

TRIBUNALE DI PAOLA (CS)

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R. G. E. I. n°61/2023

Giudice: Dott.ssa Federica LAINO

prossima udienza 28.06.2024 ore 9.00

Stima immobile:

- Catasto fabbricati, comune di San Nicola Arcella, foglio 11, particella 507, sub 5, categoria A/2 classe 2, 3,5 vani, rendita €352,48, appartamento al 1° piano del fabbricato "C- Irene", in località Chianette o Pianette.

CREDITORE PROCEDENTE: **PRISMA SPV SRL**
e per essa **doValue S.P.A.**
Rappresentata e difesa dall'avv. Nunzio SINAGRA
PEC: avv.sinagra@pec.it

DEBITORE: SIG.RA [REDACTED]
Residente in [REDACTED]
[REDACTED]

CUSTODE: **Dott. Commercialista Lucio GAROFALO**
Pec: lucio.garofalo@pec.commercialisti.it
[REDACTED]

Il Tecnico
Arch. Fucetola Monica



Ill.mo Giudice del Tribunale di Paola (CS), Dott.ssa Federica LAINO, sottopongo alla Sua attenzione la presente relazione sommariamente riepilogata dal seguente **indice**:

Premessa e Quesiti (pag.5-pag.10)

Svolgimento delle operazioni di consulenza (pag.11)

A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c. p. c. (pag.12-pag.13)

1_ “Verifica completezza dei documenti” (pag.12)

2_ “Titolo d'acquisto” (pag.12)

3_ “Estratto di matrimonio” (pag.12- pag.13)

4_ “Certificazione Notarile” (pag.13)

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni (pag.13-pag.16)

1_ “Identificazione dei beni pignorati” (pag.13-pag.16)

2_ “Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali” (pag.16)

3_ “Certificato di destinazione urbanistica” (pag.16)

C. Identificazione pregressa dei beni (pag.17)

1_ “Confronto descrizione beni pignorati con dati catastali, titolo di provenienza e atto di pignoramento” (pag.17)

2_ “Eventuali difformità emerse dalle indagini” (pag.17)

D. Stato di possesso (pag.17-pag.18)

1_ “Immobile libero o occupato” (pag.17)

2_ “Contratti di locazione” (pag.17)

3_ “Valore locativo del bene” (pag.18)

E. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale (pag.18-pag.19)

1_ “Esistenza di vincoli di ogni natura” (pag.18-pag.19)

2_ “Importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione” (pag.19)

F. Regolarità edilizia e urbanistica (pag.19-pag.21)

1_ “Conformità della costruzione rispetto al titolo abilitativo” (pag.19)

2_ “Violazione della normativa, verifica possibilità di sanatoria” (pag.19-pag.21)



3_ *“Calcolo dei costi per una eventuale demolizione delle parti abusive non sanabili” (pag.21)*

4_ *“Verifica della destinazione urbanistica dei terreni e per i fabbricati rurali rispondenza dei requisiti” (pag.21)*

G. Formazione dei lotti (pag.23)

1_ *“Formazione dei singoli lotti” (pag.23)*

2_ *“Divisibilità in natura” (pag.23)*

H. Valore del bene e costi (pag.22-pag.27)

1_ *“Valore di mercato degli immobili pignorati” (pag.22-pag.27)*

2_ *“In caso di costruzioni abusive, calcolo del valore del terreno sul quale sorge la costruzione” (pag.27)*

3_ *“Per immobili pignorati pro quota_ valutazione dell'intero in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.” (pag.27)*

Conclusioni (pag.27-pag.29)



Allegati alla perizia di stima

- 1) Verbale di prima operazione peritale del 10.10.2023.
- 2) Certificazione Notarile a firma del Dott. Niccolò Tiecco del 30.06.2023.
- 3) Atto notarile pubblico di Compravendita a firma del Dott. Notaio Stanislao Amato del 15.11.2005, copia ricevuta da sig. [REDACTED] (soggetto estraneo alla procedura) a firma del Notaio ma priva del numero di repertorio.
- 4) Certificato dell'Anagrafe Nazionale della popolazione residente e certificato di matrimonio.
- 5) Manuale Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), valori 1° semestre 2023, indagini di mercato.
- 6) Visura per immobile aggiornata al 18.01.2024, foglio di mappa e planimetria catastale in atti.
- 7) Rilievo fotografico dell'immobile oggetto di stima.
- 8) Istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Cosenza per eventuali contratti di locazione in essere.
- 9) Informazioni ricevute dall'amministratore di condominio, sig. [REDACTED], delle spese condominiali a carico della sig.ra [REDACTED].
- 10) Documenti ricevuti dall'UTC del comune di San Nicola Arcella.
- 11) Stralcio strumento urbanistico vigente in comune di San Nicola Arcella, tavola dei vincoli.
- 12) Richiesta di ulteriore documentazione all'UTC del comune di San Nicola Arcella, sollecito, risposta dal Responsabile dell'UTC, richiesta di sanabilità degli abusi e risposta dal Responsabile con indicazione dei costi fissi.
- 13) Ricevute di invio bozza di perizia alle parti costituite e al custode nominato.

Con racc. a/r n.15468347392-0 è stata inviata al debitore non costituito, sig.ra [REDACTED], all'indirizzo di residenza "[REDACTED]", copia cartacea della "Perizia di stima con allegati".



