

TRIBUNALE DI PAOLA (CS)

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R. G. n. 16/2023

Giudice: Dott.ssa Federica LAINO

UDIENZA 26.01.2024 ORE 9.00

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED] quale mandataria di

[REDACTED]
Rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]

DEBITORI:

[REDACTED]
Rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED]

CUSTODE:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

1. Catasto fabbricati fg.35, particella 60, sub 12, piano T-1-2, categoria A/3, vani 10, superficie catastale mq250,00, [REDACTED];
2. Catasto fabbricati fg.35, particella 60, sub 1, piano T, categoria C/2, mq22,00, superficie catastale mq29,00, [REDACTED].

Il CTU

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**:

Allegati alla perizia di stima (pag.4)

Premessa (pag.5)

Svolgimento delle operazioni di consulenza (pag.5-pag.6)

A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c. p. c. (pag.6-pag.10)

1_ “*Verifica completezza dei documenti*” (pag.6-pag.9)

2_ “*Titolo d'acquisto*” (pag.9)

3_ “*Estratto di matrimonio*” (pag.9)

4_ “*Certificazione Notarile*” (pag.9-pag.10)

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni (pag.10-pag.14)

1_ “*Identificazione dei beni pignorati*” (pag.10-pag.14)

2_ “*Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali*” (pag.14)

3_ “*Certificato di destinazione urbanistica*” (pag.14)

C. Identificazione progressiva dei beni (pag.14-pag.17)

1_ “*Confronto descrizione beni pignorati con dati catastali, titolo di provenienza e atto di pignoramento*” (pag.14-pag.15)

2_ “*Eventuali difformità emerse dalle indagini*” (pag.15-pag.17)

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

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

2_ “*Contratti di locazione*” (pag.17-pag.18)

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

E. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale (pag.19-pag.20)

1_ “*Esistenza di vincoli di ogni natura*” (pag.19-pag.20)

2_ “*Importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione*” (pag.20)

F. Regolarità edilizia ed urbanistica (pag.20-pag.23)

1_ *“Conformità della costruzione rispetto al titolo abilitativo” (pag.20-pag.22)*

2_ *“Violazione della normativa, verifica possibilità di sanatoria” (pag.22-pag.23)*

3_ *“Calcolo dei costi per una eventuale demolizione delle parti abusive non sanabili” (pag.23)*

4_ *“Verifica della destinazione urbanistica dei terreni e per i fabbricati rurali rispondenza dei requisiti” (pag.23)*

G. Formazione dei lotti (pag.24)

1_ *“Formazione dei singoli lotti” (pag.24)*

2_ *“Divisibilità in natura” (pag.24)*

H. Valore del bene e costi (pag.24-pag.30)

1_ *“Valore di mercato degli immobili pignorati” (pag.24-pag.30)*

2_ *“In caso di costruzioni abusive, calcolo del valore del terreno sul quale sorge la costruzione” (pag.30)*

3_ *“Per immobili pignorati pro quota_ valutazione dell'intero in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.” (pag.30)*

Allegati alla perizia di stima

1. Compravendita del 13.11.2008, rep.109.480, racc.13695.
2. “Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale ai sensi dell’art. 567 c.p.c.” a firma del Notaio Dott. Giorgio Castiglioni.
3. Visure catastali storiche per immobile aggiornate al 10.05.2023
4. Elaborato planimetrico particella 60 e planimetrie catastali sub 1 e sub 12 della particella 60 al 10.05.2023
5. Rilievo fotografico degli immobili oggetto di stima.
6. Visura storica per immobile particella 60 sub 4 e sub 11 soppressi, originari del sub 12
7. Atto di pignoramento e nota di trascrizione
8. Richiesta inoltrata all’Agenzia delle Entrate per verifica di eventuali contratti di locazione in itinere a carico degli immobili oggetto di procedura esecutiva e relativa risposta
9. Manuale OMI, richiesta e risposta per valori di locazione e di mercato 1° semestre 2023
10. Documentazione ricevuta dall’UTC del comune di Belmonte Calabro (CS)
11. Ricevute pec di invio e ricezione bozza di perizia

PREMESSA

Con dichiarazione di accettazione d'incarico del 29.03.2023, la sottoscritta **arch. Monica Fucetola**, con studio in [REDACTED] accettava l'incarico conferitole dalla S.V.I. quale **Esperto per la stima dei beni pignorati con Procedimento di Espropriazione Immobiliare N.R.G.E.I. 16/2023** promossa da [REDACTED] quale mandataria di [REDACTED] contro il **Sig.** [REDACTED] e la [REDACTED]

