

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

## Sezione esecuzioni immobiliari

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 7/2019

#### Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

- PARTE RICORRENTE (Creditore):  
Unicredit S.p.a con sede in Roma
- CONTROPARTE  
(Debitore): Sig. [REDACTED]  
Nato [REDACTED]

#### Esperto incaricato

Arch. Manuela LENTO  
Via Tirreno 106 87029 SCALEA  
[manuelalento@archiworldpec.it](mailto:manuelalento@archiworldpec.it)



## **INDICE DEGLI ARGOMENTI**

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;
- Dati immobile;
- Cronologia principali operazioni periziali;

## **LOTTO UNICO**

- Introduzione;
- Dati catastali;
- Confini;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Computo superfici;
- Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;
- Identità dei debitori e titolo di proprietà;
- Indicazione dell'esistenza di oneri condominiali;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
- Dati urbanistici;
- Rilievo fotografico;
- Criteri estimativi adottati e stima;
- Stima sintetica dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate delle agenzie immobiliari di zona;
- Stima sintetica dell'immobile per valori unitari attraverso i dati dell' Osservatorio dei beni immobiliari;
- Stima analitica dell'immobile;
- Conclusioni del processo estimativo;
- Riepilogo o descrizione finale;
- Congedo esperto;



All' ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del  
Tribunale di Paola**  
*-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-*

**OGGETTO:** Esecuzione immobiliare n. 7/2019

(Su istanza della Banca UNICREDIT S.p.A con sede in Roma, Via A. Specchi n°16 rappresentata e difesa dall' avv. Luciana SCRIVO nei confronti di [REDACTED]).

## **PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

La sottoscritta Arch. Manuela LENTO nata a Cosenza il 20/02/1973, C.F. LNTMNL73B60D86Y iscritto all' Albo degli Architetti, della Provincia di Cosenza col n. d' ordine 1674, domiciliata in Scalea (CS) alla via Tirreno 106 tel. 340/4748662

### **AVENDO RICEVUTO**

In data 14/05/2019 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Paola *Dott.ssa Federica LAINO*, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportato in N.C.E.U. al foglio 11, particella 594 (sub 50) sito in Scalea (CS).

### **SI ATTENEVA**

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

#### **Esperto incaricato**

Arch. Manuela LENTO  
Via Tirreno 106  
87029 Scalea (CS)

[manuelalento@archiworldpec.it](mailto:manuelalento@archiworldpec.it)



## **DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

### ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

#### CARTELLA 0

**ALLEGATO 1:** Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

**ALLEGATO 2:** Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale;

#### CARTELLA 1

**ALLEGATO 1:** Comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandata con A/R, al creditore pignorante ed al debitore agli indirizzi da parte del custode avv. Danila GRAVINA

**ALLEGATO 2:** Raccomandata inviata al sig. [REDACTED] per comunicazione data sopralluogo ritornata al mittente;

**ALLEGATO 3:** Certificato di residenza del sig. [REDACTED]

**ALLEGATO 4:** Verbale di sopralluogo del 24/06/2019;

**ALLEGATO 5:** Richiesta al giudice Dott.ssa Federica Laino ed autorizzazione della stessa, di procedere forzando la porta dell'immobile per completare rilievo metrico e fotografico;

**ALLEGATO 6:** Copia dell'atto di compravendita del sig. [REDACTED];

**ALLEGATO 7:** Certificazione dell'Agenzia delle Entrate di Paola (CS) e Salerno circa la presenza di contratti di locazione;

**ALLEGATO 8:** Verbale 2° sopralluogo del 02/10/2019;



## CARTELLA 2

**ALLEGATO 1:** Richiesta documentazione necessaria al responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Scalea (CS) in data 24/06/2019 a mezzo *pec*;

**ALLEGATO 2:** Concessione per eseguire attività edilizie o di trasformazione urbana n. 304 del 12/02/1981 e grafici allegati;

**ALLEGATO 3:** copia del collaudo statico riferito alla palazzina F del "parco Soeve" prot. 11743 del 08/06/1981;

**ALLEGATO 4:** copia del certificato di idoneità statica depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza nr.10820 del 20/07/1981;

**ALLEGATO 5:** Concessione in sanatoria (condono edilizio L.47/85) n. 688 del 04/11/1997;

**ALLEGATO 6:** Stralcio aerofotogrammetrico Scalea (CS) copia scala 1:2.000;

**ALLEGATO 7:** Stralcio Tav. P.4.6. P.S.C. Comune di Scalea Ambiti Territoriali Unitari;

**ALLEGATO 8:** Stralcio Regolamento Edilizio e Urbanistico Comune di Scalea;

**ALLEGATO 9:** Dati catastali, estratto di mappa, visura catastale e visura storica dell'immobile;

**ALLEGATO 10:** Planimetria catastale dell'immobile oggetto di perizia con individuazione della particella, del subalterno, numero vani, accessori, piano;

**ALLEGATO 11:** Rilievo metrico del 02/10/2019, Planimetria scala 1:100;

**ALLEGATO 12:** Copia del Regolamento di condominio e riparto spese condominiali;

**ALLEGATO 13:** Verifica sulla regolarità contributiva per tributi e/o entrate comunali;



## DATI IMMOBILE

L'immobile oggetto all'esecuzione e della stima è sito in Scalea (CS) ed è così individuato:

- **DATI TOPONOMASTICI:** Appartamento sito in SCALEA (CS), Via Fiume Lao nr.411 piano quinto;
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:** Fg. 11 part. 594 sub.50 interno 34 consistenza nr. 3 vani rendita euro 131,70;

### Esperto incaricato

Arch. Manuela LENTO  
Via Tirreno 106  
87029 SCALEA (CS)  
[manuelalento@archiworldpec.it](mailto:manuelalento@archiworldpec.it)



## **CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**

- **14/05/2019-16/05/2019:** Nomina Esperto, giuramento di rito- verbale di conferimento di incarico di stima acquisizione documentazione;
- **20/05/2019:** Presa visione
- **24/06/2019:** 1° sopralluogo all'esterno dell'immobile oggetto di procedura;
- **24/06/2019:** Richiesta certificazione e Copia Concessione edilizia ed Agibilità presso Ufficio protocollo Comune Scalea;
- **02/07/2019:** Ritiro della documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea;
- comunicazione data nuovo sopralluogo, con accordo telefonico, al custode dopo autorizzazione del Giudice per l'accesso forzoso all'immobile;
- **02/10/2019:** Continuazione operazioni peritali di accesso con il secondo sopralluogo in Scalea (CS) in via Fiume Lao n. 411, per l'immobile in oggetto di cui al foglio 11, particella 594 sub 50. Rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile;
- **04/10/2019:** Ricognizione presso agenzie immobiliari dell'area;
- **07/10/2019:** Indagine *internet* al sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)
- **07/10/2019:** Indagine internet ai siti di agenzie immobiliari
- **14/12/2019:** Deposito relazione alle parti via *pec*;
- **14/12/2019:** Deposito relazione al Sig. De Paolo Alessandro a mezzo raccomandata 1;



## **INTRODUZIONE**

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al custode Avv. Danila GRAVINA, la data del primo sopralluogo all' immobile in oggetto fissata per il giorno 24/06/2019. Tale sopralluogo non è stato eseguito a causa della assenza sul posto del debitore sebbene informato con raccomandata AR in data 12/06/2019 dalla custode Avv. Danila GRAVINA;

Dopo accertamenti fatti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Salerno il custode, procedeva a richiedere mezzo *pec* il Certificato di residenza al Comune di Salerno per il signor 



Ottenuto il certificato di residenza del debitore (*Cart. 1 all. N°3*) il custode procedeva ad inviare nuovamente comunicazioni mezzo raccomandata A/R in data 12/06/2019 ad entrambe le parti fissando il sopralluogo per il giorno 24/06/2019.

