1. verifica 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;
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.

B) CRONISTORIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI DI CONSULENZA

- In data 23/02/2022 inoltrai domanda all'**Agenzia del Territorio di Cosenza – Ufficio del Catasto - sistema informatizzato Sister** per ottenere **copia aggiornata di: visura catastale storica, foglio di mappa, planimetria di u.i.u.** Relativi a tutti gli immobili in oggetto (v. All. 2a, 2b, 2c);
- In data 24/02/2022 feci **istanza di accesso agli atti**, a mezzo pec, all'**Ufficio**

Protocollo del Comune di Lattarico, indirizzando richiesta all'**Ufficio Tecnico-Urbanistica** per richiedere gli estremi dei titoli abilitativi edilizi concessi, eventuali vincoli, agibilità, planimetrie del fabbricato e dei locali di deposito ecc. (All. 3a, 3b, 3c);

- In data 24/02/2022 feci **istanza di accesso agli atti**, a mezzo pec, all'**Ufficio Protocollo del Comune di Lattarico**, indirizzando richiesta all'**Ufficio Anagrafe/Stato Civile** per richiedere il Certificato di Stato Civile e di residenza dell'esecutata (All. 4);
 - In data 22-03-2022 protocollai istanza a mezzo posta elettronica certificata all'**Agenzia delle Entrate di Cosenza - Registro atti privati - Anagrafe tributaria** per **verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati dal debitore** e relativi agli immobili pignorati. Successivamente, in data 12/04/2023, ricevetti esito della ricerca effettuata sul Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria (v. All. 5);
 - In data 06-03-2022 mi recai presso l'**Ufficio tecnico-urbanistica di Lattarico** per estrarre copia delle documentazioni richieste (v. All. 3a, 3b, 3c);
- **In data 21/03/2022 mi recai presso l'immobile pignorato, insieme al custode avv. Bruno Famularo** ed effettuai quindi l'**ispezione generale e particolareggiata dei locali**, procedendo alle operazioni di **rilievo metrico e fotografico degli immobili** (v. All. 9 verbale di sopralluogo). Lo stesso giorno, effettuai il **sopralluogo della zona in cui è situato il fabbricato**, 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 queste operazioni è poi seguito il lavoro di rielaborazione dei dati e restituzione grafica del rilievo e dello stato dei luoghi (v. All. 6 e 7).
- In data 29/03/2023 si conferito con il G.E. per esplicitare le incongruità riscontrate nel corso del sopralluogo.

C) RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito n. 1 Verifica della completezza della 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 certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari**, recante data 28 novembre 2022 a rogito del notaio dott. Niccolo Tiecco con sede in Perugia (v. All. 1).

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

Si rimanda all'allegata certificazione notarile (All. 1).

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

In mancanza del deposito da parte del creditore della documentazione necessaria aggiornata, come già indicato nel paragrafo B) si è proceduto **all'acquisizione delle risultanze catastali, visure e mappe, delle planimetrie e dei certificati** necessari alla corretta identificazione dei beni ed allo svolgimento della perizia, presso uffici del Comune e gli archivi informatici del Catasto. **Sono stati acquisiti i seguenti documenti catastali aggiornati per tutti i locali: Visura catastale storica; Foglio di Mappa; Planimetria delle u.i.u.** (Allegati 2a, 2b, 2c).

Sono stati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Lattarico i seguenti documenti: estremi dei titoli abilitativi edilizi relativi all'immobile, ovvero Concessione Edilizia n. 6 del 1985 per “Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione”; Autorizzazione dell'Ufficio del genio Civile per il medesimo intervento; **Elaborati grafici del progetto depositato: piante-prospetti; DIA n. 71 del 16/12/2003 per la “Costruzione di una tettoia aperta”; Stralci del PRG e delle Norme Tecniche di Attuazione con indicazione degli indici urbanistici;** (Allegati 3a, 3b, 3c).

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

I beni pignorati si trovano nel Comune di Lattarico (Cs), frazione località Piretto-Palazzello, in via Crivello 1. Si tratta di due immobili: un appartamento, posto su due piani (T-1) destinato a civile abitazione e di un locale adibito a deposito, catastalmente individuati al NCEU del comune di Lattarico come segue:

- Foglio 26, Particella 657, Subalterno 4, Categoria A/3 (appartamento)
- Foglio 26, particella 658, subalterno 2, Categoria C/1 (locale di deposito)

L'edificio nel quale è inglobato l'immobile residenziale è un fabbricato realizzato in muratura portante, composto di due piani fuori terra e copertura inclinata a doppia falda. La struttura è stata realizzata nel 1985, come indicato nella concessione edilizia reperita, e costituisce un ampliamento, in aderenza, ad un fabbricato preesistente, risalente ai decenni precedenti, della medesima tipologia formale e strutturale. I solai sono del tipo latero-cementizio. Le finiture esterne sono in intonaco. Il fabbricato ha il fronte principale prospiciente via Crivello e vi si accede dalla corte aperta comune catastalmente individuata al Foglio 26, P.lla 659.

