

TRIBUNALE di COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n°199/ [REDACTED] R.G.E.I.

[REDACTED] c/o [REDACTED]

Stima Immobili siti in Bisignano(CS) al Corso Giuseppe
Mazzini n° [REDACTED].

RAPPORTO PERITALE

II C.T.U.

Relazione

➤ Premessa

Il sottoscritto Ing. [REDACTED], in riferimento all'incarico di consulenza tecnica d'ufficio relativo all'esecuzione immobiliare n°199/[REDACTED] promossa dalla società [REDACTED] nei confronti dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], conferito dal Giudice della Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott.ssa [REDACTED] in data 12.06.2022 con giuramento in forma telematica tenutosi il 14.06.2022, per la valutazione di quattro unità immobiliari ubicate in due distinti fabbricati siti rispettivamente in Corso Giuseppe MAZZINI n° [REDACTED] il primo e in Corso Giuseppe MAZZINI [REDACTED] il secondo nel Comune di Bisignano (CS), ha proceduto al sopralluogo (All.1), previo comunicazione PEC da parte del custode nominato (All.2), rilievi e ricerche per dedurre tutti gli elementi che occorrono all'espletamento della consulenza.

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico ricevuto dalla Sig.ra Giudice, espone qui di seguito i risultati delle operazioni svolte rispondendo ai **quesiti** posti.

➤ Verifica documentazione in atti.

Lo scrivente ha verificato l'idoneità della documentazione presente in atti constatando che il creditore procedente ha depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La certificazione notarile presente in atti si estende per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento.

E' stata riscontrata un'incongruenza sull'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) al Fg. [REDACTED]-P.lla [REDACTED]-Sub. [REDACTED] il quale risulta di proprietà, all'attualità, del padre deceduto del convenuto Sig. [REDACTED].

1967, ed entrambi sono realizzati con struttura in elevazione in muratura portante, solai di tipo misto e copertura con struttura in legno a falde con manto in coppi.

Lo scrivente tiene a precisare che, a causa dell'assenza di planimetrie catastali (P.lla 83-Sub.1) o la presenza di planimetrie catastali errate (P.lla 97-Sub.4) è stato molto complicato identificare gli immobili oggetto di stima.

Per identificare l'immobile al Fg. [REDACTED]-P.lla [REDACTED]-Sub. [REDACTED] (1) è stato necessario fare riferimento alla Planimetria da progetto approvato (All.24) con Licenza Edilizia del [REDACTED] (All.20).

Per identificare l'immobile al Fg. [REDACTED]-P.lla [REDACTED]-Sub. [REDACTED] (3) è stato necessario risalire agli atti di compravendita (All.16 e All.17) con l'indicazione dei confini.

1) Negozio a Piano terra (NCEU Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Sub. [REDACTED])

L'unità immobiliare oggetto di causa, all'atto del sopralluogo, è costituita da una porzione di appartamento posto al piano terra dell'edificio sito in Corso G. Mazzini n° [REDACTED] nel Comune di Bisignano e risulta in uso e a disposizione del Sig. [REDACTED].

L'appartamento ha affacci sui lati Sud, Est ed Ovest e confina con altre proprietà su i restanti lati.

Si accede da piano terra direttamente dal Corso G. Mazzini con accesso pedonale costituito da un portoncino d'ingresso in legno (Foto n°1).

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso (Foto n°3) che disimpegna un stanza (Foto n°4), un locale cucina (Foto n°5), una sala da pranzo (Foto n°6), un bagno (Foto n°7) e una scala interna (Foto n°8) che collega il piano terra con il piano primo dove è presente l'altra unità oggetto di causa (Sub.5).

La pavimentazione dell'ingresso, della cucina, della stanza, della sala da pranzo e del bagno è in piastrelle in graniglia (Foto n°3-4-5-6-7).

La pavimentazione delle scale è in lastre di pietra naturale (Foto n°8).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad esclusione di quelle del locale bagno (Foto n°3-4-6-7), due pareti della cucina sono rivestite per un'altezza di circa 1,50 m con piastrelle

di ceramica smaltate (Foto n°5).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in legno con chiusura con scuretto interno in legno mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato.