Ottenuta conferma della residenza del sig.  il custode richiedeva al giudice di procedere forzando la porta dell'appartamento per poter accedere all' interno (*Cart. 1 all. N° 5*).

Ottenuta autorizzazione dal giudice, si fissava la data del sopralluogo all'immobile in oggetto per il giorno 02/10/2019.

In tale data, vista l'assenza del proprietario, si procedeva, forzando la porta, ad espletare il proprio incarico. Il giorno del sopralluogo erano presenti il custode avv. Danila GRAVINA, l'esperto ed il sig. Settecerze Adriano in qualità di titolare dell'impresa edile omonima addetto all'apertura della porta (*Cart.1 All.N°8*).

Il debitore pignorato non era presente in nessuna delle due occasioni.





**Immagine 1 Vista del fabbricato, (PALAZZINA F) lato viale privato d' accesso, sito in via Fiume Lao, censito presso il N.C.E.U. Foglio 11 particella 594 sub 50 Scalea - CS-**  
L' immobile oggetto dell' esecuzione immobiliare n. 7/2019 è ubicato al piano quinto Interno 34.



La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nella documentazione è presente il certificato notarile sostitutivo della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Notaio Giulia Messina Vitrano (cart. 0 All. N°2) da cui si evince che i beni descritti nel pignoramento in esame, **censiti al Foglio 11, particella 594 sub. 50 cat. A/3 classe 2 piano 5 int. 34 di vani 3 del N.C.E.U. del Comune di Scalea (CS)**, risultano di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà. Le trascrizioni dei titoli di provenienza in favore dell'esecutato, presenti altresì nel certificato notarile, vengono elencati sinteticamente:

✓ TRASCRIZIONE del 21/07/2007 - R.P.28309 - R.G.17841

✓ TRASCRIZIONE del 21/06/1979 - R.P.10808 - R.G.170816

In base alla documentazione presente in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) ISCRIZIONE N.28310/7487 del 21/07/2007 nascente da atto di mutuo per notaio FASANO MATTEO del 18/07/2007 rep.43131/20910 a favore BANCA DI ROMA SpA con sede in Roma contro [REDACTED] gravante sull'immobile oggetto di pignoramento
- b) TRASCRIZIONE N.2920/2339 del 06/02/2019 nascente da PIGNORAMENTO N.1 del 07/01/2019 TRIBUNALE DI PAOLA a favore di UNICREDIT SpA con sede in Roma contro [REDACTED]

#### **QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

*Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando: la loro tipologia, i dati reali ed attuali relativi a: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; la superficie commerciale ed utile; la loro tipologia e natura reale e catastale; tutti i riferimenti catastali attuali; almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*



*descrive le ulteriori caratteristiche del bene.*

Le consistenze catastali coincidono sostanzialmente con le consistenze superficiali rilevate in loco in data 02/10/2019. In tale data, identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rotella metrica tradizionale successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad (*rilievo metrico in Cart. 2 All. N°11*); in fase di accesso ai luoghi oggetto di perizia; è stata rilevata una consistenza utile netta di 42,00 mq oltre un piccolo terrazzino di mq. 6,00 sul lato nord dell'appartamento, conformemente a quanto riportato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (*Cart.2 All. N°10*).

I beni in esame, ubicati nel Comune di Scalea (CS) in via Fiume Lao comprendono un'abitazione all'interno di una palazzina (denominato edificio F) facente parte di un complesso edilizio definito "Parco SOEVE", censita al N.C.E.U. del Comune di Scalea al foglio di mappa 11 particella 594 sub.50 cat. A/3, consistenza 3 vani, classe 2 rendita euro 131,70 piano 5 interno 34 località Arenile (oggi via Fiume Lao) con ingresso comune da corpo scala interno.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione presente in atti.

**Immagine 2** - Ortofoto tratta da Google con indicazione di massima dei beni in esame



Il corpo di fabbrica non è di recentissima realizzazione, la costruzione risulta iniziata ed ultimata nel 1981 (giusta certificazione di idoneità statica prot. 10820 del 20/07/1981 (*cart.2 All.N° 4*) concessione edilizia n. 304 del 12/02/1981 (*cart.2 All. N°2*), concessione in sanatoria nr. 688 del 04/11/1997 (*cart. 2 All. N°5*) per il cambio di destinazione d'uso da sottotetto praticabile non abitabile ad abitazione, rilasciati dal Comune di Scalea. L'immobile allo stato si presenta sostanzialmente in mediocre stato di conservazione.

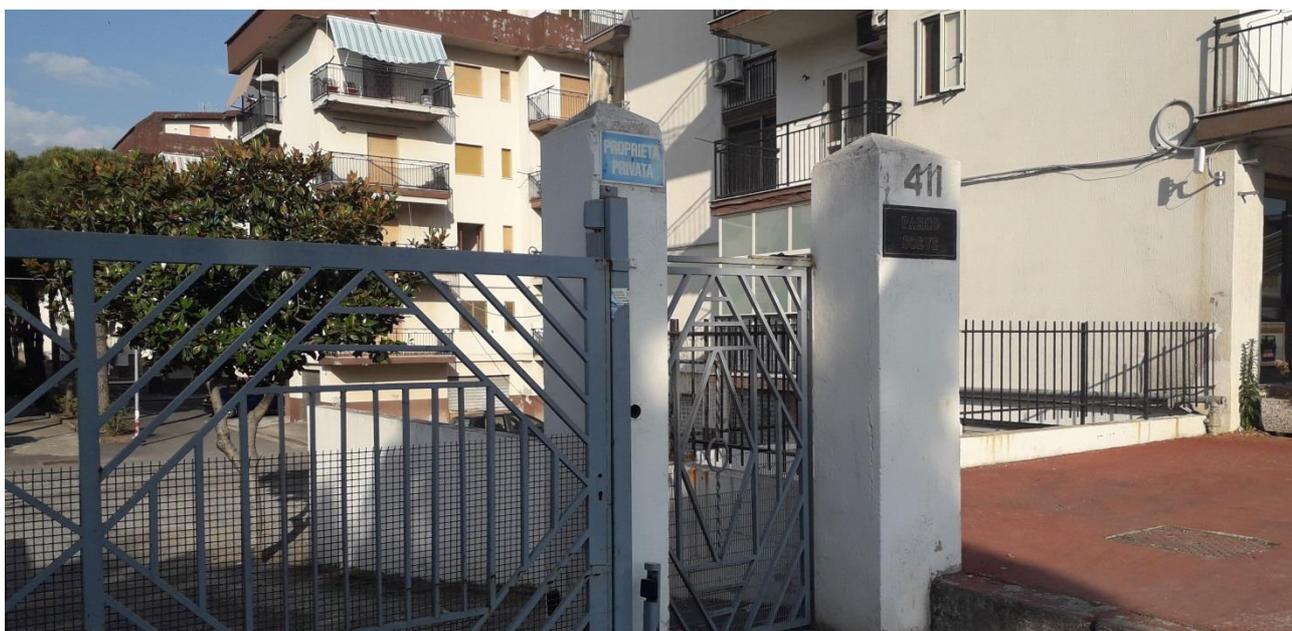
La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, i tamponamenti perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato; i solai in latero-cemento e la copertura del tipo a falde presenta manto di laterizi con pluviali e gronde tipo pvc per la raccolta delle acque piovane.