La S.V., Giudice dell'Esecuzione, affida all'esperto l'incarico ponendo i quesiti sinteticamente indicati nell'indice e di seguito descritti:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 23.05.2023 come da indicazioni ricevute dal custode nominato avvocato [REDACTED] la sottoscritta si è recata presso gli immobili oggetto di stima, dove, alla presenza della sig.ra [REDACTED]

e dell'avvocato [REDACTED] si è svolta la prima operazione peritale durante la quale è stato eseguito rilievo fotografico all'esterno e all'interno degli immobili oggetto di stima rilevando quanto di seguito:

- I due subalterni per cui è causa sono catastalmente identificati come un C/2, magazzini e locali di deposito e un A/3, abitazione di tipo economico, ma nella realtà sono entrambi utilizzati come una unica abitazione;
- Il locale magazzino C/2 risulta composto da due vani a differenza di quanto indicato nella planimetria catastale in atti;
- L'abitazione A/3 che si sviluppa su tre livelli presenta una distribuzione interna difforme da quanto indicato nelle planimetrie catastali in atti;

- Nello stato di fatto i due subalterni sono uniti internamente da vano porta comunicante;

Nel corso del sopralluogo la sig.ra [REDACTED] ha consegnato copia dell'atto di compravendita degli immobili oggetto di stima.

Al termine delle operazioni peritali, il custode delegato, ha elaborato apposito verbale letto e firmato dalle parti presenti per accettazione dei contenuti.

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

- 1. Verifichi 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 inadeguati ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

Nel fascicolo telematico è presente "certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale ai sensi dell'art. 567 c.p.c." a firma del Notaio Dott. Giorgio Castiglioni, il quale dichiara che, dalla documentazione consegnatagli e dalla consultazione del Catasto e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari è risultato quanto segue:

- gli immobili oggetto di stima sono di proprietà dei signori [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno;
- a tutto il 07.03.2023 i suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai suddetti documenti e registri ad eccezione di quanto di seguito indicato;
- risulta accettazione tacita di eredità a ministero Notaio Eleonora D'Aqui del 13.11.2008 rep.109480, trascritta a Cosenza **registro particolare 6090, registro generale 7495** del 16.03.2022, a favore dei signori [REDACTED] per la quota di 1/10 di piena proprietà contro [REDACTED] titolare della quota di 3/10 della piena proprietà;

- risulta accettazione tacita di eredità a ministero del Notaio Eleonora D'Aqui del 13.11.2008 rep.109480 trascritta a Cosenza, **registro particolare 6091, registro generale 7496** del 16.03.2022, a favore dei signori [REDACTED], per la quota di 1/15 ciascuno di piena proprietà e contro il predetto [REDACTED], titolare della quota di 1/5 di piena proprietà;
- risulta accettazione tacita di eredità a ministero Notaio Eleonora D'Aqui del 13.11.2008 rep.109480, trascritta a Cosenza **registro particolare 6092, registro generale 7497** del 16.03.2022, a favore dei signori [REDACTED] per la quota di 1/20 ciascuno di piena proprietà, e [REDACTED] per la quota di 1/60 ciascuno di piena proprietà, contro il predetto [REDACTED], titolare della quota di 1/5 di piena proprietà;
- ai signori [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno, gli immobili oggetto di certificazione sono pervenuti per atto di acquisto a rogito del Notaio Eleonora D'Aqui del 13.11.2008 rep.109480/13695 trascritto a Cosenza **registro particolare 37848, registro generale 48297** del 19.11.2008 dai signori [REDACTED];
- ai signori [REDACTED] la quota di 20/500 di piena proprietà dei predetti immobili erano pervenuti per successione in morte del sig. [REDACTED], registrato a Cosenza, **registro particolare 17489, registro generale 24571** del 24.07.2008;
- ai signori [REDACTED] la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà dei predetti immobili, erano pervenuti per successione in morte del sig. [REDACTED], titolare della quota di 1/2 della piena proprietà, registrata a Cosenza, **registro particolare 10995, registro generale 12744** del 27.05.1993;