L'unità immobiliare è fornita di impianto elettrico e idrico funzionanti anche se vetusti, ed è sprovvista di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 42,55 mq per l'unità immobiliare. Le altezze utili interne sono pari a circa 3,50 m per i locali ingresso-cucina e stanza, circa 2,90 m per la sala da pranzo mentre il locale bagno ha altezza utile interna pari a circa 1,80 m.

Mediocre è lo stato di conservazione dell'immobile.

2) Appartamento a Piano primo (NCEU Fg. ■ – P.IIa ■ – Sub. ■)

L'appartamento ha affacci sui lati Sud, Est ed Ovest e confina, a Nord, con altra proprietà.

L'accesso è garantito da piano terra esclusivamente dall'immobile identificato precedentemente come Sub. 1 attraverso una scala interna (Foto n°8-9) che di fatto rende le due unità immobiliari un'unica unità.

L'appartamento è costituito dalla suddetta scala interna (Foto n°9) che porta ad un pianerottolo (Foto n°10) che disimpegna una stanza da letto (Foto n°11-12), un bagno (Foto n°13) e un locale soffitta (Foto n°14) oltre ad un piccolo balcone (Foto n°15).

La pavimentazione della stanza da letto, del bagno, del pianerottolo e del balcone sono in piastrelle ceramiche (Foto n°10-11-13) mentre la pavimentazione della soffitta è costituita da un massetto in calcestruzzo (Foto n°14).

Le pareti della scala e della stanza da letto sono intonacate e tinteggiate (Foto n°9-11-12), le pareti della soffitta sono in intonaco grezzo (Foto n°14) mentre le pareti del bagno sono rivestite per un'altezza pari a circa 1,50 m con piastrelle di ceramica smaltate mentre la parte rimanente risulta intonacata e tinteggiata (Foto n°13).

Gli infissi esterni sono costituiti da porte-finestre in legno di cui una con scuretti interni in legno (Foto n°12) mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato (Foto n°13).

L'appartamento è fornito di impianto elettrico e idrico funzionanti anche se vetusti ed è sprovvisto di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 31,27 mq per l'appartamento oltre ai circa 17,75 mq di soffitta e ai circa 0,80 mq di balcone.

Le altezze utili interne sono pari a circa 3,00 m per il locale stanza da letto, pari a circa 2,95 m per il bagno mentre il locale soffitta presenta una altezza media utile pari a circa 1,70 m.

Mediocre è lo stato di conservazione dell'immobile.

3) Locale deposito a Piano terra (NCEU Fg. [REDACTED]-P.IIa [REDACTED]-Sub. [REDACTED])

Il locale deposito, sito nell'edificio in Corso G. Mazzini [REDACTED] (Foto n°2), confina sui lati Est, Nord ed Ovest con altre proprietà e si accede, al suo interno, direttamente a piano terra dal Corso G. Mazzini attraverso un accesso pedonale costituito da una porta in metallo (Foto n°16).

All'atto del sopralluogo risulta in uso e a disposizione del Sig. [REDACTED].

Il deposito è costituito da un unico locale, la pavimentazione è in piastrelle in graniglia e le pareti sono intonacate e tinteggiate (Foto n°17).

Il locale è fornito di impianto elettrico e idrico funzionanti, ed è sprovvisto di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 14,90 mq mentre l'altezza utile interna è pari a circa 2,80 m.

Sufficiente è lo stato di conservazione dell'immobile.

La zona in cui si trovano i beni succitati è servita da infrastrutture, reti e servizi di vario genere e risulta edificata con tipologia prevalentemente residenziale; detta area sorge nel

Centro storico del Comune di Bisignano a circa 8,5 km dalla Stazione FS Mongrassano-Cervicati, a circa 13,6 km dallo svincolo autostradale Tarsia Sud della E 45, a circa 37 km dall'Ospedale Civile dell'Annunziata e a circa 39 km dal centro della città di Cosenza.