Gli infissi esterni sono completi di chiusure esterne tipo persiane e sono interamente di legno.

Gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato, i pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti di bagni e cucina.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso una scala condominiale comune con altri 37 appartamenti posizionata sul lato ovest della palazzina F ed ha accesso diretto dall'area condominiale; il complesso edilizio dove è ubicato l'appartamento oggetto di perizia risulta recintato con due ingressi distinti e dotati di cancello carrabile / pedonale , su due vie comunali via Fiume Lao e via Lauro .

**Immagine 3** – Vista dell'accesso al Parco Soeve da via Fiume Lao 411



**Immagine 4** –Vista dell’accesso al Parco Soeve da via Lauro 266



La Superficie calpestabile interna dell’appartamento oggetto di pignoramento è pari a mq. 42,00;

La superficie commerciale risulta pari a mq. 48,00;

L’appartamento confina sul **lato ovest** con appartamento interno n.33, sul **lato est** con appartamento interno n.35, sul **lato nord** affaccio su area condominiale e sul **lato sud** con pianerottolo di accesso e corpo scala.

Nel titolo di provenienza allegato agli atti (*Cart.1 All. n.6*) (atto di compravendita rep.43130 racc.20909 del 18/07/2007) i confini risultano ugualmente identificati.

L’abitazione alla data del sopralluogo non risulta abitata, l’impianto elettrico è disattivato, così come quello idrico, in particolare, al suo interno risultano accumulati diversi rifiuti ingombranti (sacchetti di spazzatura- contenitori di plastica, elettrodomestici in disuso, reti e materassi sgualciti, oltre a cumuli di sporcizia), le tapparelle degli infissi esterni risultano rotte, segno evidente che l’appartamento non è stato utilizzato per molto tempo.

L’immobile oggetto di pignoramento è così composto: locale ingresso /cucina da cui si accede ad un vano letto, terrazzo, e locale wc; l’altezza media utile interna risulta essere di mt. 2,40. Al momento del sopralluogo è risultato chiaro il suo inutilizzo.

L’impianto elettrico, disattivato è sprovvisto di cassette porta prese e luci, i cavi sono sprovvisti di portalampada e l’impianto idrico risulta disattivato, non sono presenti altri impianti.



La più vicina strada di comunicazione è via Fiume Lao che è a diretto confine con l'area comune di pertinenza del fabbricato in esame, la stessa via Fiume Lao risulta essere l'arteria principale di collegamento con la Strada Statale SS18 Tirrena Inferiore che costeggia il mare e l'abitato di Scalea.

**Immagine 5** – inquadramento territoriale - posizione del complesso edilizio dove è ubicato l'appartamento



L'immobile alla data del sopralluogo si compone di nr. 2 vani principali, oltre 1 vano accessorio e terrazzo a livello e più precisamente si sviluppa in questo modo:

ingresso-cucina di mq. 18,50 (foto 5-6-8-11);

camera da letto di mq. 19,45 (foto 7);

bagno di mq. 4,05 (foto 9);

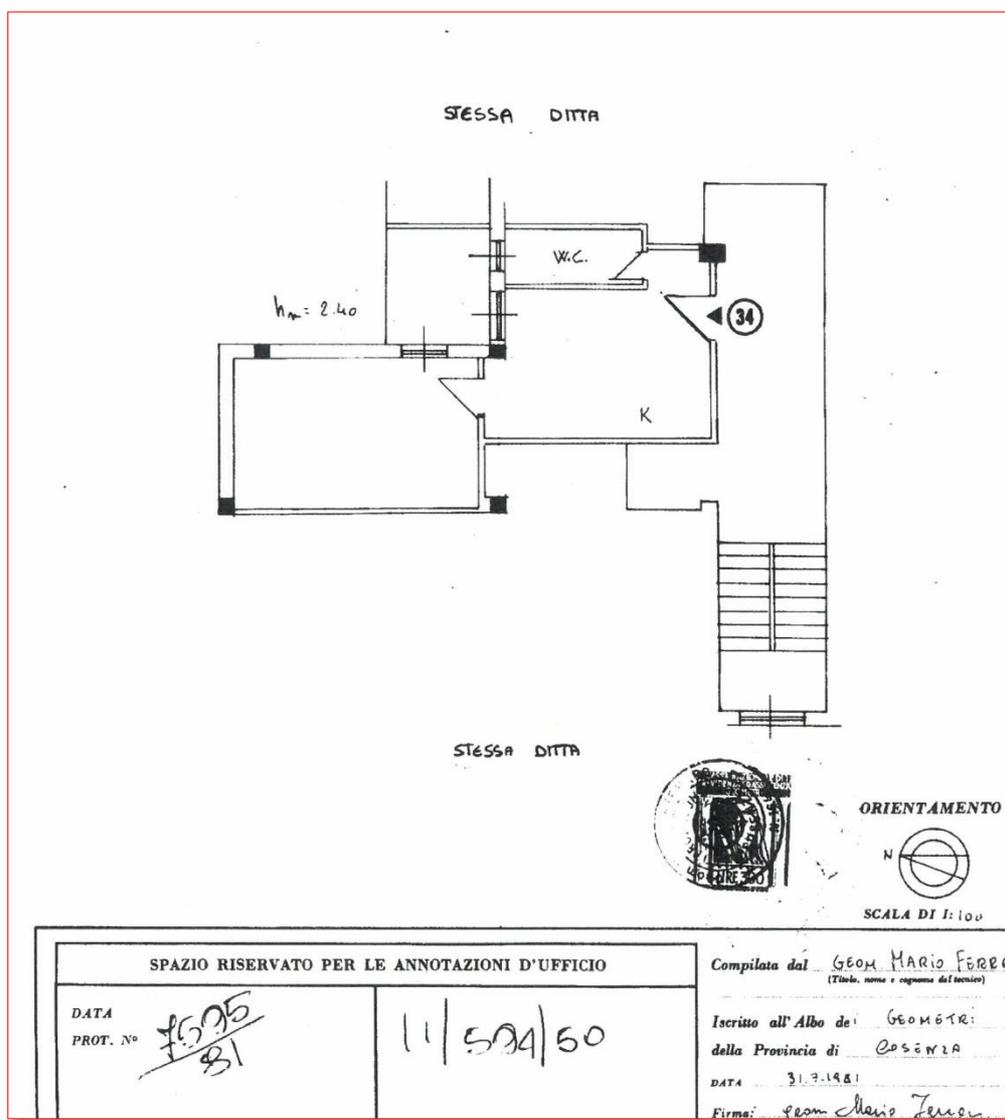
terrazzo di mq. 6,00 (foto 10-12);