- ai signori [REDACTED] la quota di 1/10 ciascuno di proprietà, era pervenuta per successione in morte del signor. [REDACTED], titolare della quota di 1/2 della piena proprietà, trascritto a Cosenza **registro particolare 115390, registro generale 16628** del 29.08.1985, eredità devoluta per legge;
- *omissis*

Formalità pregiudizievoli:

- Trascrizioni – Verbale di pignoramento, Agenzia del Territorio di Cosenza, registro particolare 5657, registro generale 7184 del 07.03.2023;
a favore di [REDACTED];
contro [REDACTED];
titolo atto di pignoramento UNEP Tribunale di Paola del 17.02.2023 rep.131;
grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della certificazione.
- Trascrizioni – Verbale di pignoramento, Agenzia del Territorio di Cosenza, registro particolare 4871, registro generale 5979 del 02.03.2022;
a favore di [REDACTED];
contro [REDACTED] titolare della piena proprietà nella quota di 1/2 degli immobili oggetto di certificazione;
titolo atto di pignoramento Tribunale di Paola dell'11.01.2022 Rep.1;
grava la quota di 1/2 di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.
- Trascrizioni – Domanda giudiziale (riconoscimento di scrittura privata), Agenzia del Territorio di Cosenza, registro particolare 15162, registro generale 29818 del 01.08.2005;
a favore di [REDACTED];
contro [REDACTED];
[REDACTED];
titolo domanda giudiziale del Tribunale del 25.07.2005 Rep.166;

grava le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al fg. 35, mappale 60, subalterni 1, 4 e 9.

- Iscrizioni – Ipoteca Volontaria, Agenzia del Territorio di Cosenza, registro particolare 5535, registro generale 48298 del 19.11.2008, per la somma di € 150.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di € 75.000,00 da restituire in anni 20;

a favore di [REDACTED];

contro [REDACTED];

titolo contratto di mutuo fondiario del Notaio Eleonora D'Aqui del 13.11.2008 rep.109481/13696;

grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della certificazione.

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).*

Compravendita del 13.11.2008, rep.109.480, racc.13695 a rogito del Notaio Eleonora D'Aqui, registrato a Paola il 18.11.2008 al n.3849 serie 1/T, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 19.11.2008, n.48297/37848, ricevuta dalla signora [REDACTED] in occasione dell'operazione peritale svolta in data 23.05.2023 (Allegato n.1).

3. *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*

1. *Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*

Nell'atto di compravendita di cui sopra è precisato che "art.1- i signori [REDACTED] per 3/12,

[REDACTED] per 3/12, [REDACTED] per 3/12, [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 ciascuno, vendono e trasferiscono ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED], che in parti uguali e in regime di comunione di beni tra loro, accettano ed acquistano la pena proprietà ... omissis" degli immobili oggetto di stima;

2. *Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

Non pertinente alla presente perizia di stima.

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 alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

Si allega “certificazione notarile” presente in fascicolo telematico (Allegato n.2).

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.);*

Immobile n.1 identificato nel catasto fabbricati del comune di Belmonte Calabro, con il foglio 35, particella 60, sub 12, categoria A/3 abitazione di tipo economico;

Immobile n.2 identificato nel catasto fabbricati del comune di Belmonte Calabro, con il foglio 35, particella 60, sub 1, categoria C/2 magazzini e locali di deposito;

- *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;*

Immobile n.1 sito nel comune di Belmonte Calabro (CS) alla [REDACTED], piano T-1-2, dati coincidenti con quelli riportati in titolo di proprietà, in atto di pignoramento e certificazione notarile (risulta così distinto per variazione toponomastica del 09.08.2011, pratica n.CS0253591 in atti dal 09.08.2011, variazione toponomastica richiesta dal comune n.51980.1/2011);

Immobile n.2 sito nel comune di Belmonte Calabro (CS) al [REDACTED], dati coincidenti con quelli riportati in titolo di proprietà, in atto di pignoramento e certificazione notarile (risulta così distinto per variazione toponomastica del 10.08.2011, pratica n. CS0289667 in atti dal 10.08.2011, variazione di toponomastica richiesta dal comune n.86817.1/2011).

- *La superficie commerciale e utile;*

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito seguendo quanto riportato nel “Manuale Banca Dati Quotazioni OMI” dell’Agenzia delle Entrate (Allegato n.9) per cui gli immobili oggetto di procedura sono due unità immobiliari categoria A/3 e C/2 ma entrambe utilizzate come unica abitazione a carattere continuativo. Pertanto il calcolo della superficie commerciale e utile sarà effettuato considerando lo stato attuale delle due unità immobiliari per cui è causa composte da (A)vani principali dell’abitazione e (B) pertinenze esclusive di ornamento.