La vendita immobiliare dei beni per cui è causa non è soggetta ad I.V.A.

➤ **Accertamento conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta in pignoramento.**

I dati indicati nell'atto di pignoramento non risultano conformi rispetto ai dati reali degli immobili per cui è causa ma ne consentono l'identificazione dei beni.

Da controlli tramite visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate (All.4a-4b-4c-4d) è stata verificata la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato Sig. [REDACTED] e precisamente:

- Diritto di proprietà pari a 1/2 dei locali identificati al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS), foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED], siti in un fabbricato ubicato nel comune succitato in Corso Giuseppe Mazzini n° [REDACTED] tramite atto per causa di morte per Ufficio del Registro di Cosenza (CS) del 27.11.1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 26 Ottobre 1993 ai nn. [REDACTED] RP e [REDACTED] RG (All.7) con certificato di successione ricevendo dal Sig. [REDACTED], padre dell'esecutato, la quota di proprietà pari ad 1/2 dell'immobile succitato.

- Diritto di proprietà pari a 1/2 dei locali identificati al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS), foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED] e sub. [REDACTED] siti in un fabbricato ubicato nel comune succitato in Corso Giuseppe Mazzini n° [REDACTED] e il Diritto di proprietà pari a 1/1 dei locali identificati al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS), foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED], sito in un fabbricato ubicato nel comune succitato in Corso Giuseppe Mazzini [REDACTED] tramite atto per causa di morte per Ufficio del Registro di Cosenza (CS) del 11.02.2011, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 11 Aprile 2012 ai nn. [REDACTED] RP e [REDACTED] RG (All.8) con certificato di successione ricevendo dalla Sig.ra [REDACTED]

██████████, madre dell'esecutato, la quota di proprietà pari ad 1/2 per gli immobili al foglio
██████████ particella ██████████ sub. ██████████ e sub. ██████████ ottenendo così la totalità della proprietà e la proprietà pari a
1/1 dell'immobile identificato al foglio ██████████ particella ██████████ sub. ██████████

Sono presenti altresì due atti di accettazione tacita di eredità. Il primo con atto del notaio
██████████ (CS) del 6.12.2006, trascritto presso la Conservatoria dei
RR.II. di Cosenza il giorno 28 Aprile 2021 ai nn. ██████████ RP e ██████████ RG (All.9) con atto di
accettazione tacita di eredità dei beni in possesso del de cuius Sig. ██████████.

Il secondo per atto del notaio ██████████ (CS) del 28.2.2013,
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 11 Agosto 2021 ai nn.
██████████ RP e ██████████ RG (All.10) con atto di accettazione tacita di eredità dei beni in possesso
del de cuius Sig.ra ██████████.

È stata verificata la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore
dell'esecutato Sig. ██████████ e precisamente:

- Diritto di piena proprietà dei locali identificati al N.C.E.U. del Comune di Bisignano
(CS), foglio ██████████ particella ██████████ sub. ██████████, sito in un fabbricato ubicato nel comune succitato in
Corso Giuseppe Mazzini snc. tramite atto per notaio ██████████ (CS)
del 28 Febbraio 2013, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 2
Aprile 2013 ai nn. ██████████ RP e ██████████ RG (All.11) con atto di compravendita ricevendo, dal
Sig. ██████████, la piena proprietà dell'immobile succitato.

Dall'analisi dell'atto di pignoramento risulta verificata la corrispondenza tra i diritti di
spettanza degli esecutati ed il diritto oggetto di pignoramento tranne che per l'immobile
identificato al N.C.E.U. del Comune di Bisignano (CS) al foglio ██████████ particella ██████████ sub. ██████████ del
quale risulta proprietario il Sig. ██████████.