Premessa e quesiti

Con dichiarazione di accettazione d'incarico del 18.07.2023, la sottoscritta **arch. Monica Fucetola**, con [REDACTED] accettava l'incarico conferitole dalla S.V.I. quale **Esperto per la stima del bene pignorato con Procedimento di Espropriazione Immobiliare N.R.G.E.I. 61/2023**, bene immobile identificato nel catasto fabbricati del comune di San Nicola Arcella, al foglio 11, particella 507, sub 5, appartamento posto al 1° piano del fabbricato "C- Irene", in località Chianette o Pianette. Procedura esecutiva promossa da **PRISMA SPV SRL** società unipersonale, in persona del suo Amministratore Unico e Legale Rappresentante Dott. [REDACTED] e, per essa, la **doValue SPA** quale mandataria, in persona del suo Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante pro tempore Dott. [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. Nunzio Sinagra, contro la signora [REDACTED], nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e residente in [REDACTED].

Il mandato di cui sopra veniva così configurato:

“Il Giudice dell'Esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

A_ Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c.p.c.

1. **verificchi** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c. p. c. : estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *jure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
3. Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
4. Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.



B_ Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - La loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa, etc.);
 - 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, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - La superficie commerciale e 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;
 - Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistesse (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 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. 6 giugno 2001, n.ro380, 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.

C_ Identificazione pregressa dei beni

- 1) 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.567 c.p.c.;
 - 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, allegghi:
visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.
- 2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica 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 vista catastale amministrativo ed ipotecario.
Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o alla 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 L.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.

D_ Stato di possesso

- 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.
- 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.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

E_ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 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 specificamente 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 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla 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.

- 2) Fornisca le informazioni di cui all'art.173 bis, comma 1, n.9, disp. att. c.p.c. e specificamente: 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.

F_ Regolarità edilizia e urbanistica

- 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 nello strumento urbanistico comunale, nonché 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, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o 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.

- 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 Decreto Legislativo 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 D.P.R. 380/01, o 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 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv. con mod. in L.24



novembre 2003, n.326; 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 n.47/85 ovvero dell'art.46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- 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).

Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 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 D.P.R. 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.

G_ Formazione dei lotti

- 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.
- 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 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

H_ Valore del bene e costi

- 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 della 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.

- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisisca al patrimonio comunale), l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi, il valore d'uso dell'edificio. Indicherà quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt.599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.



Svolgimento delle operazioni di consulenza

In data 01.09.2023 è stato eseguito primo tentativo di accesso all'immobile oggetto di stima che per assenza del debitore è stato rimandato ad altra data.

Previa comunicazione da parte del custode nominato dalla S. V., dott. Lucio Garofalo, in data 10.10.2023 si è svolto il primo sopralluogo peritale presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva N.R.G.E.I. 61/2023 alla presenza del sig. [REDACTED] (soggetto estraneo alla procedura esecutiva, delegato dal debitore).

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha eseguito rilievo fotografico e geometrico dell'immobile rilevando alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Dal punto di vista della disposizione e dimensione dei vani che compongono il sub non si evincono sostanziali differenze tra lo stato di fatto e la planimetria catastale ma allo stesso tempo il primo vano accessibile dall'ingresso risulta comunicante con subalterno adiacente (lato ovest) di proprietà del sig. [REDACTED]. Delle bucatore prospettiche indicate sulla planimetria catastale, sul prospetto sud, manca la finestra che è stata chiusa (murata). Da verifiche effettuate in loco risulta che l'impianto elettrico del sub oggetto di stima è in comune con il sub adiacente, il contatore è intestato al sig. [REDACTED], a differenza dell'impianto idrico che è indipendente e dotato di contatore posizionato all'esterno dell'appartamento. L'appartamento si presenta in uno stato conservativo discreto. L'immobile è parte di un condominio il cui amministratore è il sig. [REDACTED] (sogg. estraneo alla procedura). Al termine del sopralluogo, il custode ha elaborato apposito verbale che viene letto e firmato per accettazione dei contenuti da parte dei partecipanti all'operazione peritale (*Allegato n.1*).



A_ Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c.p.c.**1) completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c. p. c.**

Nel fascicolo telematico è presente “Certificazione Notarile” a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, per cui la suddetta sostituisce certificazione ipocatastale.

Dalla suddetta certificazione notarile (*Allegato n.2*) si evince che l'immobile oggetto di attestazione risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi, d'eccezione delle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria n.16999 del 22/11/2005
a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA
contro [REDACTED] nata a [REDACTED], per euro 160.000,00 ... *omissis*;
- ipoteca della riscossione n.353 del 13/02/2018
a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
contro [REDACTED] nata a [REDACTED], per euro 52.708,82 ... *omissis*;
- pignoramento immobiliare n.15955 del 27/06/2023
a favore di PRISMA SPV SRL
contro [REDACTED] nata a [REDACTED] *omissis*.

2) titolo d'acquisto

- l'immobile identificato nel catasto fabbricati del comune di San Nicola Arcella con il foglio 11, particella 507, sub 5, al 1° piano del fabbricato “C- Irene”, in località Chianette o Pianette è stato acquistato dal debitore con atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. Amato Stanislao del 15/11/2005 rep.108184/25404, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 2/11/2005 al n.24646, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà (*Allegato n.3*).