La superficie commerciale dei vani principali 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 altra unità immobiliare). La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

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

(A)_ La superficie commerciale dei vani principali è pari a mq96,40 (piano terra) + mq96,40 (piano primo) + mq96,40 (piano secondo) pari a un totale di mq 289,20

(B)_ La superficie commerciale delle pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con i vani principali è pari a mq1,41 + mq1,41 (due balconi al piano primo) + mq7,42 (un balcone al piano secondo) per un totale di mq10,24, pari a una superficie commerciale di mq5,12

La superficie commerciale del Lotto oggetto di procedura esecutiva (A+B) è pari a mq289,20 + mq5,12 pari a un totale di **mq294,32**

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 e accessorie valgono gli stessi principi.

La superficie utile netta dell’unità oggetto di procedura è pari a **mq270,52**

- *La loro tipologia e natura, reale e catastale;*

Immobile n.1 trattasi di appartamento di tipo economico identificato catastalmente con categoria A/3 e utilizzato come tale;

Immobile n.2 trattasi di magazzino e locale di deposito identificato catastalmente con categoria C/2 ma utilizzato come abitazione di tipo economica annessa alla precedente mediante vano porta comunicante.

- *Tutti i riferimenti catastali attuali;*

Immobile n.1 - catasto fabbricati del comune di Belmonte Calabro, [REDACTED], foglio 35, particella 60, sub 12, categoria A/3 abitazione di tipo economico, vani 10, superficie catastale mq250,00;

Immobile n.2 - catasto fabbricati del comune di Belmonte Calabro, [REDACTED], foglio 35, particella 60, sub 1, categoria C/2 magazzini e locali di deposito, superficie catastale mq29,00 (Allegato n.3).

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

Confini reali:

Immobile n.1 – appartamento confinante a OVEST con strada pubblica, a NORD con sub1 della medesima particella 60 e a EST con striscia di terreno di corte dell’abitazione;

Immobile n.2 – magazzino/locale deposito confinante a SUD con sub 12 della medesima particella 60, a OVEST con strada pubblica e a EST con striscia di terreno di corte dell’abitazione. Catastalmente a EST il magazzino dovrebbe confinare con vano del sub 12 (appartamento) ma di fatto confina con terreno di corte perché i due sub risultano collegati da n.2 vani porta, uno posto sul muro di confine a sud e l’altro sul muro di confine a est (Allegato n.4)

Confini indicati nel titolo di compravendita:

Per gli immobili oggetto di stima i limiti di confine sono così descritti “unità abitativa di vecchia costruzione sita nel comune di Belmonte Calabro al [REDACTED], della

frazione marina, costituita da tre piani fuori terra per complessivi dieci vani, adibiti a civile abitazione e da mq22,00 adibiti a garage, con annesso circostante marciapiede su tre lati, il tutto confinante con, detta via, proprietà degli eredi di [REDACTED] su due lati, proprietà degli eredi di [REDACTED] e restante proprietà dei venditori”.

Confini catastali:

Entrambi gli immobili confinano a NORD con sub 3 della particella 60 di proprietà eredi [REDACTED], a OVEST con strada pubblica, a EST con spazio esterno comune al fabbricato.

- *Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni:*

Immobile n.1: appartamento che si sviluppa su tre livelli, piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto da un grande vano quadrato come indicato in planimetria catastale, da cui parte una scala a L per accedere al primo piano. Sempre allo stesso livello è presente un vano stretto e lungo accessibile sempre dal vano quadrato di cui sopra e parallelo al fronte principale della casa. Questo vano è utilizzato come locale di deposito e a differenza di quanto indicato in planimetria catastale non è comunicante con spazio simile, confinante a nord. Quest'ultimo è invece accessibile dall'immobile n.2 ed è utilizzato adibito a servizio igienico. Il piano terra dell'immobile n.1 è collegato all'immobile n.2 mediante vano porta posto in parete longitudinale comune ai due sub. Il piano primo è composto da un grande vano quadrato utilizzato come soggiorno, confinante a est con vano stretto e lungo in cui è posizionata la cucina, a nord con vano quadrato utilizzato come salotto e posto precisamente sul sub 1. Dal salotto di accede direttamente ad un vano stretto e lungo adibito a servizio igienico. Dal salotto mediante scala a L si accede al secondo piano utilizzato come zona notte diviso in spazi differenti da quanto riportato graficamente sulla planimetria catastale. Anche prospetticamente al piano secondo sul lato principale della casa troviamo n. 3 bucaure (balcone) anziché n.2. Internamente l'abitazione si presenta in buono stato fatta eccezione della parete esposta a est che in ogni ambiente risulta interessata da muffe e formazioni fungine maleodoranti. Le finiture (pavimenti e rivestimenti)