➤ **Dati Catastali Immobili**

Le unità immobiliari sono censite al NCEU del Comune di Bisignano (CS) al Corso
Giuseppe Mazzini nn. ██████████ in Ditta: ██████████ nato ██████████

██████████ C.F. ██████████ con i seguenti dati identificativi:

- 1) Fg. ██████ -P.lla ██████ -Sub. ██████ -Cat. C/1-Cl. 1-Cons. 32 mq- Rendita €.199,97;
- 2) Fg. ██████ -P.lla ██████ -Sub. ██████ -Cat. A/4-Cl. 2-Cons.2,5 vani- Superficie Catastale Totale 54 mq, Totale escluse aree scoperte 54 mq- Rendita €.55,52.

L'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Bisignano (CS) al Corso Giuseppe Mazzini ██████ in Ditta: ██████████ na ██████████ C.F.

██████████ con i seguenti dati identificativi:

- 3) Fg. ██████ -P.lla ██████ -Sub. ██████ -Cat. C/2-Cl. U-Cons. 14 mq- Rendita €.25,31;

Si allega estratto del foglio di mappa (All.12), planimetrie catastali (All.13a-13b) e visure catastali storiche (All.14a-14b-14c-14d).

Non è stato possibile eseguire un confronto tra la planimetria da rilievo (All.18a) e la planimetria catastale relativa all'immobile identificato al NCEU Fg. ██████ -P.lla ██████ -Sub. ██████ in quanto, da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, non risulta presente alcuna planimetria catastale (All.15).

Dal confronto tra le planimetrie catastali e le misure reali, rilievo, emergono delle discordanze:

- I locali a piano terra, identificati alla P.lla ██████ al sub. ██████, dall'analisi della planimetria da rilievo (All.18a) si evince come la destinazione d'uso riportata in visura catastale (All.14a) categoria C/1 (Negozzi) sia difforme alla reale destinazione d'uso ovvero categoria A/4 (abitazione popolare) e il locale sala da pranzo ricade nella P.lla ██████ di altra proprietà.
- I locali al piano primo, identificati alla P.lla ██████ al sub. ██████, presentano una difformità relativa al locale soffitta (All.18b) che è posizionato in maniera differente rispetto alla planimetria catastale (All.13a) oltre che ricadere nella P.lla ██████ di altra proprietà;
- Il locale posto a piano terra, identificato alla P.lla ██████ e Sub. ██████, ha la planimetria da rilievo (All.18c) completamente difforme da quella catastale presente in atti (All.13b), probabilmente per un errore in catasto nel riportare la planimetria, tant'è che per

riconoscere l'immobile oggetto di causa si è dovuto risalire agli atti di compravendita attestanti le corrette descrizioni (All.16-17).

Per sanare tali difformità sarà necessario eseguire diverse operazioni:

- Per l'immobile identificato al Fg. [REDACTED]-P.lla [REDACTED]-Sub. [REDACTED] sarà necessario fare una SCIA per modificare la destinazione d'uso e una variazione catastale per planimetria mancante del costo di circa €. 1.300,00;
- Per l'immobile identificato al Fg. [REDACTED]-P.lla [REDACTED]-Sub. [REDACTED] sarà necessario fare una variazione catastale del costo di circa €. 300,00;
- Per l'immobile identificato al Fg. [REDACTED]-P.lla [REDACTED]-Sub. [REDACTED] sarà necessario fare un'istanza di rettifica con successiva variazione catastale per planimetria mancante del costo di circa €. 300,00.

➤ **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Per come si evidenzia nello stralcio del relativo Piano Strutturale Comunale del Comune di Bisignano (All.19) i fabbricati, all'interno dei quali si trovano i beni per cui è causa, risultano edificati nella zona:

- Ambito "Centro Storico" (art.169 REU);

1. Appartiene a tale ambito territoriale il tessuto urbano storico principale. Tale ambito riveste valore storico, artistico e documentario ed è individuato dalle planimetrie del PSC.
2. Tale sotto ambito riveste valore storico, artistico ed identitario ed è individuato dalle planimetrie del PSC. In tale sotto ambito sono consentiti interventi di conservazione, recupero e trasformazione, nel rispetto delle presenti norme.
3. In quanto zona di recupero perimetrata ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni, è obbligatoria la predisposizione di un Piano Attuativo Unitario con valenza di piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della suddetta legge, di iniziativa pubblica o privata.
4. Nelle more dell'approvazione del Piano di Recupero sono consentiti esclusivamente