L'altezza utile interna dell'immobile mansardato risulta essere di mt. 3,20 nella parte più alta e di mt. 1,70 nella parte più bassa del solaio e nel complesso l'immobile in esame appare in mediocre stato di conservazione, in alcuni ambienti è stata riscontrata la presenza di umidità sui solai, probabilmente causata da uno scarso isolamento termico e da un evidente inutilizzo dei locali, con distacco dello strato della tinteggiatura, visibile anche nelle fotografie.



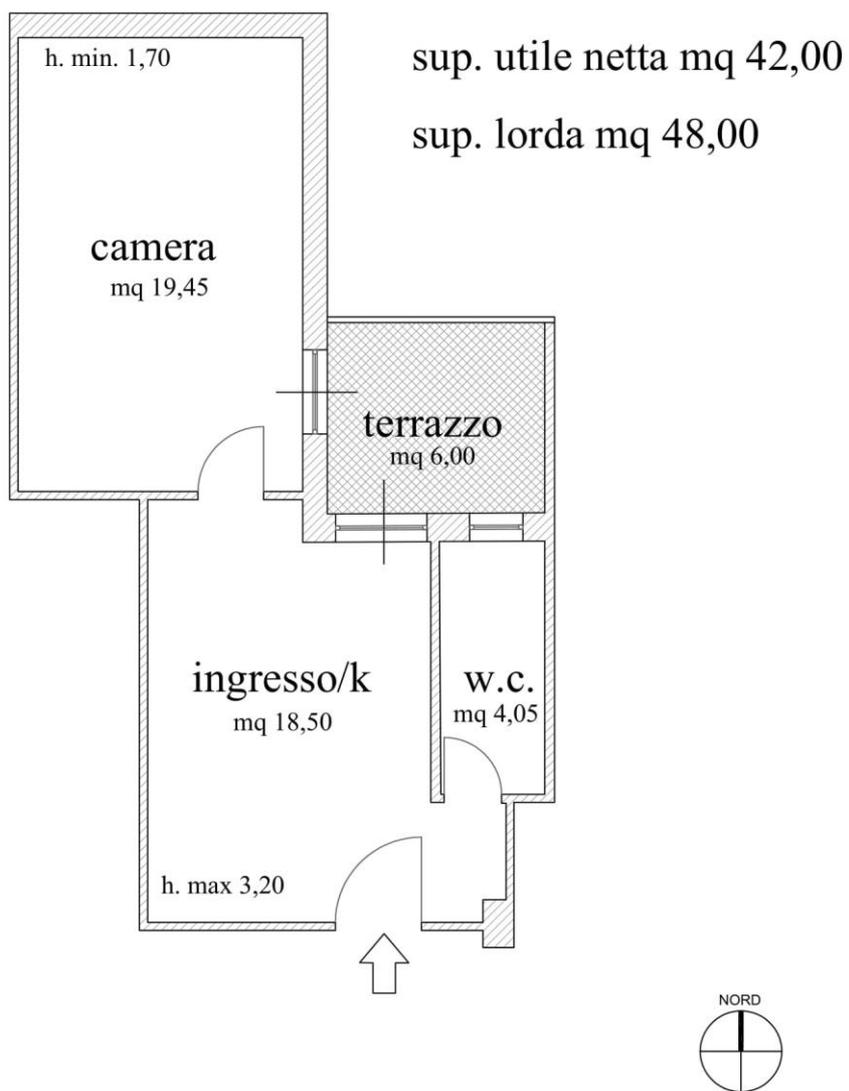
Da un confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale emerge quanto segue:  
 l'immobile in esame catastalmente individuato al **foglio di mappa 11 particella 594 sub.50** **risulta conforme** alla planimetria acquisita presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza.  
 Si può quindi affermare che l'unità immobiliare pignorata relativamente al suo stato di fatto RAPPRESENTA correttamente l'unità immobiliare per come in effetti rappresentata negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia nr. 304 del 12/02/1981 (*Cart.2 All. N°2*), alla concessione in sanatoria (condono edilizio L.47/82) nr. 688 del 04/11/1997 (*Cart.2 All. N°5*) ed alla planimetria catastale (*Cart. 2 All. N°10*).

Planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Cosenza  
 Acquisita in data 24/06/2019



Planimetria rilevata in data 02/10/2019 con misurazione laser e rotella metrica  
Sviluppata in rilievo metrico digitale con versione *autocad* in data 02/10/2019

### PIANO 5° MANSARDA int. 34 Fabbr. "F"



## B.1 QUESITO 2

*Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

IL FABBRICATO di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento, è dotato di cortile comune alle 9 palazzine A-B-C-D-E-F-G-H-I che formano il complesso edilizio denominato "Parco Soeve" alle quali si accede dalle varie scale. Tutti i fabbricati che formano il complesso edilizio, risultano a cinque piani fuori terra con box – magazzini al piano terra. Il complesso edilizio si sviluppa su suolo comune a tutte le palazzine, con pochissimo spazio adibito a verde condominiale, il suolo su cui sorgono gli edifici, risulta pavimentato con pavimentazione in asfalto ed adibito più che altro al parcheggio per le autovetture dei proprietari degli immobili.

In base al regolamento di condominio acquisito presso l'amministratore, (Cart.2 All. N°12) all'art.14 vengono descritte le parti comuni dell'edificio nel seguente elenco:

- 1) *il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale e relativi elementi accessori, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune.*
- 2) *I locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune,*
- 3) *Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.*

Il complesso edilizio "Parco Soeve" si sviluppa in modo perpendicolare rispetto alle due strade che delimitano l'area edificata via Fiume Lao e Via Lauro, ed è composto da 9 palazzine e come tipologia edilizia si presentano come fabbricati a torre. Il condominio risulta essere provvisto di amministratore, in quanto contattato dalla sottoscritta ha fornito copia del regolamento e del verbale dell'ultima assemblea condominiale. Non vi sono servizi di portineria, tutte le palazzine compreso il fabbricato F non sono dotate di ascensori, locali per lavanderia, stenditoi o altri servizi in comune.