3) estratto di matrimonio _ da certificato dell'Anagrafe nazionale della popolazione residente, la sig.ra

[REDACTED], nata [REDACTED], risulta coniugata con il sig. [REDACTED],



nato il [REDACTED], e con atto in data [REDACTED], rogito Notaio Vincenzo Titomanlio, rep.8442.5 del distretto notarile di Rossano – Cosenza – Castrovillari – Paola, gli sposi medesimi hanno scelto il regime della separazione dei beni (*Allegato n.4*).

4) certificazione notarile_ “certificazione notarile” presente in fascicolo telematico (*Allegato n.2*)

B_ Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Identificazione del bene pignorato:

- *Previo accesso ai luoghi, si identifichi il bene indicando la tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa, etc.)*

L'immobile oggetto di perizia di stima è un appartamento posto al primo piano di una palazzina, parte di un complesso residenziale, costruito previa approvazione di piano di lottizzazione convenzionato, edificato nel comune di San Nicola Arcella.

- *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, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica_*

I dati reali identificativi dell'immobile oggetto di stima coincidono con i dati catastali riportati nella certificazione notarile a firma del Dott. Notaio Amato Stanislao, con quelli indicati nell'atto di pignoramento e con quanto riportato nel titolo di compravendita del 15/11/2005 a rogito del Dott. Notaio Amato Stanislao rep. 108184/25404.

- *La superficie commerciale e utile_*

Prima di procedere con il calcolo della superficie utile e commerciale dell'immobile oggetto di stima occorre fare una premessa esplicativa. Dal sopralluogo eseguito è emerso che l'appartamento ha di fatto una dimensione diversa da quella indicata nella planimetria catastale in atti in quanto l'immobile è internamente unito al sub adiacente di proprietà del sig. [REDACTED] (coniuge della debitrice e soggetto estraneo alla procedura), pertanto il primo vano accessibile dall'ingresso anziché avere una larghezza



di circa mt 2,70 per mt 3,90 di profondità ha una dimensione di circa mt 7,00 per mt 3,90. La suddetta fusione dei due subalterni non è stata realizzata previa autorizzazione tanto è vero che le planimetrie catastali in atti risultano ancora distinte l'una dall'altra.

Tanto premesso si procederà con il calcolo della superficie utile e commerciale dell'appartamento utilizzando la planimetria catastale e le misure rilevate in occasione del sopralluogo svolto il 10.10.2023 alla presenza del custode dott. Garofalo e del sig. [REDACTED].

Il calcolo della superficie commerciale è effettuato seguendo quanto riportato nel "Manuale Banca Dati Quotazioni OMI" dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato n.5*) per cui l'immobile oggetto di stima è un appartamento a destinazione d'uso residenziale a carattere continuativo.

L'unità immobiliare è composta da (A) vani principali e (B) pertinenze esclusive di ornamento.

La superficie commerciale dei vani principali (A) viene calcolata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino la mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare). La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

La superficie commerciale delle pertinenze esclusive (B superficie scoperta comunicante con i vani principali = balcone) si misura fino al contorno esterno ed è pari al 50% della superficie.

(A)_ La superficie commerciale dei vani principali è pari a metri quadrati 40,17

(B)_ La superficie commerciale delle pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con i vani principali è pari al 50% di metri quadrati 21,25, ovvero metri quadrati 10,62

La superficie commerciale dell'unità oggetto di procedura esecutiva (A+B) è pari a metri quadrati (40,17+10,62) = **mq50,79**

La superficie utile netta, che nel mercato immobiliare viene spesso utilizzata per il calcolo del valore locativo del bene, si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne, per le pertinenze esclusive di ornamento valgono gli stessi principi.

La superficie utile netta dell'unità oggetto di procedura (A+B) è pari a mq (32,65+21,25) ovvero metri quadrati 53,90



La superficie lorda è pari a mq 40,17 (vani principali) + mq 21,25 (sup. esterne di ornamento, veranda) = **mq 61,42**

- *La loro tipologia e natura, reale e catastale_*

Unità negoziale n.1, appartamento sito nel comune di San Nicola Arcella, identificato nel NCEU con il foglio 11, particella 507, sub 5, al 1° piano del fabbricato “C – Irene”, in località Chianette o Pianette, parte di un complesso residenziale condominiale.

- *Tutti i riferimenti catastali attuali_*

Da visura catastale aggiornata al 18.01.2024 (*Allegato n.6*) risulta quanto di seguito riportato:

Unità negoziale n.1_ Catasto fabbricati, comune di San Nicola Arcella, foglio 11, particella 507, sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 48mq, rendita €352,48, contrada Pianette, interno 6, piano 1, intestata a [REDACTED], nata il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

- *Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza_*

Unità negoziale n.1, nello stato di fatto confinante a nord-ovest con sub 7 interno 4, a nord-est con spazio di separazione da fabbricato B e a sud-ovest con spazio di separazione da fabbricato C2;

Dei suddetti confini reali solo quello a nord-ovest difetta rispetto a quelli catastali e a quelli indicati nel titolo di provenienza per l'assenza della parete di separazione tra il sub 5 oggetto di stima e l'adiacente sub 6 di proprietà del sig. [REDACTED], unito di fatto al sub 5 come precedentemente descritto.