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quanto previsto dall'art. 49 della LR 19/2002. Qualsiasi intervento che riguardi gli esterni degli edifici dovrà comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- non possono essere modificate le partizioni e le bucatore dei prospetti e non possono essere realizzati balconi;

- nel rivestimento murario deve essere utilizzato intonaco a calce trattato a frattazzo. Non è mai consentito l'utilizzo di intonaci di tipo plastico;

- fino all'approvazione di uno specifico piano del colore (che potrà essere redatto anche indipendentemente dal PdR), il colore della tinteggiatura esterna deve essere effettuata con colorazioni tenui e monocromatiche, deve rispettare le colorazioni tradizionali locali e deve essere estesa a tutte le facciate dell'unità edilizia. La medesima tinteggiatura si intende estesa anche agli eventuali annessi compresi nell'area di pertinenza dell'unità edilizia;

- non è mai consentito l'impiego di infissi in alluminio anodizzato di colore bronzo o alluminio. È consentito l'impiego di infissi in alluminio smaltato, di PVC, in legno, finiti al naturale o verniciati e in legno-alluminio, in colorazioni tradizionali e locali, in armonia con le finiture e colorazioni della facciata;

- i manti di copertura dei tetti a falde inclinate devono essere in tegole di laterizio tipo coppo tradizionale o portoghese. Non è ammessa la modifica del manto di copertura né la trasformazione in terrazzi praticabili;

- è consentita la apertura di lucernari sui tetti a falde inclinate ma in misura non superiore al 20% della superficie del tetto;

- le grondaie ed i pluviali dovranno essere in rame e collocati in modo da non creare turbamento all'estetica dell'edificio.

5. In assenza di PdR non è mai ammesso l'incremento del V o della SUL esistenti.

6. In tale sottoambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- **Usi Residenziali (Res)** quali civile abitazione, residenza collettiva (residenza per anziani,

residenza protetta, residenza per studenti, collegio, convento, convitto, etc.), annessi alla residenza (locali di accesso, cantine e magazzini a diretto servizio della residenza), box e autorimesse private a servizio della residenza interrati o di superficie;

- **Usi Alberghieri (Alb)** quali alberghi dotati di strutture, attrezzature e servizi specializzati per l'organizzazione di manifestazioni congressuali e convegni o anche dotati di impianti e attrezzature per fornire servizi per il relax e il benessere psicofisico compresi spazi di servizio, attività legate alla congressualità (sale convegni, centri congressi etc.), attività ricettive (pensioni, affittacamere, residenze turistico - alberghiere, albergo diffuso, etc) compresi gli spazi di servizio;

- **Usi Non Residenziali e Commerciali (NrC)** quali esercizi di vicinato e medie strutture di vendita e relativi depositi e magazzini, magazzini e depositi per attività commerciali, tabaccai, farmacie, ricevitorie, edicole, pubblici esercizi e relativi depositi e magazzini, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie e similari, sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, uffici privati, studi professionali, studi medici, ambulatori, banche, finanziarie, agenzie di servizio;

- **Usi Artigianali e Produttivi (AeP)** quali laboratori produttivi, piccole attività artigianali, laboratori di assistenza e riparazioni, deposi e magazzini contigui alle attività, studi d'arte;

- **Servizi e Attrezzature Pubbliche e Private di Uso Pubblico (SeP)** quali ufficio postale, centro civico, sportello esattoriale, info-point, aree cimiteriali, multisala cinematografica, cinema, teatro, sala da concerto, museo, sala polifunzionale, biblioteca, ospedale, clinica privata, ambulatorio, ASL, veterinario, chiesa e relativi uffici, residenza sanitaria assistenziale, casa-albergo, centro anziani, centro sociale, uffici comunali, uffici provinciali, uffici regionali, uffici di rappresentanza del governo, servizi per l'istruzione dell'obbligo e superiore pubblica o paritaria, scuole dell'infanzia e asili nido, centri di ricerca, impianti coperti per lo sport, impianti scoperti per lo sport, parcheggi privati.