L'appartamento - Foglio 26, Particella 657, Subalterno 4 – come già detto, è composto di un piano terra ed un piano primo. Si rileva immediatamente la circostanza che l'immobile pignorato è di fatto composto di altri vani catastalmente individuati al Fg. 26, P.lla 262, sub. 1, piani terra e primo, che non sono invece oggetto di pignoramento. L'accesso all'appartamento posto al piano terra avviene necessariamente dal vano non oggetto di pignoramento ed adibito a cucina. L'accesso al piano superiore è invece indipendente e consentito da una scala esterna. Tuttavia, al piano superiore l'appartamento comunica direttamente con gli altri due vani dell'immobile non pignorato (p.lla 262) adibiti a soggiorno e cucina. Per maggiore chiarezza si vedano gli allegati: Rilievo dell'immobile (All. 7) ed estratti catastali (All. 2).

L'appartamento oggetto del pignoramento è così composto:

- al piano terra sono collocati due vani principali ed un servizio igienico completo (a questi si aggiunga il vano adibito a ingresso-cucina non oggetto di pignoramento);
- al piano primo sono collocati altri due vani principali ed un altro servizio igienico completo (a questi si aggiungano gli altri due vani rispettivamente adibiti a cucina e soggiorno non oggetto di pignoramento).

IPOTESI 1

Appare chiaro che, escludendo i vani non oggetto di pignoramento, per rendere agibile ed indipendente l'appartamento pignorato, occorre eseguire le seguenti operazioni:

- chiudere con una tamponatura i passaggi diretti ai vani non pignorati;
- realizzare un accesso al piano terra, per esempio ampliando l'apertura esistente in corrispondenza di una finestra nel disimpegno (in alternativa si potrebbe realizzare un collegamento con una scala interna ma si reputa più semplicemente praticabile il procedimento suggerito);

- predisporre gli attacchi idrici ed il necessario adeguamento impiantistico per la realizzazione di una cucina in un vano al piano terra o primo (presumibilmente in un vano contiguo a quelli in cui sono attualmente collocate le cucine);
- provvedere ad un adeguamento impiantistico generale per suddividere gli impianti, ad oggi interconnessi, tra vani oggetto/non oggetto di pignoramento.

Si fa notare, infine, che tuttavia questa soluzione comporterebbe, per l'esecutato, la problematica di dovere rendere a sua volta agibili e raggiungibili i vani di sua proprietà, non pignorati, individuati alla particella 262, realizzando un accesso per i vani posti al piano superiore, che rimarrebbero altrimenti interclusi, adeguando gli impianti e realizzando un servizio igienico-sanitario completo.

Per completezza si propone un'altra soluzione alternativa attuabile ai fini della vendita dell'immobile:

IPOTESI 2

Si potrebbe procedere ad una duplice operazione di frazionamento e fusione (previa pratica edilizia e catastale) al fine di suddividere due appartamenti, uno al piano terra ed uno al piano primo, con due distinti identificativi catastali: in tal modo sarebbero già provvisti di accesso indipendente e delle necessarie dotazioni impiantistiche, servizi igienici e cucina. Naturalmente una simile soluzione comporterebbe un'estensione/modifica del pignoramento, avanzando poi l'ipotesi che l'appartamento al piano primo, nella sua totalità, dunque con gli ulteriori due vani, potrebbe costituire il nuovo, così modificato, oggetto di pignoramento.

Al termine della presente perizia sarà stimato l'immobile per come pignorato e saranno stimate, indicativamente, le spese per le modifiche necessarie ai fini della vendita, in base alle ipotesi formulate e denominate “IPOTESI 1” e “IPOTESI 2”.