- *Descriva le ulteriori caratteristiche del bene*

L'appartamento è posto al primo piano di un fabbricato parte di un complesso residenziale, accessibile attraverso strada privata condominiale chiusa da cancello, sito su traversa di strada comunale. L'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in uno stato conservativo discreto suscettibile di intervento di manutenzione per evidenti infiltrazioni d'acqua da perdita impianto idrico, porzione di pavimento sconnesso e utenze non indipendenti, quali l'impianto elettrico unico per i sub 5 oggetto di stima e



sub 6 di proprietà del sig. [REDACTED] (soggetto estraneo alla procedura), impianto intestato a quest'ultimo. Il contatore della rete elettrica e quello dell'acquedotto sono all'esterno dell'appartamento, sul pianerottolo comune ai tre subalterni posti al primo piano del fabbricato. L'acqua calda è prodotta con una caldaia alimentata da bombole posizionate sulla veranda lato sud-ovest, sulla stessa veranda è presente bombola a gas che alimenta la cucina. Le finiture dell'appartamento sono di tipo economico, la pavimentazione non è unica e in alcune parti è anche divelta, sulla veranda sono evidenti rattoppi di pavimentazione di tipologie differenti. Sulle pareti del servizio igienico sono presenti delle porzioni di intonaco esfoliato molto probabilmente dovuti a un elevato tasso di umidità nell'ambiente. Tutti gli infissi sono provvisti di scuri a stecche orientabili. Nella camera da letto adiacente la cucina/soggiorno è stato eseguito uno scavo nella parete per poter risolvere un problema di infiltrazione da impianto idrico.

Il primo vano dell'appartamento oggetto di stima, accessibile direttamente dal portone di ingresso all'abitazione è la cucina/soggiorno e salotto che risulta geometricamente diverso da quanto indicato in planimetria catastale perché la parete che separava i due sub confinanti, il sub 5 e il sub 6 (non oggetto di stima) è stata demolita, di fatto il sub 5 è unito al sub 6 in un unico appartamento, tale fusione non è stata autorizzata da alcuna pratica edilizia (*Allegato n.7-rilievo fotografico dell'immobile oggetto di stima*).

2) **Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali** _

L'immobile per cui è causa è parte di un condominio per cui la sottoscritta ha contattato l'amministratore sig. [REDACTED], il quale riferisce verbalmente che, oltre ai percorsi carrabili e pedonali presenti all'interno del parco non vi sono altre pertinenze e spazi comuni e condominiali.

3) **Certificato di destinazione urbanistica**_

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica non è richiedibile in quanto l'unità negoziale oggetto di stima è un appartamento e non un terreno.



C_ Identificazione pregressa dei beni**1) Confronto descrizione beni pignorati con dati catastali, titolo di provenienza e atto di pignoramento**

Dal confronto tra i dati catastali identificativi delle unità negoziali oggetto di pignoramento e i dati contenuti nella certificazione notarile e nel titolo di proprietà non si evince alcuna difformità; pertanto, è possibile affermare che esiste conformità tra i dati riportati nei vari documenti agli atti.

2) Eventuali difformità emerse dalle indagini

Le difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, rilevate nel corso del sopralluogo peritale sono, l'unione non autorizzata del sub 5 oggetto di stima con il sub 6 di proprietà di soggetto estraneo alla procedura, la chiusura di una finestra sul prospetto sud-ovest e una maggiore volumetria realizzata rispetto al titolo autorizzativo per cui è stato richiesto parere di sanabilità al Responsabile dell'UTC del comune di San Nicola Arcella (*Allegato n.12*).

D_ Stato di possesso**1) Immobile libero o occupato**

Dal sopralluogo eseguito e dalle dichiarazioni del sig. ██████████ (soggetto estraneo alla procedura ma delegato dalla sig.ra ██████████) evince che l'immobile in questione è utilizzato costantemente dalla figlia della sig.ra ██████████.

2) Contratti di locazione

In data 18.09.2023 la sottoscritta ha inoltrato, all'Agenzia delle Entrate di Cosenza, interrogazione per eventuali contratti di locazione a nome della sig.ra ██████████ relativamente all'immobile oggetto della procedura esecutiva. Con riferimento alla richiesta inoltrata, si è ricevuta comunicazione che, dalle interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione afferenti all'immobile indicato nella richiesta e relativi al soggetto interessato in qualità di proprietario locatore (*Allegato n.8*).



3) Valore locativo del bene

Lotto n.1_ trattandosi di un appartamento sito in un fabbricato parte di un complesso residenziale condominiale in località Chianette o Pianette del comune di San Nicola Arcella (CS), zona centrale, i dati indicati dall'OMI (semestre 1°/2023) riportano un valore di locazione al metro quadrato di superficie lorda commerciale variabile da un minimo di €3,90 a un massimo di €5,80 per abitazioni civili in stato conservativo normale. Considerando la superficie lorda commerciale dell'immobile oggetto di stima, pari a mq50,79 e considerando un valore medio tra quelli sopra riportati, si ottiene un valore di locazione pari a €246,00 al mese per contratti annuali (*Allegato n.5*).