Sono, comunque, fatte salve le destinazioni d'uso esistenti.

In assenza di PdR non sono mai ammessi usi con carico urbanistico alto (Cu_A) o elevato (Cu_E).

7. E' prescritto il divieto dell'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici anche se realizzati con tecniche di mitigazione visiva nella copertura e nell'involucro edilizio. In assenza di PdR non è prevista la realizzazione di "pergolati fotovoltaici" nelle pertinenze.

➤ **Legittimità della costruzione.**

Il fabbricato sito in Corso Giuseppe MAZZINI n° [REDACTED] nel Comune di Bisignano (CS), è stato edificato precedentemente al 1965 così da come si evince dall'autorizzazione di Licenza Edilizia del [REDACTED] (All.20) rilasciata dal Comune stesso al Sig. [REDACTED] per i lavori necessari a **"RICOSTRUIRE SOLAIO E TETTO"**.

Dall'esame dell'intera pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Sezione Urbanistica l'immobile non risulta avere il Certificato di Agibilità (All.21).

Dal confronto tra le planimetrie da progetto autorizzato (All.24) e le planimetrie da rilievo (All.18a-18b) sono emerse delle difformità rispetto a quanto autorizzato e successivamente realizzato, infatti:

- Il negozio a piano terra, identificato al Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Sub. [REDACTED] del NCEU del Comune di Bisignano, da un confronto tra la planimetria approvata (All.24-Piano Terra) e la planimetria da rilievo (All.18a), risulta difforme in quanto facente parte di un'unica unità immobiliare, difforme per diversa destinazione d'uso in quanto all'attualità presenta i requisiti da civile abitazione, difforme per diversa distribuzione interna con la presenza di un bagno non autorizzato che invade parzialmente un'altra proprietà e di un locale sala da pranzo che ricade nella P.lla [REDACTED] di altra proprietà.

- L'appartamento a piano primo, identificato al Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Sub. [REDACTED] del NCEU del Comune di Bisignano, da un confronto tra la planimetria approvata (All.24-Primo Piano) e la planimetria da rilievo (All.18b) risulta difforme perchè facente parte di un'unica unità immobiliare, difforme per diversa distribuzione interna con la presenza di un locale bagno e

di un locale soffitta che ricade nella P.lla [REDACTED] di altra proprietà.

Le difformità relative all'essere parte di un'unica unità immobiliare, la diversa destinazione d'uso e la diversa distribuzione interna possono essere sanate con una SCIA in sanatoria secondo l'art. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380 con la quale si procede all'unione dell'intero edificio e sanare la diversa distribuzione interna con un costo pari a circa €. 1.600,00.

Non è possibile sanare il locale bagno a piano terra che finisce parzialmente in altra proprietà oltre a non avere i requisiti minimi, non è sanabile il locale sala da pranzo che ricade nella P.lla [REDACTED] di altra proprietà e per il quale non sono presenti atti di compravendita e non è sanabile il locale soffitta che risulta ricadere anche'esso nella P.lla [REDACTED] di altra proprietà.

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Sezione Urbanistica del Comune di Bisignano, per l'immobile identificato al NCEU al Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Sub. [REDACTED] non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo o certificato di agibilità (All.21).

Non è stato possibile effettuare un confronto tra planimetrie da rilievo (All.18c) e planimetrie approvate a causa dell'inesistenza di quest'ultime (All.21) e pertanto non è stato possibile determinare eventuali difformità.

Non è stato possibile accertare l'epoca di costruzione che, sicuramente è antecedente al 1967 per come riportato in planimetria catastale (All.13b) che, se pur errata, riporta una unità dell'edificio in cui si trova l'immobile per cui è causa.

In seguito a richiesta per l'accesso all'archivio catastale (All.22) presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Cosenza, necessaria per la determinazione delle epoche di costruzione degli immobili per cui è causa, la risposta dell'ente è stata negativa a causa dell'assenza in archivio della documentazione cartacea relativa alle partite catastali richieste (All.23).