sono di buona qualità. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di riscaldamento, caminetto e condizionatori in quasi tutte le stanze.

Immobile n.2: accatastato come locale magazzino è in realtà un vano accessibile al piano terra dall'appartamento adiacente a cui è annesso. Dal vano si accede ad un servizio igienico che catastalmente è parte del sub 12 categoria A/3. Il sub 1 è in buono stato di conservazione ed è annesso alle utenze del sub 12.

- 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 alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

Gli immobili per cui è causa non sono parte di alcun condominio, né sono indicati nel titolo di provenienza pertinenze e accessori. In allegato alla presente perizia illustrazione fotografica degli immobili (Allegato n.5) e planimetrie catastali in atti (Allegato n.4).

- 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.*

Gli immobili oggetto di stima sono identificati nel catasto fabbricati del comune di Belmonte Calabro (CS) per cui saranno allegati alla presente il foglio di mappa e le planimetrie catastali (Allegato n.4)

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.;*

Immobile n.1- il 20.06.2008 con pratica n.CS0275328 i sub 4 e 11 vengono soppressi per fusione n.33695.1/2008 dando origine al sub 12, come indicato anche da certificazione notarile (Allegato n.6). A sua volta il sub 11 deriva da pratica n. CS0004304 in atti dal 10.01.2005 ristrutturazione – variazione di toponomastica n. 321.1/2005 del subalterno 9.

Immobile n.2 – i dati catastali sono invariati.

- *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 beni immobili oggetto della presente perizia di stima coincidono con i dati risultanti dai titoli di proprietà come riportati nella certificazione notarile in fascicolo telematico

- *I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (Allegato n.7)

- *I dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

Dati catastali degli immobili oggetto di stima coincidenti con i dati identificativi degli immobili oggetto dell'atto di pignoramento dell'11.01.2022 rep. 1 come si evince dalla certificazione notarile in fascicolo telematico e allegata alla presente.

Ai fini di cui sopra, alleghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

(Allegato n.3 e n.4).

- 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.

Dalle indagini svolte e dall'analisi della documentazione in atti, come in precedenza evidenziato, gli immobili per cui è causa sono stati oggetto di trasformazioni da cui scaturisce una difformità tra le planimetrie catastali in atti, lo stato dei luoghi e la destinazione d'uso reale.

In particolare l'immobile n.1, appartamento di tipo economico che nel 2008, prima dell'acquisto da parte dei debitori, è stato catastalmente oggetto di fusione tra i soppressi sub 4 e 11, dando origine all'attuale sub 12 per cui è causa. All'atto della fusione è stata di fatto depositata nuova planimetria catastale agli atti (Allegato n.4) con protocollo CS0275328 in data 20.06.2008. Successivamente la suddetta abitazione è stata venduta ai debitori con atto di compravendita del 13.11.2008, rep.109.480, racc.13695. Dall'analisi della documentazione ricevuta dall'UTC del comune di Belmonte Calabro (CS), non si evince alcuna dichiarazione di modifiche interne all'immobile se non una DIA del 25.10.2010 prot.5228 presentata dal sig. ██████████ per tinteggiatura esterna e ristrutturazione balconi esistenti. Pertanto si evince che le difformità rilevate all'interno dell'abitazione e consistenti in una differente distribuzione degli spazi mediante aggiunta di tramezzature e apertura di vani porte non è stata regolarmente dichiarata né tanto meno aggiornata la planimetria catastale. Altra difformità si rileva nella presenza al secondo piano di una bucatra in più sul prospetto principale esposto a ovest.