E_ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Esistenza di vincoli di ogni natura

Dalla documentazione ipocatastale (*Allegato n.2*) si evincono le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria n.16999 del 22/11/2005
a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA
contro ██████████ nata a ██████████, per euro 160.000,00 ... *omissis*;
- ipoteca della riscossione n.353 del 13/02/2018
a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
contro ██████████ nata a ██████████, per euro 52.708,82 ... *omissis*;
- pignoramento immobiliare n.15955 del 27/06/2023
a favore di PRISMA SPV SRL
contro ██████████ nata a ██████████ *omissis*

Dal titolo di proprietà (*Allegato n.3*) non si evincono vincoli di alcun genere;

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore di condominio non si evincono vincoli di alcun genere (*Allegato n.9*);

Dal titolo edilizio abilitativo dell'intera costruzione si evincono vincoli legati alla realizzazione dell'opera a carico del richiedente la concessione edilizia e non del singolo condomino (*Allegato n.10*);



Dallo strumento urbanistico vigente nel comune di San Nicola Arcella risulta che la zona in cui è localizzato l'immobile oggetto di stima è definita zona satura A2.2 e soggetta a vincolo paesaggistico ambientale (*Allegato n.11*).

2) Informazioni di cui all'art.173 bis, comma 1, n.9 disp. att. c.p.c.

L'immobile oggetto di stima è parte di un condominio denominato "Naxos" per cui la quota annuale di gestione a carico del condomino sig.ra [REDACTED] è pari a €290,72; le spese per il rifacimento del viale di accesso sono pari a €710,00 e per il ripristino delle grondaie sono pari a €470,45 sempre a carico della condomina; Il totale a debito della sig.ra [REDACTED] è pari a €1.685,77 (*Allegato n.9*).

F_ Regolarità edilizia e urbanistica

1) Conformità della costruzione rispetto al titolo abilitativo

La società "Naxos srl" tramite l'amministratore unico sig.ra [REDACTED] ottiene concessione edilizia n.232 prot.1751 del 27.05.1983 per la realizzazione di tipi edilizi corpo A, B e C facenti parte del piano di lottizzazione n.230 del 28.04.1983, i fabbricati oggetto di concessione edilizia venivano identificati con le lettere A1, A2, A3, B, C1, C2, C3 e C4, in particolare l'appartamento per cui è causa è parte del fabbricato C1 denominato Irene, gli elaborati grafici ricevuti dall'UTC del comune di San Nicola Arcella, nella tavola 7 tipo edilizio C piante, al piano primo, l'appartamento di proprietà della sig.ra [REDACTED] si presenta con una distribuzione dei vani e una dimensione geometrica differente dallo stato dei luoghi e dalla planimetria catastale, per cui è possibile dire che l'immobile non è conforme al titolo edilizio abilitativo (*Allegato n.10*).

2) Violazione della normativa, verifica possibilità di sanatoria

Premesso che il fabbricato di cui l'appartamento è parte è stato costruito con concessione edilizia n.232 protocollo 1751 del 27.05.1983, l'unità immobiliare oggetto di stima è stata accatastata il 05.05.1985 e acquistata dalla sig.ra [REDACTED] il 15.11.2005. Visto che lo stato di fatto dell'immobile per cui è causa è identico alla planimetria catastale in atti dal 05.05.1985, se ne deduce che la sig.ra [REDACTED] ha acquistato l'immobile nello stato di fatto conforme alla planimetria catastale



ma difforme dal titolo edilizio abilitativo. Successivamente è stata demolita parete comune con l'adiacente sub 6 di proprietà del sig. [REDACTED] (coniuge della debitrice ma soggetto estraneo alla procedura) e murata finestra su prospetto sud-ovest. Pertanto, è possibile affermare che le difformità riscontrate nel corso del sopralluogo possono essere riassunte in due casi:

1. violazione del vincolo paesaggistico ambientale con aumento della volumetria autorizzata e modifica di prospetto esterno esposto a sud-ovest mediante chiusura di finestra;
2. violazione urbanistico-edilizia per demolizione parete interna e fusione di due subalterni in uno senza autorizzazione e successivo aggiornamento planimetria catastale;

La sottoscritta a riprova di quanto rilevato e sopra descritto, in data 23.10.2023 ha inoltrato richiesta al Responsabile dell'UTC del comune di San Nicola Arcella se la ditta intestataria del titolo autorizzativo avesse presentato e ottenuto autorizzazione per una eventuale variante in corso d'opera tale da rendere conformi al progetto le rilevate differenze. In data 22.01.2024 la sottoscritta ha sollecitato tale verifica. In seguito a ulteriore sollecito da parte della S.V., l'ufficio tecnico del comune di San Nicola Arcella, in data 31.01.2024, ha inviato risposta confermando l'assenza di ulteriori atti autorizzativi successivi alla concessione edilizia n.232 protocollo 1751 del 27.05.1983.

Sulla base di quanto sopra precisato, la sottoscritta ha inoltrato richiesta di parere preventivo di possibile sanatoria viste le difformità rilevate, ottenendo la seguente risposta:

“in riscontro alla richiesta di cui all'oggetto, formulata tramite pec del 14.03.2024, si comunica con la presente che l'abuso rilevato, può essere sanato, in quanto vi è disponibilità di volumetria a seguito della mancata realizzazione di alcuni fabbricati, di cui alla Concessione Edilizia n.232 del 27.05.1983. Per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria, la pratica va integrata della seguente documentazione:

- *Elaborati grafici dello stato ante e post abuso;*
- *Elaborati relazionali;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Titolo di proprietà;*



- *Certificato di collaudo e/o certificato di idoneità statica;*
 - *Parere circa la compatibilità paesaggistica e quantificazione del danno ambientale da parte della Regione Calabria;*
 - *Versamento di €516,00 per la sanzione amministrativa, diritti di segreteria di €150,00, n.2 marche da bollo da €16,00*
 - *Versamento del costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione (Bucalossi), pari a circa €150,00.*
- Distinti saluti. [REDACTED]". (Allegato n.12)*

3) Calcolo dei costi per una eventuale demolizione delle parti abusive non sanabili

Lotto1: Quanto eseguito in difformità dal titolo edilizio risulta sanabile mediante presentazione di pratica edilizia presso il SUE del comune di San Nicola Arcella e parere preventivo da parte della Regione Calabria circa la compatibilità paesaggistica e quantificazione del danno ambientale.