In generale l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Tutti i locali sono opportunamente aereo-illuminati. L'altezza media interna netta, misurata all'intradosso del solaio, è pari a 2,80 m. Le pareti interne ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di bianco. I w.c. Sono rivestiti con materiale ceramico. Gli infissi sono di tipo misto in alluminio al PT ed in PVC con vetrocamera al P1. Gli oscuranti sono costituiti da persiane alla romana. La

pavimentazione è in materiale ceramico. L'impianto idrico è funzionante e realizzato sottotraccia. Gli impianti elettrico e termico sono funzionanti e realizzati sottotraccia. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono alimentati in parte da una stufa a pellet collocata nella corte comune, in parte da un termocamino al PT. Per il raffrescamento estivo si trovano due elementi del tipo split, con pompa di calore ad aria posizionata esternamente.

La superficie utile lorda è pari a 165,20 mq. Il balcone occupa una superficie di circa 25 mq. La Superficie commerciale viene calcolata sommando la SUL a quota parte dei balconi, nel caso specifico, nella misura del 30%, pari a 7,5 mq, secondo le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili OMI” fornita dall'Agenzia delle Entrate. Pertanto, **la Superficie commerciale dell'immobile adibito a civile abitazione identificato al Foglio 26, Particella 657, Subalterno 4, cat. A/3 piani terra e primo, è pari a 172,7 mq.**

Il locale-deposito - Foglio 26, particella 658, subalterno 2- è collocato sul retro del fabbricato, si trova al piano terra ed è costituito da un unico vano in muratura portante. L'accesso avviene dalla corte comune, catastalmente individuata dalla P.Illa 659 quale Bene Comune Non Censibile, sul quale si apre un cancello con accesso carrabile, oltre all'accesso pedonale. **Il locale ha destinazione catastale C1 (negozi e botteghe), sebbene, a livello tipologico e dimensionale, abbia le caratteristiche di un deposito, ed è di fatto utilizzato come tale. Si ritiene opportuno stimarlo quale magazzino.** Il locale è chiuso da una porta in metallo e prende luce da una finestra in alluminio posta lateralmente. Al suo interno si trova un caminetto ed un piccolo soppalco in metallo e legno. La copertura è realizzata con un assito in legno su cui sono sovrapposte direttamente le tegole. L'impianto elettrico è realizzato fuori traccia con canaline a vista. Non ci sono altre dotazioni impiantistiche. Il vano ha una pianta quadrangolare regolare, di dimensioni interne 3,70 x 3,50 m, altezza pari a 3,50 m. **Superficie commerciale è pari alla SUL, quantificabile in 17 mq.**

Per ogni ulteriore dettaglio sugli aspetti planimetrici, spaziali, distributivi e dimensionali degli ambienti ispezionati, si rimanda agli **Allegati: Elaborati grafici - rilievo dell'immobile – pianta (All. 7) ed alla documentazione fotografica (All. 6).**

Si descrive brevemente il contesto urbano:

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Lattarico, comune di circa 3850 abitanti, della provincia di Cosenza. Dista dal suo capoluogo circa 37 Km. Sorge in un'area collinare, a circa 400 m s.l.m., che affaccia sulla Valle del Crati. Fa parte della Comunità Montana Media Valle Crati. Il territorio comunale è suddiviso nelle frazioni: Piretto, Palazzello, Regina, Cozzo, Carbonaro, Contessa, Campo di Fieno. Comuni confinanti: Bisignano, Fuscaldo, Luzzi, Montalto Uffugo, Rota Greca, San Bnedetto Ullano, San Martino di Finita, Torano. **Il comune è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria:** viabilità, rete elettrica, fognaria, idrica ecc. **Tra le opere di urbanizzazione secondaria troviamo:** spazi di pubblica aggregazione, il Municipio, l'Ufficio Postale, edifici per il culto, l'Istituto Scolastico Comprensivo di Lattarico, attività commerciali, spacci alimentari, attività di ristorazione e bar, un presidio sanitario-guardia medica, il cimitero. Tra i monumenti di interesse: il palazzo Marsico, le chiese di San Nicola e della Immacolata Concezione. Presidi ospedalieri ed istituti di istruzione superiore non si trovano sul territorio comunale, ma sono raggiungibili nei comuni limitrofi, mediamente a circa 20-30 km di distanza, percorribili in mezz'ora di automobile.

L'immobile in oggetto si trova fuori dal nucleo abitato storico, in località Piretto-Palazzello una zona già a destinazione agricola, circondata dal verde, oggi a vocazione principalmente residenziale. Nell'area immediatamente antistante il fabbricato si trova una piazza. Ad un paio di chilometri di distanza sono ubicati la chiesa di zona ed il centro sociale-polifunzionale cittadino. I restanti servizi non sono nelle immediate vicinanze ma si trovano nel centro del paese e/o nei comuni limitrofi. La zona è servita da una linea di autobus.