**Immagine 8-9** –vista del complesso edilizio dal lato ovest – Via Fiume Lao



**Immagine 9**



**Immagine 10-11** –vista del complesso edilizio dal lato sud-ovest- con indicazione palazzina



**Immagine 11**



**Immagine 12** - vista del complesso edilizio confine dal lato sud con indicazione palazzina F



Agli spazi comuni si accede direttamente sia dalla via comunale Fiume Lao sul lato ovest del complesso edilizio che dalla via comunale via Lauro situata sul lato est del comparto, attraverso cancello carrabile e pedonale in ferro; l'intero spazio dove sorgono i fabbricati risulta recintato da muro in cemento in cemento e sovrastante ringhiera metallica. Gli spazi esterni alle palazzine come già accennato, catastalmente sono comuni anche al fabbricato oggetto di pignoramento identificato in catasto al fg. 11 particella 594 sub.50.

L'area in questione risulta pavimentata in asfalto e vi è una sorta di viale con alberature di pino marittimo ai lati. Per una migliore esplicazione si allegano estratto di mappa catastale con evidenziata l'area circostante il fabbricato (bene comune non censibile) (*Cart. 2 All. N°9*) e fotografie dell'area circostante l'immobile pignorato (*foto n.1-2-3-4*).

### **B.1 QUESITO 3**

*Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c..*

In riferimento ai beni oggetto della presente procedura, la sottoscritta CTU ha acquisito tramite il portale *Sister* dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Cosenza i seguenti documenti depositati presso il Catasto:

- Estratto di mappa (*Cart. 2 All. N°9*)
- Pianta piano quinto – fabbr. F int.34 (scheda di accatastamento nr.7695/81 (*Cart. 2 All.N°10*))

Inoltre la sottoscritta ha provveduto ad effettuare visure storiche della particella n. 594 sub. 50 del fg.11 che forma il fabbricato oggetto di procedura (*Cart. 2 All. N°9 c*).

Non viene pertanto richiesto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Scalea, alcun certificato di destinazione urbanistica trattandosi di immobile non censito al Catasto Terreni.

### **B.2 QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

*Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art.567cpc;*
- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

*Ai fini di cui sopra alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*





## **B.2 QUESITO 2**

*Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario.*

*Riferisca in tutti i casi, altresì in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010 n.78 conv. In Legge 30 luglio 2010 n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene , proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del Catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene ; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

Dal confronto con quanto rilevato nel corso degli accessi, dall'esame della documentazione estrapolata e da quella presente agli atti, non sono state riscontrate difformità in capo agli elaborati planimetrici che risultano congrui, non risulta necessario procedere ad alcuna variazione per l'aggiornamento catastale.

Si può affermare che l'unità immobiliare pignorata relativamente al suo stato di fatto RAPPRESENTA correttamente l'unità immobiliare per come in effetti rappresentata negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria (condono Edilizio L.47/85) nr. 688 del 04/11/1997 (Cart.2 All. N°5) pratica di condono n° 2242, ed alla documentazione catastale in atti.

## **C. STATO DI POSSESSO**

### **C. QUESITO 1**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento*

Al momento dell'accesso, l'immobile pignorato in mediocri condizioni manutentive non risulta occupato da alcuno.

### **C. QUESITO 2**

*Verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

In data 12/07/2019, è stata inoltrata richiesta all'Ufficio del Registro Agenzia di Paola ed in data 24/07/2019 all'Ufficio del Registro Agenzia di Salerno, a mezzo *pec* e nella risposta del 10/09/2019 con nota prot.125117; allo stato non risultano registrati contratti di locazione in ditta [REDACTED] come evidenziato nella certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Salerno che viene allegata. (Cart. 1 All. N°7)



### C. QUESITO 3

Determini il valore locativo del bene.

In riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Scalea, da indagini effettuate a mezzo di interrogazione alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate e a mezzo di indagine presso le agenzie immobiliari titolate per immobili simili si rileva un canone mensile con una forbice che va da € 200 ad € 300.

**Immagine 14-** estratto dell’interrogazione fonte: Agenzia delle Entrate valore O.M.I. sul prezzo delle locazioni

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: COSENZA  
 Comune: SCALEA  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-VIA BIANCHI,VIA SAURO,VIA V.EMANUELE, LAURO,DEL MARE,VIA REP.  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1200	L	3,6	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	1050	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	290	430	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1200	L	3,7	4,5	L

**Immagine 15** estratto dell’interrogazione fonte: Borsino Immobiliare.it sul prezzo delle locazioni



MOSTRA  
Quotazioni di vendita

**Abitazioni e Ville**

Uffici

Box & Parcheggi

Locali & Negozi

ABITAZIONI CIVILI

MOSTRA  
Quotazioni di locazione

Sei un operatore immobiliare?  
COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA (Ubitcaz. Minor pregio)    FASCIA MEDIA    1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)

3,00 €/mq/mese    **2,81 €/mq/mese**    4,00 €/mq/mese

Calcola il valore

**Valutometro**



## **D. ESISTENZA DI FORMALITÀ VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

### **D. QUESITO 1**

*Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

*esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*

- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art.173 bis, comma 1, n.8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

*Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari all'affrancazione di canoni, livelli riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

Dall'esame della documentazione ipocatastale agli atti ed il titolo di provenienza, non sono emersi ulteriori formalità rispetto a quanto accertato ed esplicitato con la produzione della certificazione notarile depositata. dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scalea è emerso che sull'immobile periziato, al fg.11 particella 594 sub.50 **non gravano** vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità; non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche o usi civici); l'area invece dove sorge il fabbricato è **sogetta** a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del Dlgs 42/2004 – vincolo zona sud di cui al D.M. 22/06/1970 pubblicato sulla G.U. n°24 del 23/09/1970 ed a vincolo sismico.

### **D. QUESITO 2**

*Fornisca le informazioni di cui all'art.173 bis, comma 1, n.9, disp.att.cpc e specificatamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa, portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*



La sottoscritta ha provveduto ad acquisire presso l'amministratore del condominio:

- copia del regolamento di condominio (*Cart. 2 All.N°12*)
- copia del riparto consuntivo gestione condominiale 2018/2019 (*Cart.2 All. N°12*)
- copia del verbale dell'ultima assemblea condominiale del 24/08/2019 (*Cart. 2 All. N°12*)

Esistono oneri di natura condominiale, calcolati sui millesimi di proprietà per come è emerso dal riparto spese fornito dall'amministrazione del Parco Soeve che si aggirano sui 105,00 euro/annui oltre spese straordinarie.

Dal riparto consuntivo gestione condominiale 01/07/2018 – 30/06/2019 fornito dall'amministratore (*Cart. 2 All. N°12*) viene indicato un debito del soggetto pignorato nei confronti della gestione condominiale di euro 2.601,19.