4) Verifica della destinazione urbanistica dei terreni e per i fabbricati rurali rispondenza dei requisiti _ non pertinente con l'immobile oggetto di stima

G_ Formazione dei lotti

- 1) **Formazione dei singoli lotti_** il compendio pignorato è composto da appartamento identificato nel catasto fabbricati, comune di San Nicola Arcella, foglio 11, particella 507, sub 5, categoria A/2 classe 2, di 3,5 vani, rendita €352,48, sito al 1° piano del fabbricato "C- Irene", in località Chianette o Pianette. Il suddetto immobile risulta intestato alla sig.ra [REDACTED] nella quota di 1/1 in regime di separazione dei beni ed è stato pignorato nella sua interezza con trascrizione atto reg. gen. 20775, reg. par. 15955 del 27.06.2023.
- 2) **Divisibilità in natura_** Il compendio è stato pignorato nella sua interezza ed è intestato per la quota di 1/1 alla debitrice, per cui sarà stimato come singolo lotto.

A seguire la stima del singolo lotto con indicazione del criterio adoperato.



H_ Valore del bene e costi**1) Valore di mercato degli immobili pignorati**

Per la valutazione del singolo **lotto n.1** oggetto di procedura si utilizzerà il metodo comparativo diretto perché meglio si presta, per il caso specifico, a valutare tutte quelle caratteristiche che possono aumentare o ridurre il valore di mercato.

La stima di un immobile attraverso il metodo comparativo diretto è basata sulla determinazione di tre elementi fondamentali:

1. *superficie commerciale (Sc)*, determinata secondo i criteri fissati nelle norme vigenti in materia quali il D.P.R. 138/98, la norma UNI 10750/2005 che ha revisionato la UNI 10750/1998 e le Circolari dell'Agenzia del Territorio.

La superficie commerciale dell'unità oggetto di procedura esecutiva (A+B) è pari a metri quadrati $(40,17+10,62) = \mathbf{mq50,79}$

2. *valore unitario medio rilevato (Vum)*, espresso in 1.050,00 €/m² è pari al valore medio tra quelli ottenuti dal complesso delle indagini dirette (indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari per compravendite di beni simili) e indirette (valori indicati dall'OMI anno 2023 semestre 1)
3. *coefficiente globale (Cg)*, quest'ultimo funzione delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e del microintorno dell'immobile oggetto della stima che può incrementarne o ridurre il suo valore. Tra le caratteristiche comunemente utilizzate in letteratura (██████████ - Tipografia del genio civile) vi sono :

Caratteristiche Intrinseche	Piano
	Stato Conservativo
	Affaccio
	Esposizione
	Altezza Soffitti
	Vista
	Regime Locativo
Caratteristiche Estrinseche	Tipologia
	Stato Conservativo
	Superficie esterna di pertinenza
Caratteristiche del microintorno	Posizione nel contesto urbano



I coefficienti delle caratteristiche citate secondo il [REDACTED] vengono così considerati:

- **Coefficiente di piano:** valutato differentemente in funzione della presenza dell'ascensore o meno.

PIANO	Con ascensore COEFFICIENTE	Senza ascensore COEFFICIENTE
Seminterrato	0,70	0,70
Terra	0,90	0,90
Rialzato	0,92	0,92
Primo	0,95	0,95
Secondo	0,98	0,90
Terzo	1,00	0,85
Quarto	1,03	0,80
Oltre il quarto	1,04	0,75
Attico	1,10	0,95

- **Coefficiente dello stato conservativo:** attribuendo il coefficiente medio (1,00) ad un appartamento che pur non essendo stato ristrutturato, presenti uno stato conservativo accettabile e che, prescindendo dalle scelte estetiche dei materiali impiegati, consenta all'acquirente l'immediata fruizione dei locali e di posticipare eventuali importanti interventi per migliorarne lo stato.

Stato conservativo	Coefficiente
Scadente (da ristrutturare totalmente)	0,90
Scadente (da ristrutturare parzialmente)	0,95
Normale (abitabile, non ristrutturato)	1,00
Buono (ristrutturato da diversi anni)	1,05
Ottimo (ristrutturati recentemente)	1,10

- **Coefficiente di Affaccio:** prende in considerazione il numero dei lati di affaccio che l'appartamento ha verso l'esterno. Più lati finestrati, oltre a consentire la variante stessa dell'affaccio, possono garantire un più facile ricambio d'aria dei singoli ambienti, avere soluzioni alternative alla rumorosità di una strada e la disponibilità di un maggior numero di opzioni nell'eventualità di ristrutturazioni finalizzate a modificare la distribuzione degli ambienti interni.