Per l'immobile n.2 che catastalmente è un C/2 ovvero magazzino/locale di deposito, venduto ai debitori con atto di compravendita del 13.11.2008, rep.109.480, racc.13695, come locale garage, è di fatto parte dell'immobile n.1 ad esso collegato mediante vano porta aperto nella parete longitudinale

comune ai due subalterni. Anche per tale cambio di destinazione d'uso, tra i documenti ricevuti dall'UTC del comune di Belmonte Calabro (CS), non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia.

Per quanto sopra evidenziato sarà necessario:

1. Ricadendo gli immobili in zona B residenziale di completamento e non essendo ammesso il cambio di destinazione d'uso tra le attività consentite in suddetta zona, per il sub 1 occorrerà ripristinare lo stato catastale chiudendo il vano porta aperto nella parete longitudinale che collega i due subalterni e chiudendo il vano porta che dal sub 1 consente di accedere al servizio igienico volumetricamente parte del sub 12, rendendo indipendente l'immobile dal punto di vista delle utenze, riportando in questo modo il sub 1 alla sua originaria categoria C/2.
2. Per il sub 12 occorrerà presentare pratica edilizia di nuova distribuzione interna con sanatoria per apertura di vano balcone al secondo piano e contestualmente aggiornamento della planimetria catastale e richiesta certificato di agibilità/abitabilità.

Per le suddette pratiche edilizie è possibile preventivare a corpo una spesa di circa €16.000,00 inclusi parcella professionale di tecnico incaricato, comprensivi di spese fisse per registrazione planimetrie catastali, diritti di segreteria, materiale e mano d'opera per chiusura n.2 vani porta e apertura di un vano porta chiuso.

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.*

Entrambi gli immobili oggetto della presente perizia di stima risultano occupati ed utilizzati dalla signora [REDACTED] e dai suoi due figli quale luogo di residenza.

- 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 26.06.2023 la sottoscritta ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate di Cosenza, istanza di verifica di eventuali contratti di locazione relativi agli immobili oggetto di perizia. Il 28.06.2023 con protocollo n.129025 la sottoscritta riceveva la seguente risposta “dalle interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione in essere registrati presso lo scrivente Ufficio, ed afferenti gli immobili indicati nella medesima richiesta e relativi ai suddetti soggetti interessati in qualità di proprietari locatori” (Allegato n.8).

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 conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Previa richiesta on-line dei dati OMI relativi al comune di Belmonte Calabro (CS) si deduce quanto di seguito riportato:

- Dalla tabella “zone Osservatorio del Mercato Immobiliare” 1° semestre 2023, la zona Marina del comune di Belmonte Calabro (CS) è identificata come fascia E.
- Dalla tabella “valore di mercato O.M.I.” 1° semestre 2023, per la suddetta fascia E, le abitazioni di tipo economico, che sono in uno stato conservativo normale, hanno un costo di mercato variabile da un minimo di €465,00 ad un massimo di €680,00 al metro quadrato di superficie lorda, e un valore di locazione variabile da un minimo di €1,70 a €2,50 al metro quadrato di superficie lorda (Allegato n.9).

Pertanto, considerando lo stato attuale dei due immobili, uniti e utilizzati come residenza a carattere continuativo, in uno stato conservativo normale ma suscettibile di interventi di sanificazione pareti per la presenza di muffe, il valore di locazione considerato è pari a €1,70 al metro quadrato di superficie lorda (mq299,44), per un valore locativo di €509,00 mensili.

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.

Dalla "Certificazione Notarile" sostitutiva del certificato ipocatastale si evince che alla data di trascrizione del pignoramento (17.02.2023) contro i "debitori" per gli immobili oggetto di procedura esecutiva n.16/2023 è stata trascritta una ipoteca volontaria, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, registro particolare 5535, registro generale 48298 del 19.11.2008, per la somma di

€150.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di €75.000,00 da restituire in anni 20. A favore di [REDACTED]. Contro [REDACTED] e [REDACTED] titolari ciascuno di 1/2 della piena proprietà degli immobili per cui è causa. Titolo contratto di mutuo fondiario del Notaio Eleonora D'Aqui del 13.11.2008 rep.109481/13696. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della certificazione notarile.

Dall'analisi del titolo di proprietà, compravendita del 13.11.2008, rep.109.480, racc.13695., all'art.2 si legge che "la parte venditrice garantisce la libertà da pesi, censi, canoni, vincoli, ipoteche e da ogni altro gravame pregiudizievole che possa comunque diminuire il valore, eccezion fatta per la domanda giudiziale per convalida di scrittura privata del Tribunale di Paola del 25.07.2005 trascritta in Cosenza con nota del 01.08.2005 ai nn.29818 RG e 15162 RP, a favore degli acquirenti che si impegnano a cancellarla a loro cura e spese nel più breve tempo possibile".