➤ **Accertamento stato di occupazione dell'immobile.**

Il giorno 5 luglio 2022 lo scrivente, all'atto del sopralluogo (All.1), ha potuto accertare

che gli immobili siti nel Comune di Bisignano (CS) e identificati al NCEU del Comune succitato rispettivamente come:

- 1) Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Sub. [REDACTED] - Cat. C/1 - Cl. 1 - Cons.32 mq - Rendita €.199,97;
- 2) Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Sub. [REDACTED] - Cat. A/4-Cl. 2 - Cons. 2,5 vani - Sup. totale 54 mq - Sup. Totale escluse aree scoperte 54 mq - Rendita €.55,52.

Risultano in uso e di proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED].

L'immobile identificato al NCEU del Comune di Bisignano (CS) come:

- 3) Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Sub. [REDACTED] - Cat. C/2 - Cl. U - Cons. 14 mq - Sup. Totale 22 mq - Rendita €. 25,31.

Risulta in uso e di proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED].

➤ **Vincoli**

Dalla documentazione presente in atti e da ricerche effettuate, non risultano esserci vincoli di alcuna natura sui beni oggetto di pignoramento.

➤ **Stima**

Si determina, qui di seguito, il valore delle unità immobiliari mediante il criterio di stima comparativo, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili nonché l'andamento del mercato immobiliare.

Dalle indagini effettuate, considerando l'ubicazione, l'estensione, l'età, la qualità delle rifiniture, lo stato di conservazione e manutenzione, i prezzi medi correnti per le vendite di costruzioni analoghe e della zona (ricavati presso studi notarili, studi commerciali, studi tecnici), le possibilità commerciali, e tutte le altre caratteristiche, confrontate anche con i dati dei maggiori operatori del settore della zona, sono emersi valori, per i locali situati nel Comune di Bisignano in Corso Giuseppe MAZZINI, tra 400 e 600 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame (abitazione popolare Sub.1 e Sub.5), omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto dello stato in cui si trovano gli immobili (vetustà, assenza impianto riscaldamento, rifacimento impianti elettrico e idrico, chiusura porte su altre

proprietà) (0.70) e della superficie del balcone (0.30).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 500 €/mq. quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando i suddetti coefficienti alle superfici reali commerciali.

Dalle indagini effettuate relativamente al locale deposito sono emersi valori, per i locali situati nel comune di Bisignano in Corso Giuseppe MAZZINI, tra 200 e 400 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto dello stato in cui si trova l'immobile (0.80).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 300 €/mq. quale prezzo base alla superficie virtuale ottenuta applicando il suddetto coefficiente alla superficie reale commerciale.

Si riporta, qui di seguito, tabella dettagliata della stima delle singole unità immobiliari identificate con i dati catastali:

Comune	Piano	Dati Catastali	Sup. Virtuale (mq.)	Valore (€/mq.)	Stima (€.)
Bisignano	P. T.	(Fg. ■-P.lla ■- Sub. ■)	$38,17 \times 0,70 = 26,72$	500,00	13.360,00
Bisignano	P. 1	(Fg. ■-P.lla ■- Sub. ■)	$41,78 \times 0,70 + 0,80 \times 0,30 = 29,49$	500,00	14.745,00
Bisignano	P.T.	(Fg. ■-P.lla ■7-Sub. ■)	$20,00 \times 0,80 = 16,00$	300,00	4.800,00
Totale Complessivo Unità Immobiliari in Bisignano (CS)					32.905,00

Tenendo in considerazione le spese necessarie per sanare gli immobili per cui è causa il

loro valore di stima sarà il seguente:

1) Fg. ■-P.lla ■-Sub. ■ - Piano Terra - €. 13.300,00-€. 1.300,00= **€. 12.060,00**

2) Fg. [REDACTED]-P.lla [REDACTED]-Sub. [REDACTED] - Piano Primo - €. 14.745,00-€. 300,00= **€. 14.445,00**

3) Fg. [REDACTED]-P.lla [REDACTED]-Sub. [REDACTED] - Piano Terra - €. 4.800,00-€. 300,00=**€. 4.500,00**

Per un totale del compendio pignorato pari a:

Totale = €. 12.060,00+€. 14.445,00+€. 4.500,00 = **€. 31.005,00.**

➤ **Formazione dei Lotti**

Qui di seguito viene riportata la formazione dei lotti di vendita relativi agli immobili per cui è causa che possono essere venduti separatamente.