Affaccio	Coefficiente
Su un solo lato	0,93
Su due lati	0,98
Su più di due lati	1,00



- **Coefficiente di esposizione:** attribuito alla posizione dei prospetti esterni dell'immobile rispetto ai punti cardinali e in riferimento all'insolazione diretta.

Esposizione	Coefficiente
Non assoluta	0,93
Scarsamente assoluta	0,95
Discretamente assoluta	1,00
assoluta	1,03

- **Coefficiente di altezza dei soffitti**

Affaccio	Coefficiente
Inferiore a cm 280	0,95
Media	1,00
Superiore a cm 320	1,05

- **Coefficiente di vista**

Vista	Coefficiente
Prevalentemente ostacolata	0,95
Prevalentemente libera	1,00
Su verde o panoramica	1,05

- **Tipologia del fabbricato**

Tipologia	Coefficiente
Fabbricato intensivo	0,95
Fabbricato non intensivo	1,00
Fabbricati di pregio	1,10

Vengono definiti fabbricati di pregio quei fabbricati che si discostano dalla ricorrente uniformità edilizia, sia per una manifesta qualità architettonica sia per la ricercatezza dei dettagli costruttivi.

- **Coefficiente dello stato conservativo del fabbricato**

Stato conservativo	Coefficiente
Scadente	0,95
Medio	1,00
Buono	1,05



Il massimo della valutazione sarà riservato ai fabbricati che mostrino recenti interventi conservativi, sia internamente che sui prospetti.

- **Coefficiente Spazi di pertinenza**

Fabbricato	Coefficiente
Senza rilevanti spazi	1,00
Con rilevanti spazi	1,02

- **Caratteristiche del microintorno:** tiene conto della qualificazione ambientale, della prossimità dei mezzi pubblici, prossimità di parcheggi pubblici, prossimità di verde pubblico servizi commerciali/pubblici

Microintorno	Coefficiente
Contesto urbano degradato, assenza di servizi principali e trasporto pubblico	0,90
Contesto urbano in normali condizioni, relativa lontananza di servizi primari e trasporto pubblico	1,00
Contesto urbano in buone condizioni, vicinanza a numerosi servizi pubblici di primaria importanza, attività commerciali e trasporto pubblico	1,05

Il più probabile valore di mercato (V_m) di un immobile risulta essere quindi:

$$V_m = S_c \times V_{um} \times C_g$$

Stima del LOTTO n.1

Per quanto riguarda il valore unitario medio espresso in €/m², sono state effettuate indagini dirette presso agenzie immobiliari in cui è ubicato il bene oggetto di stima, ottenendo, quotazioni simili ovvero un valore di circa 1.000,00€/mq per appartamenti in condizioni normali e senza vista panoramica.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), attribuisce nella zona in cui è ubicato l'immobile per abitazioni di tipo civile, un valore di mercato medio di €1.275,00 compreso tra un minimo pari a €1.050,00 e massimo pari a €1.500,00 riportato nel prospetto.

Considerando i valori di mercato ricavati da indagini dirette, le quotazioni dell'osservatorio immobiliare, la tipologia del fabbricato e la situazione attuale del mercato delle vendite si ritiene



corretto utilizzare un valore simile al valore minimo indicato dall'OMI (€1.050,00) e il valore di mercato ricavato dalle indagini (€1.000,00), per cui si avrà un valore di mercato pari a €1.050,00/mq.

Il coefficiente globale C_g è stato calcolato analizzando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e del micro-intorno dei locali, come indicato nella seguente tabella:

Caratteristiche intrinseche, estrinseche e del micro-intorno con relativi coefficienti correttivi			
EDIFICIO	PIANO PRIMO	senza ascensore	0,95
	STATO CONSERVATIVO:	scadente da ristrutturare parzialmente	0,95
	AFFACCIO:	su due lati	0,98
	ESPOSIZIONE:	assolata	1,03
	ALTEZZA SOFFITTI:	media	1,00
	VISTA:	prevalentemente ostacolata	0,95
EDIFICIO	TIPOLOGIA:	non intensivo	1,00
	STATO CONSERVATIVO:	medio	1,00
	SUP. ESTERNE DI PERTIN.:	con rilevanti spazi	1,02
MICROINTORNO	NORMALI CONDIZIONI	Vicinanza dei servizi principali e trasporto pubblico	1,00

Per cui il più probabile valore di mercato del LOTTO n.1 risulta pari a:

$$V_m = S_c \times V_{um} \times C_g$$

$$V_m = 50,79\text{mq} \times 1.050,00\text{€/mq} \times 0,988 = \mathbf{€52.689,55}$$

Al più probabile valore di mercato del Lotto n.1 pari a €52.689,55 andranno decurtate le spese per la richiesta del permesso di costruire in sanatoria pari a circa €848,00 di spese fisse, più € 5.000,00 per istruzione pratica a firma di tecnico abilitato. A queste spese vanno aggiunte le spese di istruzione pratica da inoltrare alla Regione Calabria che ammontano a circa €5.000,00 più il costo del danno ambientale non quantificabile perché calcolato dalla Regione Calabria. Inoltre, dovrà essere ripristinata la parete di separazione dei due sub per un costo a corpo di €3.000,00, riaperta la finestra per un costo di € 2.500,00 e sezionato l'impianto elettrico con richiesta di contatore per un costo a corpo di €



8.000,00. Ricapitolando, al valore di mercato calcolato pari a € 52.689,55 andranno sottratti [€848,00 + €5.000,00 + €5.000,00 + €3.000,00 + €2.500,00 + €8.000,00] € 24.348,00 necessari per la sistemazione della situazione urbanistico edilizia dell'immobile e per renderlo fruibile, pertanto il valore reale dell'appartamento oggetto di stima è pari a € 28.341,55.