Dalla verifica presso l'Ufficio Tributi del Comune di Scalea è emerso una posizione debitoria a carico del pignorato di euro 2.252,14 per l'IMU dal 2012 ad oggi. (*Cart. 2 All. N°13*)

## **E. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

### **E. QUESITO 1**

*Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942 ovvero prima del 1935). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

Il Comune di Scalea è dotato di strumento urbanistico P.S.C. Piano Strutturale Comunale, approvato con Delibera di C.C. nr. 06 del 17/02/2010. Alla luce di quanto accertato, si evince che l'immobile oggetto della presente perizia all'interno del foglio 11 del comune di Scalea, particella 594 sub.50 ricade in AMBITO URBANIZZATO, Ambito Residenziale con intervento indiretto, di seguito si riporta uno stralcio delle Norme Tecniche del Regolamento Edilizio ed Urbanistico allegato al PSC (*Cart. 2 All.N°7*):

“Tale ambito interessa le porzioni di territorio urbanizzato da sottoporre a specifico intervento di riqualificazione. In relazione a questo ambito, l'attuazione del PSC dovrà necessariamente avvenire



attraverso gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica indicati all'art.8 comma 5 lettera b (PAU-PIN) demandando agli stessi la definizione più dettagliata delle linee guida necessarie ad orientare la successiva fase di pianificazione". Ad oggi gli strumenti di pianificazione attuativi non risultano ne adottati ne approvati; pertanto la zona dove ricade l'immobile è priva di indice di fabbricabilità territoriale; è consentita esclusivamente manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ripristino tipologico, ecc.

All'epoca della realizzazione dei fabbricati (anno 1980) di cui fa parte anche l'immobile pignorato, a norma del Programma di Fabbricazione (P.di F.) allora vigente, la zona di ubicazione degli stessi aveva la seguente destinazione urbanistica: zona B di rinnovamento, completamento e ristrutturazione con indice di fabbricabilità pari a 3,00 mc/mq altezza max 15 mt, piani f.t. 4.

Dall'indagine effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea, è emerso che il fabbricato F che include l'immobile oggetto di pignoramento è dotato di Concessione Edilizia nr. 304 rilasciata in data 12/02/1981 pratica edilizia 1285 del 1979 (*Cart. 2All. N°2*); successivamente per l'immobile oggetto di perizia censito al fg. 11 particella 594 sub.50 interno 34 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria nr. 688 in data 04/11/1997 (*Cart.2 All. N°5*) ai sensi della Legge 47/85 a seguito di istanza di condono edilizio per il cambio di destinazione d'uso da sottotetto praticabile ad abitazione.

Il fabbricato è inoltre munito di collaudo statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza. Agli atti d'ufficio ad oggi non risulta rilasciato per l'immobile oggetto di perizia il certificato di agibilità.

Dal confronto degli elaborati grafici depositati in ufficio e collegati alla concessione edilizia in sanatoria nr.688 del 04/11/1997 non sono emerse difformità di tipo urbanistico ed edilizio con quanto accertato in sede di sopralluogo.

### **E. QUESITO 2**

*In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie , determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali,dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.L:42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile , a seguito di accertamento di conformità ex artt.36 e 37 del DPR 380/01° comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt.40 legge 47/85 e 46 comma 5° del DPR 380/01 come prorogati con D.L.30 settembre 2003 nr.269 conv. con mod. in legge 24 novembre 2003; indicando in quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

*Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le*



*stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì : 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6, della legge 47/85, ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 , specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

La costruzione del fabbricato per quanto è stato possibile accertare dalla concessione edilizia nr. 304 del 12/02/1981 e dall'istanza di condono edilizio presentata in Comune ai sensi della Legge 47/85 pratica 2242 protocollata in data 31/12/1986 , risulta realizzata tra gli anni 1981-1983 e per come già evidenziato nei quesiti precedenti ha ottenuto regolare concessione edilizia e successiva concessione edilizia in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso del quinto piano da sottotetto ad abitazione ; allo stato del sopralluogo, i grafici allegati alle pratiche suddette sono risultati sostanzialmente conformi . Il fabbricato che ospita l'appartamento oggetto di pignoramento è munito di nulla osta paesaggistico ambientale rilasciato con D.P.G.R. nr. 886 dell'08/05/1980.

Dagli accertamenti effettuati, non risultano essere pendenti presso il Comune ulteriori istanze di sanatoria o richieste di permessi o comunicazioni di interventi edili sul fabbricato.

### **E. QUESITO 3**

*Quantifichi in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

Non risultano esserci opere abusive che compromettono la funzionalità dei beni.

### **E. QUESITO 4**

*Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 6.6.01 n.380 . Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

Trattasi di beni identificati al Catasto fabbricati .



## **F. FORMAZIONE DEI LOTTI**

### **F. QUESITO 1**

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

Dall'analisi dello stato di fatto degli immobili acquisiti nella procedura esecutiva, considerato che trattasi di un'unica unità abitativa, si ritiene che non sia possibile effettuare la suddivisione in più lotti.

### **F. QUESITO 2**

*Dica qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota , se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso , alla formazione dei singoli lotti , indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro , procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dagli artt. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

L'immobile oggetto di pignoramento è vendibile singolarmente così come individuato catastalmente e precisamente:

fabbricato A/3 foglio 11 particella 594 sub.50 z.c.1 classe 2 cons.3 vani rendita euro 131,70

La suddetta unità immobiliare risulta pignorata per i diritti di piena proprietà in testa al signor:

- [REDACTED]

per la quota di 1/1.

## **G. VALORE DEL BENE E DEI COSTI**

### **G. QUESITO 1**

*Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà , perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato , l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile , specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Per effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento si è utilizzato sia il metodo della stima sintetica , che il metodo analitico sulla base delle redditività mensili . La prima metodologia consiste nell'accertare , in una prima fase, i prezzi correnti sul mercato per immobili aventi caratteristiche



simili a quelli considerati e successivamente, nello stabilire quale è il prezzo da attribuire al bene da stimare in considerazione delle caratteristiche proprie.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto a:

- 1) Reperire le valutazioni sintetiche comparative dirette elaborate dalle Agenzie immobiliari della zona.
- 2) Controllare tali risultati tramite l'utilizzo della Banca Dati Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

-Valutazione della richiesta di immobili ad uso abitativo nella zona di Scalea (CS) in considerazione, tra l'altro, della particolare condizione economica contingente;

-Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe a quello oggetto di perizia.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuale sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

La ricerca è stata effettuata visitando diverse agenzie immobiliari, attraverso siti internet come da documentazione allegata, inoltre sono state condotte indagini mediante il sito dell'Agenzia del Territorio, nella sezione Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

La Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate per immobili simili riporta un valore:

**Risultato interrogazione: Anno 2018 – Semestre 2**

**Provincia:** COSENZA – **Comune :** SCALEA

**Fascia/zona :** zona centrale-zone limitrofe

**Codice di zona :** B1- **Microzona catastale n:** 1

**Tipologia prevalente :** Abitazioni civili – **Destinazione:** residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni	NORMALE	730	1050	L	2,7	4	L



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1200	L	3,6	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	1050	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	290	430	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1200	L	3,7	4,5	L

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite attraverso i dati estratti dalle Agenzie Immobiliari - siti internet

- 1) Immobiliare.it quotazione media immobili simili valore €/mq 780
- 2) Borsino immobiliare.it quotazione media immobili simili valore €/mq 764
- 3) Idealista.it quotazione media immobili simili valore €/mq 827

La valutazione delle Agenzie è da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicina alla libera contrattazione di mercato.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Per la determinazione delle superfici si opera il ragguglio pari ad 1,00 per la superficie lorda dell'abitazione, con applicazione di coefficiente correttivo pari a 0,80.