Dal punto di vista urbanistico gli immobili oggetto di stima non risultano soggetti ad alcun tipo di vincolo. Nella variante al P. d. F. vigente, gli immobili rientrano nella zona B aree urbane di completamento (Allegato n.10).

- 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.*

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima non sono parte di unità condominiali.

F_ Regolarità edilizia ed 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.

Entrambi gli immobili oggetto di stima sono stati costruiti prima del 1967. Dalla nota protocollo 3651 del 16.05.2023 inoltrata alla sottoscritta dal Responsabile dell'UTC del comune di Belmonte Calabro, l'unica pratica edilizia presente in atti è una DIA a nome di ██████████ presentata il 25.10.2010, protocollo 5228, inerente la tinteggiatura delle pareti esterne del fabbricato e la ristrutturazione dei balconi esistenti. Rispetto alle planimetrie catastali in atti, lo stato dei luoghi risulta difforme per differente distribuzione degli spazi interni del sub 12, destinazione d'uso del sub 1, apertura di vani porta che rendono comunicanti i due subalterni e aggiunta di una buca (balcone) sul prospetto principale del fabbricato lato ovest. In UTC non è stata rilevata alcuna documentazione grafica (pianche, prospetti, sezioni ecc.) degli immobili per cui è causa pertanto non è possibile individuare temporalmente la realizzazione delle suddette modifiche certo è che sono state realizzate successivamente alla dichiarazione delle planimetrie catastali protocollo CS0275328 del 20.06.2008 relativamente al sub 12, e della presentazione della scheda n.T82952 del 01.01.2001 relativamente al sub 1.

Per gli immobili di cui sopra non è mai stata richiesta e concessa agibilità/abitabilità.

Nel caso dell'immobile n.1 ovvero il sub 12 identificato come A/3 ha una destinazione d'uso reale identica e compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

Nel caso dell'immobile n.2 ovvero sub 1 identificato come C/2 non è utilizzato come magazzino ma è di fatto parte dell'abitazione adiacente (sub 12), l'uso reale non è compatibile con quanto indicato dallo strumento urbanistico vigente che nelle zone B residenziali di completamento non prevede tra le attività autorizzabili il cambio di destinazione d'uso.

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 obbligazioni 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.

Come già precisato precedentemente, ricadendo gli immobili in zona B residenziale di completamento dello strumento urbanistico vigente e non essendo ammesso il cambio di destinazione d'uso tra le attività consentite in suddetta zona, la difformità rilevata nel sub 1 non è sanabile se non ripristinando lo stato catastale originario, chiudendo il vano porta aperto nella parete

longitudinale che collega i due subalterni e chiudendo il vano porta che dal sub 1 consente di accedere al servizio igienico volumetricamente parte del sub 12, rendendo indipendente l'immobile dal punto di vista delle utenze.

Le difformità rilevate nel sub12 potranno essere sanate presentando pratica edilizia di nuova distribuzione interna in sanatoria, per apertura di vano balcone al secondo piano e contestualmente aggiornamento della planimetria catastale.

Per le suddette pratiche edilizie è possibile preventivare a corpo una spesa di circa €16.000,00 inclusi parcella professionale di tecnico incaricato, comprensivi di spese fisse per registrazione planimetrie catastali, diritti di segreteria, materiale e mano d'opera per chiusura n.2 vani porta, apertura di un vano porta chiuso e ripristino utenze per il sub 1.

- 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.

Le difformità rilevate e precedentemente descritte risultano sanabili per cui non suscettibili di demolizione.

- 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.

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono entrambi identificati nel catasto fabbricati del comune di Belmonte Calabro (CS), per cui non si tratta di terreni né di fabbricati rurali.

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.*

Per lo stato di fatto dei due immobili oggetto di procedura è possibile vendere i due beni in un unico Lotto.

- 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.

Di seguito stima degli immobili che compongono un unico Lotto.

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.

Per la valutazione del singolo Lotto 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 precedentemente calcolata è pari a 294,32mq così composta 289,20mq unità abitativa principale più 5,12mq pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità principale.