La sintetica analisi del contesto urbano, nonché dei servizi offerti nella zona, è parte integrante del giudizio di stima dell'immobile. 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 parzialmente conforme alla descrizione del pignoramento, in quanto composto da ulteriori vani (2 vani al P 1 utilizzati come cucina e soggiorno) e spazi di accesso (vano al PT utilizzato come ingresso-cucina) non facenti parte del pignoramento

e non indicati nello stesso.

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

L'immobile risulta parzialmente conforme agli elaborati catastali: al PT non è correttamente rappresentato l'ingresso e non risulta evidenziata la contiguità con l'altro vano; non sono correttamente indicate le destinazioni d'uso degli ambienti. Si segnala anche, al primo piano, la presenza di una partizione interna, non indicata nella planimetria catastale, che tuttavia non costituisce difformità rilevante.

Il locale di deposito è conforme alla planimetria catastale ma ha le caratteristiche formali e tipologiche di un vano deposito e sarebbe opportuna la variazione della categoria catastale dall'attuale C1 (negozi e botteghe) a C2 (magazzini e locali di deposito), previa pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso autorizzata dal Comune.

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 Lattarico, è il Piano Regolatore Generale Comunale. L'immobile ricade in zona di completamento edilizio B, con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,5 mc/mq. Gli indici edificatori non sono direttamente rilevanti ai fini della presente valutazione. Ad ogni modo tutte le indicazioni in merito agli indici edificatori e di utilizzazione previsti dallo strumento urbanistico ed alle caratteristiche della zona di pertinenza sono state reperite: si rimanda all'allegato “Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG” (All. 3).

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

Il fabbricato in cui si trova l'immobile pignorato è stato regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia n. 6 del 1985 per “Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione”; la concessione edilizia è corredata dall'autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile. La tettoia esistente nella corte, sotto la quale si trovano gli impianti di riscaldamento, è stata autorizzata con DIA n. 71 del 16/12/2003 per “Costruzione di una tettoia aperta”.

Gli elaborati grafici della concessione edilizia presentano alcune difformità non rilevanti nella disposizione di alcune aperture e nell'indicazione della destinazione d'uso "cucina".

Mancante il certificato di agibilità.

Quesito n. 9 e 10 Indicazione di eventuale divisione in lotti del bene pignorato; formazione dei lotti e delle quote in caso di pignoramento pro quota;

Si ritiene maggiormente proficuo la vendita dei beni pignorati in un unico lotto così individuato:

- LOTTO UNICO 1 costituito da:**
- Immobile adibito a civile abitazione, ubicato ai piani Terra e Primo, catastalmente individuato al NCEU del Comune di Lattarico al Foglio 26, Particella 657, Subalterno 4, cat. A/3. Superficie commerciale: 172,70 mq.**
- Vano adibito a locale di deposito, ubicato al Piano Terra, catastalmente individuato al NCEU del Comune di Lattarico al Foglio 26, particella 658, subalterno 2. Superficie commerciale: 17 mq.**

Quesito n. 11 Accertamento dell'occupazione del bene, del titolo di proprietà e verifica di eventuali contratti di locazione in essere;

Alla data del sopralluogo, avvenuto il giorno 21/03/2023, gli immobili sono occupati dall'esecutato Omissis e dal coniuge Omissis. 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 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 dal debitore con riferimento all'immobile in oggetto (All.5).

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

Nessun provvedimento da segnalare.

Quesito n. 13 Vincoli sull'immobile

Sugli immobili pignorati non ricadono procedure di esproprio, non insistono 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: non ci sono pertanto oneri da indicare.

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.

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 primo semestre 2022 (All.8), raffrontandone la veridicità con le quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari. E' stata individuata la fascia-zona di pertinenza: “Zona centrale ed area limitrofe B1”. I valori presi in considerazione sono stati quelli de “abitazioni economiche”, selezionandone il **valore medio all'interno del range: $393 < V_m \text{ (eur/mq)} < 530$, ottenendo il valore di: 461,5 (eur/mq). Nella scelta del valore medio sono stati presi in considerazione, ad esempio, parametri positivi, quali la buona qualità della dotazione impiantistica e parametri negativi, quali la mancanza di un collegamento interno diretto. In maniera similare si è ottenuto il valore per il magazzino con: $325 < V_m \text{ (eur/mq)} < 470$, ottenendo il valore medio di: 397,5 (eur/mq). Pertanto: **Il valore capitale unitario (valore di mercato) dell'unità immobiliare adibita ad abitazione è pari a: 462 €/mq; Il valore di mercato del locale ad uso deposito è pari a 398 eur/mq** (valori aritmetici arrotondati).**

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'immobile più gli accessori e le pertinenze (corte e giardini, balconi e 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 quelle occupate da pilastri e tramezzi, dai muri perimetrali e dalla metà dei muri di confine;

- **x, y, z**: sono i coefficienti moltiplicatori degli accessori;

- **A, B, C ...**: sono le superfici degli accessori.