Considerati i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni di tipo economico in Provincia di Cosenza, ubicate nel Comune di Scalea, in stato di conservazione normale, in zona semicentrale oscilla tra un **valore minimo di euro/mq 730** ed un **valore massimo di euro/mq 1050**, in riferimento alla superficie lorda.

Viste le caratteristiche dei beni, considerato lo stato di conservazione, che al momento del sopralluogo

appare in condizioni mediocri, vista l'assenza di finiture di pregio, vista l'assenza di impianti, di finiture di pregio, visto la flessione delle vendite immobiliari che si registra negli ultimi anni e che ha portato ad un calo delle valutazioni immobiliari, la sottoscritta ritiene applicabile un importo pari al valore minimo dei valori desumibili tra la quotazione di mercato massima e minima.



descrizione dei beni	Superficie lorda [mq]	Superficie netta [mq]	Coefficiente correttivo
Abitazione Piano quinto	48	42	0,80
SUPERFICIE TOTALE LORDA			48mq
SUPERFICIE TOTALE NETTA			42mq

Facendo la media tra il valore ottenuto con la prima e la seconda metodologia, senza applicazione di valori correttivi o decurtativi si può applicare il seguente prezzo base.

$$A (V1+V2+V3)/3 = (\text{€/mq } 780 + \text{€/mq } 764 + \text{€/mq } 827)/3 = \text{€/mq } 790$$

dal borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

$$B (\text{€/mq. } 730,00 + \text{€/mq } 1050)/2 = \text{pari ad €/mq } 890,00 .$$

**$(A+B)/2 = \text{€/mq. } 790,00 + \text{€/mq. } 890,00 / 2 = \text{€/mq. } 840,00$  valore finale per il calcolo del prezzo base**

Premesso quanto sopra si può stimare il più probabile valore di mercato per il lotto unico nel modo seguente:

I prezzi desunti dalla banca dati dell'OMI e da indagini di mercato, sono stati ulteriormente aggiornati tramite dei coefficienti correttivi. I coefficienti, metodologicamente corretti, non possono e non devono stravolgere un valore medio che, nella maggior parte dei casi tiene già conto di tutte le condizioni estrinseche inerenti il bene in oggetto, ma per le abitazioni che oggettivamente hanno delle condizioni di demerito come l'immobile oggetto di stima, si ritiene necessaria l'applicazione.

In riferimento all' allegato al provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007);" si ha:

K1 (Taglio superficie) = fino a 45 mq 1 oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8 oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5 oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3 oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) = piano seminterrato 0 piano terreno 0,2 2 piano primo 0,4 piano intermedio 0,5 piano ultimo 0,8 piano attico 1

Il coefficiente correttivo **K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti **K1(taglio superficie)** e **K2 (livello di piano)** ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1+3 \times K2)/4 ; K = (1+3 \times 0,80)/4 ; K = (3,20/4) = 0,80 \text{ coefficiente correttivo.}$$



Premesso quanto sopra si può stimare il più probabile valore di mercato per il lotto unico nel modo seguente:

**SUPERFICIE COMMERCIALE X COEFFICIENTE CORRETTIVO X VALORE €/MQ =**

**VALORE IMMOBILE**

**Mq.48,00 x 0,80 X €/mq 840,00 =€ 32.256,00 (euro Trentaduemiladuecentocinquantasei/00)**

Una seconda valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall' Agenzia del Territorio ( tabella pag.32) ed i valori forniti dalle agenzie immobiliari interpellate , l'esperto ha potuto desumere i seguenti dati per la stima analitica.

LOCAZIONE €/MQ:

- Abitazioni di tipo economico valore min. €/mq. 2,7 valore max €/mq.4 - valore medio €/mq.3,35  
(fonte Agenzia del Territorio)
- Abitazioni di tipo economico valore min €/250/mese valore max €/350mese - valore medio €/m300  
(fonte agenzie immobiliari interpellate)  
€/mese 300 /mq 48 = €/mq.6,25 x48 mq *Rm lordo* € 300 x 12 mesi = € 3.600,00

Considerando un'incidenza di spese sul reddito del 30% si ottiene un canone annuo netto (*Rn*)

Pari a € 1080,00.

Assumendo un saggio di capitalizzazione (*r*) pari al 3,8% si determina il seguente valore di mercato del compendio pignorato:  $Vm = Rn/r = 1080,00 \text{ €} / 0,038 = \text{€ } 28.421,00$

*(euro Ventottomilaquattrocentoventuno/00)*

Il valore così determinato appare sufficientemente congruo con il valore determinato per la stima sintetica comparativa.

Riepilogando quindi **i due risultati** dei due criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

**32.256,00 €**



- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

**28.421,00 €**

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

$$\text{VALORE CAPITALE MEDIO} \quad \frac{32.256,00 + 28.421,00}{2} = \text{€ } 30.338,50$$

**VALORE LOTTO ( E.I. 7/2019) . COMUNE DI SCALEA (CS)- Via Fiume Lao 411 N.C.E.U. Fg.11  
particella 594 sub.50 – int.34 - abitazione piano quinto con 3 vani  
euro 30.338,50 ( euro trentamilatrecentotrentotto/50)**

A giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione .

Il Tecnico incaricato C.T.U. :

Arch. Manuela Lento  
Via Tirreno 106 – 87029 Scalea (CS)



## RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto esterno sopralluogo 02/10/2019

1



2

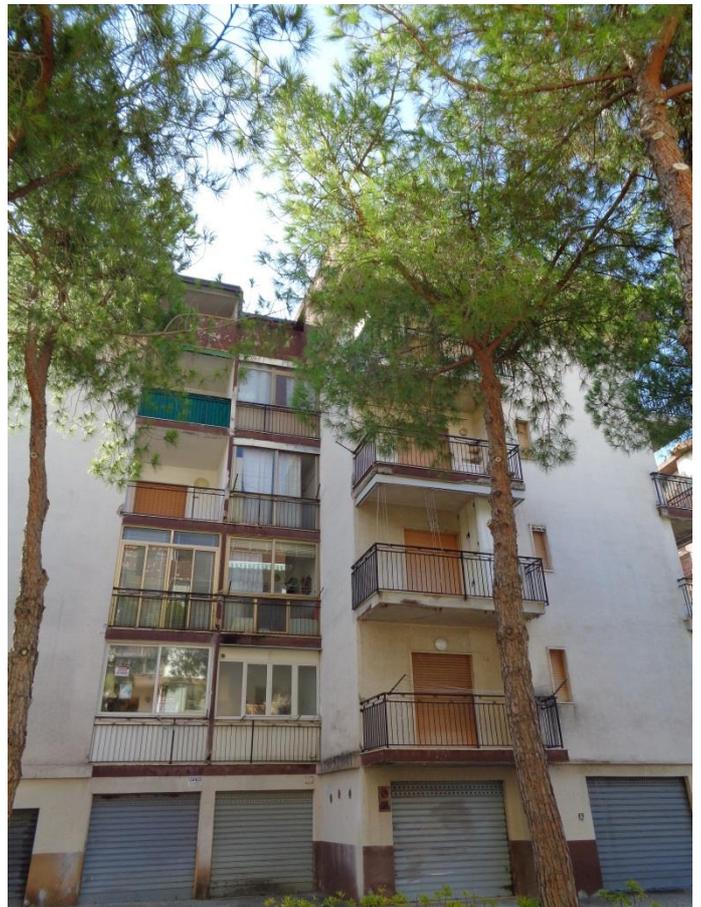


Foto esterno sopralluogo 02/10/2019

3



4



Foto interno sopralluogo 02/10/2019

5



6



Foto interno sopralluogo 02/10/2019

7



8

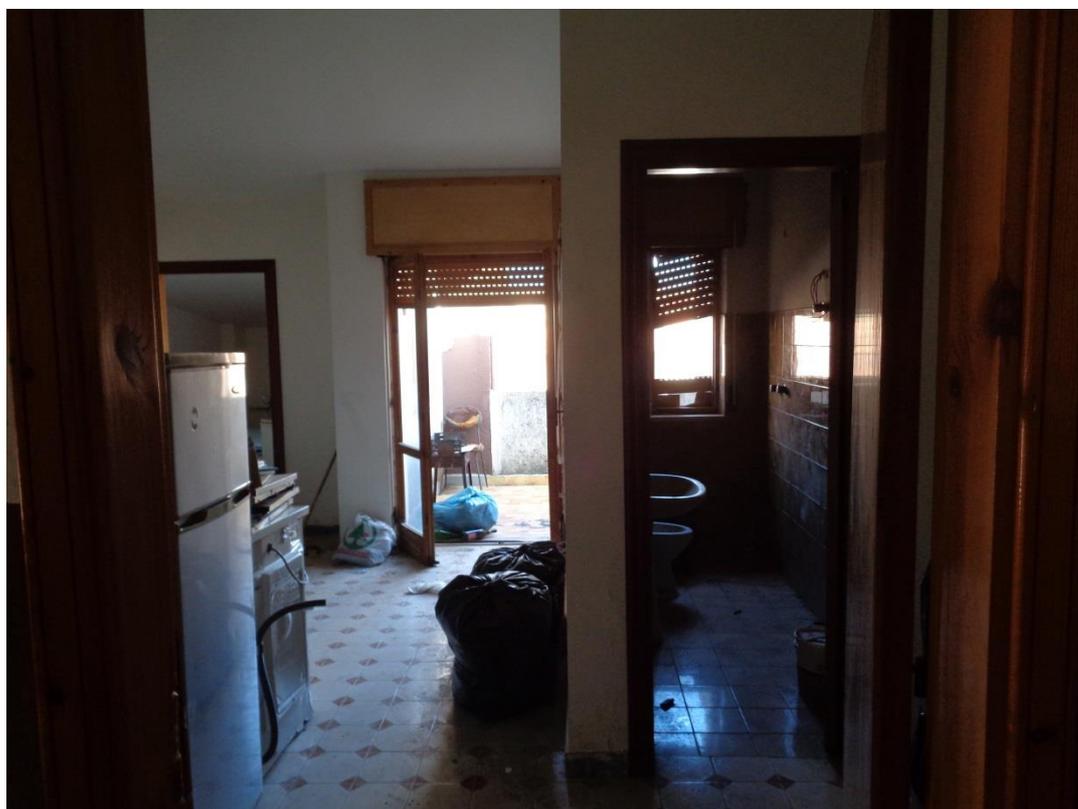
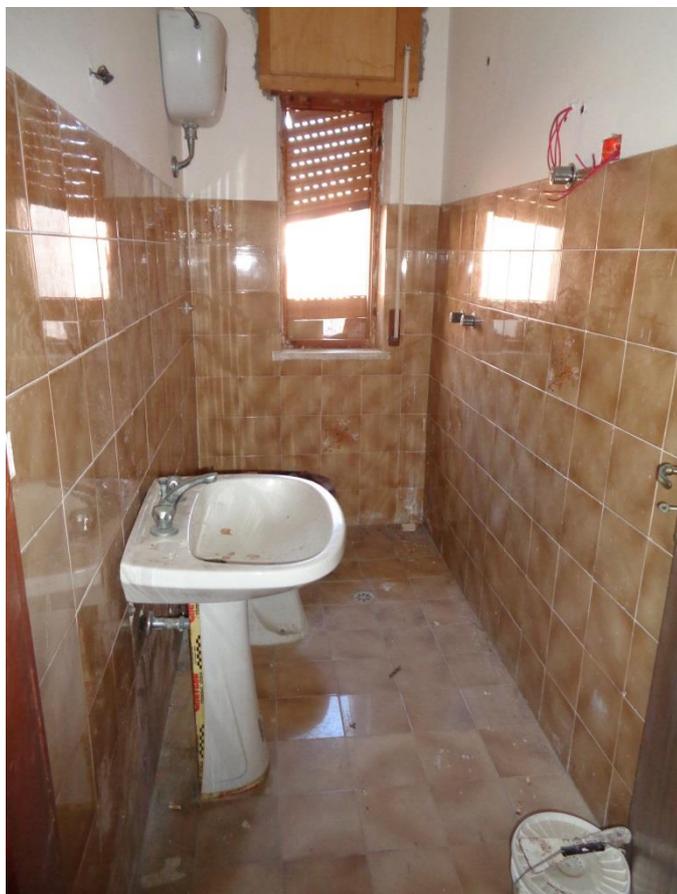


Foto interno sopralluogo 02/10/2019

9



10



## Foto interno sopralluogo 02/10/2019

11



12



Foto interno sopralluogo 02/10/2019

13



14



Foto interno sopralluogo 02/10/2019

15



16



Foto interno sopralluogo 02/10/2019

17



18



Particolare dei soffitti all'interno  
del vano ingresso/cucina



## PIANTA CON PRINCIPALI CONI OTTICI

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico nella data 02/10/2019 e 07/10/2019.

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica digitale Sony DSC-W30 di proprietà dell' esperto. Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