2. *valore unitario medio rilevato (Vum)*, espresso in €/m² e 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, quotazioni borsa immobiliare, ecc.).
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 (Fabio Mari - 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 Mari 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**

| Altezza | 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 |

L'appartamento in un fabbricato intensivo subisce un minor apprezzamento valutativo in considerazione della caratteristica economica di questi edifici a cui corrisponde in genere un limitato dimensionamento degli ambienti interni ed una qualità non eccellente nella maggior parte delle finiture e dei materiali.

Tra i fabbricati non intensivi si individuano quegli edifici comunemente identificati come “palazzine”, tipiche espressioni costruttive che hanno caratterizzato l'evoluzione edilizia nella seconda metà del novecento.

Infine 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:

$$Vm = Sc \times Vum \times Cg$$

Stima del LOTTO n.1 composto da appartamento (sub 1 + sub 12) con annesse pertinenza di ornamento (balconi).

$$\text{LOTTO n.1 } Sc = (289,20 + 5,12) \text{ mq} = 294,32\text{mq}$$

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, una quotazione variabile da 191,00€/mq a 1.459,00€/mq, per un valore medio di 791,00€/mq e inoltrando richiesta all'OMI, ricevendo una indicazione variabile da 465,00€/mq a 680,00€/mq per un valore medio di 572,50€/mq. Nelle quotazioni immobiliari suddette si è osservato un divario eccessivo, ritenendo molto distanti tra loro i valori minimo e massimo delle quotazioni indicate dalle agenzie immobiliari e di contro eccessivamente basse quelle indicate dall'OMI, pertanto si è deciso di utilizzare un valore medio tra 791,00€/mq indicato dalle agenzie e 572,50€/mq indicato dall'OMI, ottenendo un valore unitario di 681,75€/mq

Il coefficiente globale Cg è stato calcolato analizzando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e del microintorno dei locali, come indicato nella seguente tabella:

| Caratteristiche intrinseche, estrinseche e del microintorno con relativi coefficienti correttivi | | | |
|--|-------------------------------|---|-------|
| APPARTAMENTO | PIANO: | terra, primo e secondo senza ascensore | 0,916 |
| | STATO CONSERVATIVO: | normale | 1,00 |
| | AFFACCIO: | su un solo lato | 0,93 |
| | ESPOSIZIONE: | assolato | 1,03 |
| | ALTEZZA SOFFITTI: | media | 1,00 |
| | VISTA: | panoramica | 1,05 |
| EDIFICIO | TIPOLOGIA: | non intensivo | 1,00 |
| | STATO CONSERVATIVO: | buono | 1,05 |
| | SUP. ESTERNE DI PERTIN.: | senza spazi esterni | 1,00 |
| MICROINTORNO | POSIZIONE NEL CONTESTO URBANO | Presenza normale di servizi principali e trasporto pubblico | 1,00 |

| | | |
|--|----|------|
| | Cg | 0,99 |
|--|----|------|

dai calcoli eseguiti C_g risulta pari a 0,99

Per cui il più probabile valore di mercato del LOTTO n.1 risulta pari a: $V_m = S_c \times V_{um} \times C_g$

$$V_m = 294,32 \text{ (mq)} \times 681,75 \text{ (€/m}^2\text{)} \times 0,99 = \text{€ } 198.646,13$$

I due immobili oggetto della procedura esecutiva NRGEI 16/2023 sono stati stimati considerando lo stato di fatto al momento del sopralluogo peritale, ovvero, due immobili di categorie catastali differenti un C/2 e un A/3 ma di fatto uniti ed utilizzati come immobile ad uso residenziale continuativo. Il più probabile valore di mercato sopra calcolato è pari a € 198.646,13. A tale valore di mercato occorrerà detrarre la spesa preventivata a corpo di circa €16.000,00 necessari per il ripristino dello stato dei luoghi precedentemente descritto e richiesta certificato di agibilità/abitabilità.

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. _ Non pertinente

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. _ E' stato stimato l'intero degli immobili per cui è causa.*

Come indicato dalla S. V. Ill.ma in provvedimento di nomina del 17.03.2023, la sottoscritta, il 26.11.2023 ha inoltrato bozza di perizia di stima alle parti costituite ed al custode nominato e non avendo ricevuto osservazioni in merito al contenuto dell'elaborato peritale, procede in data odierna con il deposito on-line della presente e contestualmente ne invia copia alle parti.

Paola (CS) 21.12.2023