I parametri dei coefficienti e delle superfici sono stati ricavati 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;

Nel caso specifico si è computata, oltre alla SUL, il balcone.

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 procederà quindi ad una correzione della stima, come espressamente richiesto nel quesito n.14, con l'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, oneri giuridici non eliminabili nel procedimento, nonché per le spese necessarie ad eventuale regolarizzazione, pendenze condominiali ed altre spese insolute.

LOTTO UNICO 1 costituito da:

- **Immobile adibito a civile abitazione, ubicato ai piani Terra e Primo, catastalmente individuato al NCEU del Comune di Lattarico al Foglio 26, Particella 657, Subalterno 4, cat. A/3. Superficie commerciale: 172,70 mq.**
- **Vano adibito a locale di deposito, ubicato al Piano Terra, catastalmente individuato al NCEU del Comune di Lattarico al Foglio 26, particella 658, subalterno 2. Superficie commerciale: 17 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 appartamento = Valore capitale unitario x Superficie commerciale

$$\underline{462 \text{ €/mq} \times 172,7 \text{ mq} = \text{euro } 79.787,40}$$

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

e

Valore capitale totale magazzino = Valore capitale unitario x Superficie commerciale

$$\underline{398 \text{ €/mq} \times 17 \text{ mq} = \text{euro } 6.766}$$

quale valore stimato ovvero il più probabile valore di mercato del locale uso deposito

Si procede sommando i suddetti valori trattandosi di un lotto unico: euro 86.553,40

quale valore stimato per il LOTTO 1.

Si opera quindi la succitata decurtazione:

Pertanto, si ha: **Valore capitale totale - 15% = (86.553,40 - 12.983) = 73.570,40 euro.**

In conclusione: **Valore di vendita a base d'asta del LOTTO 1: 73.570,40 € (settantatremilacinquecentosettanta euro e quaranta centesimi).**

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE DEL LOTTO:

LOTTO 1: Civile abitazione N.C.E.U. Comune di Lattarico Fg. 26, P. Ila 657, Sub. 4 Locale di deposito N.C.E.U. Comune di Lattarico Fg. 26, P. Ila 658, Sub. 2		
€ 462,00 VALORE CAPIT. UNIT. ABITAZIONE	Mq 172,7 SUP. COM. ABITAZIONE	€ 79.787,40 VALORE DI MERCATO STIMATO
€ 398,00 VALORE CAPIT. UNIT. DEPOSITO	Mq 17 SUP. COMM. DEPOSITO	€ 6.766 VALORE DI MERCATO STIMATO
SOMMA		€ 86.553,40
		-15% DECURTAZIONE
		€ 73.570,40 VALORE VENDITA A BASE D'ASTA

A questo valore di vendita si dovranno ancora detrarre le spese sommariamente stimate a corpo, per le modifiche necessarie ai fini della vendita, in base alle ipotesi formulate e già denominate “ipotesi 1 e ipotesi 2”:

In caso di vendita come da pignoramento:

– **“SPESE IPOTESI 1” (pratica edilizia CILA e spese per la realizzazione dell'accesso, attacchi idrici cucina, suddivisione impianti, chiusura passaggi interni): euro 7.000.**

Altrimenti, in caso di modifica del pignoramento si può prendere in considerazione l'ipotesi 2.

- **“SPESE IPOTESI 2”: (pratica edilizia CILA e pratiche catastali per fusione e frazionamento): euro 1500.**

Quesito n. 15 Foglio riassuntivo

Si rimanda all'Allegato 10 Foglio riassuntivo contenente i dati da riportare nell'ordinanza di vendita.

D) CONCLUSIONI

Le varie operazioni e successive fasi delle attività peritali si sono svolte regolarmente. Nella presente perizia sono state esplicitate possibili condizioni ostative alla vendita ed indicate le soluzioni potenzialmente attuabili per la prosecuzione della procedura.

In fede,

Bisignano, li 10-05-2023

il CTU

arch. Federica Berlingieri