- LOTTO N° 1

E' costituito dalle due unità immobiliari poste a piano terra (Sub. [REDACTED]) e piano primo (Sub. [REDACTED]) site nell'edificio posto al Corso Giuseppe MAZZINI n° [REDACTED] nel Comune di Bisignano (CS).

I beni succitati non sono vendibili separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **€. 26.505,00** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- €. 1.600,00 quali costi per sanare l'immobile.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Appartamento posto a piano terra e primo, situato in un fabbricato in muratura portante, sito in Corso Giuseppe MAZZINI, n° [REDACTED] nel Comune di Bisignano (CS), è composto distintamente a piano terra da un ingresso che disimpegna la cucina, una stanza oltre ad una scala di collegamento interna che porta al piano primo che è costituito da una stanza da letto, un bagno oltre ad un balcone il tutto servito da un ingresso pedonale a piano terra, per una superficie complessiva lorda di mq. 38,17 circa a piano terra e di mq 41,78 circa a piano primo per un totale di mq 79,95 circa oltre ad un balcone di mq 0,80 circa.

L'altezza utile interna a piano terra è pari a mt. 3,50.

L'altezza utile interna a piano primo è pari a mt. 3,00 circa, il locale bagno

presenta un'altezza utile interna pari a mt. 2,95.

Rifiniture mediocri.

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità e sprovvisto di impianto di riscaldamento e necessita di interventi di rifacimento di impianto elettrico e idrico oltre che di aereazione del locale bagno e di chiusura porte su vani di altra proprietà.

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Bisignano (CS), Corso Giuseppe MAZZINI [REDACTED], piano terra e primo, in Ditta [REDACTED] nato a Cosenza il 14.04.1964 C.F. [REDACTED] con i seguenti dati catastali:

- Fg. [REDACTED] - P.IIa [REDACTED] -Sub. [REDACTED] - Cat. C/1 - Cl. 1 - Cons.32 mq - Rendita €199,97;
- Fg. [REDACTED] -P.IIa [REDACTED] -Sub. [REDACTED] - Cat. A/4-Cl. 2 - Cons. 2,5 vani - Sup. totale 54 mq - Sup.

Totale escluse aree scoperte 54 mq - Rendita €55,52.

➤ Prezzo Base: **€26.505,00**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: Sig. [REDACTED].

- LOTTO N° 2

E' costituito dal locale deposito a piano terra sito nell'edificio posto al Corso Giuseppe MAZZINI [REDACTED] nel Comune di Bisignano (CS).

Il bene succitato è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **4.500,00 €**. al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- € 300,00 quali costi per sanare l'immobile.

➤ Descrizione: Piena Proprietà del 100/100 – Locale deposito posto a piano terra, situato in un fabbricato in muratura portante, sito in Corso Giuseppe MAZZINI [REDACTED] nel Comune di Bisignano (CS), costituito da un unico locale servito da un ingresso pedonale a piano terra, per una superficie complessiva lorda di mq.

20,00 circa.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a mt. 2,80.

Rifiniture correnti.

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Bisignano, Corso Giuseppe

MAZZINI [REDACTED], piano terra, in Ditta [REDACTED] nato in [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] con i seguenti dati catastali:

Fg. [REDACTED] - P.IIIa [REDACTED] - Sub [REDACTED] - Cat. C/2-Cl. U-Cons. 14 mq - Superficie Catastale Totale

22 mq - Rendita €25,31.

➤ Prezzo Base: €4.500,00

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: Sig. [REDACTED].

Si allega documentazione fotografica di n°17 pose (All.25).

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatomi rassegno la presente perizia di stima.-

Il C.t.u.

Castrolibero, li 2.9.2022