2) In caso di costruzioni abusive, calcolo del valore del terreno sul quale sorge la costruzione.

La costruzione è parte di un complesso residenziale realizzato previo rilascio di concessione edilizia n.232 del 27.05.1983

3) Per immobili pignorati pro quota_ valutazione dell'intero in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota_.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva e relativa stima è stato pignorato per intero, pertanto, si è proceduto alla valutazione del compendio, sottraendo le spese da affrontare per sanare gli abusi riscontrati, ottenendo un valore totale di € 28.341,55.

Concludendo:

Con dichiarazione di accettazione d'incarico del 18.07.2023, la sottoscritta, accettava l'incarico conferitole dalla S.V.I. quale *Esperto per la stima del bene pignorato con Procedimento di Espropriazione Immobiliare N.R.G.E.I. 61/2023*, bene immobile identificato nel catasto fabbricati del comune di San Nicola Arcella, in località Chianette o Pianette. Procedura esecutiva promossa da **PRISMA SPV SRL** società unipersonale, in persona del suo Amministratore Unico e Legale Rappresentante Dott. [REDACTED] e, per essa, la **doValue SPA** quale mandataria, in persona del suo Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante pro tempore Dott. [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. Nunzio Sinagra, contro la signora [REDACTED]. Previa comunicazione da parte del custode nominato dalla S. V., dott. Lucio Garofalo, in data 10.10.2023 si è svolto il primo sopralluogo peritale presso l'immobile oggetto di stima, alla presenza del sig. [REDACTED] (soggetto estraneo alla procedura esecutiva, delegato dal debitore). L'appartamento è parte di un condominio, posto al primo piano di un fabbricato C1 denominato "Irene", realizzato con concessione edilizia n.232 prot.1751 del 27.05.1983 parte del piano di



lottizzazione n.230 del 28.04.1983. Dallo strumento urbanistico vigente nel comune di San Nicola Arcella risulta che la zona in cui è localizzato l'immobile oggetto di stima è una zona saturo A2.2 e soggetta a vincolo paesaggistico ambientale. L'appartamento è stato acquistato dal debitore con atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. Amato Stanislao del 15/11/2005 rep.108184/25404, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 2/11/2005 al n.24646. L'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in uno stato conservativo discreto, suscettibile di intervento di manutenzione per evidenti infiltrazioni d'acqua da perdita di impianto idrico, porzione di pavimento sconnesso e utenze non indipendenti, quali l'impianto elettrico unico per i sub 5 oggetto di stima e sub 6 adiacente di proprietà del sig. [REDACTED] (soggetto estraneo alla procedura), impianto intestato a quest'ultimo. Le finiture dell'appartamento sono di tipo economico, gli infissi sono provvisti di scuri a stecche orientabili. Il primo vano dell'appartamento oggetto di stima, accessibile direttamente dal portone di ingresso all'abitazione è la cucina/soggiorno e salotto che risulta geometricamente diverso da quanto indicato in planimetria catastale perché la parete che separava i due sub confinanti, il sub 5 e il sub 6 (non oggetto di stima) è stata demolita, di fatto il sub 5 è unito al sub 6 in un unico appartamento, tale fusione non è stata autorizzata da alcuna pratica edilizia, inoltre, il volume dell'appartamento risulta maggiore rispetto a quanto indicato nel titolo edilizio, a tal proposito è stato richiesto parere di sanabilità al Responsabile dell'UTC del comune di San Nicola Arcella, concludendo che, al più probabile valore di mercato del Lotto n.1, calcolato utilizzando il metodo comparativo diretto, andranno decurtate le spese per la richiesta del permesso di costruire in sanatoria, più il costo d'istruzione della pratica a firma di tecnico abilitato. A queste spese vanno aggiunte le spese di istruzione pratica da inoltrare alla Regione Calabria più il costo del danno ambientale non quantificabile perché calcolato dalla Regione Calabria. Inoltre, dovrà essere ripristinata la parete di separazione dei due sub, riaperta la finestra e sezionato l'impianto elettrico con richiesta di contatore nuovo. Ricapitolando, al valore di mercato calcolato pari a € 52.689,55 andranno sottratti [€848,00 + €5.000,00 + €5.000,00 + €3.000,00 + €2.500,00 + €8.000,00] € 24.348,00 necessari per la sistemazione della situazione urbanistico edilizia dell'immobile e per



renderlo fruibile, pertanto il valore reale dell'appartamento oggetto di stima è pari a € 28.341,55. Come disposto dalla S. V. Ill.ma, in data 22.04.2024 è stata inoltrata bozza di perizia alle parti costituite ed al custode nominato, atteso il tempo di giorni quindici per eventuali osservazioni non pervenute, la sottoscritta ha proceduto con il deposito della presente relazione di stima, inviata a mezzo raccomandata a/r al debitore non costituito.

Arch. Fucetola Monica

Il consulente tecnico d'ufficio
Paola (CS)20.05.2024

