

TRIBUNALE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura n. 35 del 2022

iQera Italy S.p.A. (gia SISTEMIA S.p.A)

contro

XXXXXXXXXXXX

GIUDICE: MARIAROSARIA SAVAGLIO

CTU: ARCH. FRANCESCO FORTINO

CUSTODE: DOTT. MASCARO SERAFINO

PREMESSA

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Mariarosaria Savaglio, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la esecuzione n. 35 del 2022 il sottoscritto **arch. Francesco Fortino**, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Cosenza con numero 945 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cosenza al n. 3272 e comunicato allo scrivente a mezzo p.e.c. in data 21.11.2022

Il sottoscritto, dopo aver prestato giuramento in data 26.11.2022 con firma digitale ed invio telematico prendeva visione della documentazione in atti, ed iniziava ad esperire le indagini presso l'Agenzia del Territorio, gli uffici comunali interessati dagli immobili oggetto di stima.

IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE e PERIZIA

COMUNE DI DIPIGNANO (Cs)

Via Pozzillo 28 località Laurignano

1. **Unità immobiliare** (appartamento) nel comune di Dipignano Cs in via Pozzillo n. 28 posta al piano terra, primo e secondo Censita al NCEU **Foglio 1, Particella 611, sub 1**;
2. **Corte esclusiva** nel comune di Dipignano Cs in via Pozzillo n. 28 posta al piano terra Censita al NCEU **Foglio 1, Particella 609, sub 2**;

Trattasi di appartamento unifamiliare disposto su quattro piani (Piani S1-T-1-2) con corte esclusiva a servizio dell'appartamento pertanto non è stato necessario reperire il certificato di destinazione urbanistica.

Si rileva che gli identificativi catastali identificano correttamente degli immobili oggetto di esecuzione.

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva risalente ad atti trascritti antecedente al ventennio.

Nel fascicolo non sono presenti le visure storiche catastali e gli estratti di mappa che lo scrivente ha provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio unitamente alle visure ipotecarie ventennali.

Nella certificazione notarile sostitutiva sono riportati i dati catastali degli immobili pignorati.

MANDATO

Come da incarico del 26/11/2022:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in

particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postulala richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli indenari;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;
- 15) **riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

ESPLETAMENTO DEL MANDATO

PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, per i cespiti oggetti di perizia, dall'esame dei documenti presenti in atti, risultano gravanti sui gli immobili pignorati le seguenti formalità:

1. **Unità immobiliare** nel comune di Dipignano Cs alla Via Pozzillo 28 e censita al NCEU **Foglio 1, Particella 611, sub 1, Cat. A2, Classe 2, Consistenza 10 vani, R.C. 903,80 Piano T-1-2;**
 1. TRASCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 17606 Registro Generale 26399 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 69471/23489 DEL 31/07/2006 . ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico. Presenza Graffati
 2. ISCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 5261 Registro Generale 26400 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 69472/23490 del 31/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO' Nota disponibile in formato elettronico. Presenza Graffati
 3. ANNOTAZIONE del 25/02/2008 – Registro Particolare 1047 Registro Generale 6168 Pubblico Ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 64056 del 31/10/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONEDI BENI Nota disponibile in formato elettronico. Formalità di riferimento: iscrizione n. 2260del 1995. Presenza Graffati
 4. TRASCRIZIONE del 04/03/2022 – Registro particolare 5080 Registro Generale 6235 Pubblico Ufficiale Uff. Giudiziario UNEP Press il Tribunale di Cosenza Repertorio 214 del 26/01/2022 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico. Presenza graffati

2. **Unità immobiliare (corte esclusiva)** nel comune di Dipignano Cs alla Via Pozzillo 28 e censita al NCEU **Foglio 1, Particella 609, sub 2, Consistenza 70 mq;**
 1. TRASCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 17606 Registro Generale 26399 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 69471/23489 DEL 31/07/2006 . ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico. Presenza Graffati
 2. ISCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 5261 Registro Generale 26400 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 69472/23490 del 31/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO' Nota disponibile in formato elettronico. Presenza Graffati
 3. ANNOTAZIONE del 25/02/2008 – Registro Particolare 1047 Registro Generale 6168 Pubblico Ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 64056 del 31/10/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONEDI BENI Nota disponibile in formato elettronico. Formalità di riferimento: iscrizione n. 2260del 1995. Presenza Graffati
 4. TRASCRIZIONE del 04/03/2022 – Registro particolare 5080 Registro Generale 6235 Pubblico Ufficiale Uff. Giudiziario UNEP Press il Tribunale di Cosenza Repertorio 214 del 26/01/2022 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico. Presenza graffati

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente ha acquisito, relativamente agli immobili oggetto di perizia, la documentazione catastale necessaria alla identificazione dei beni ed alla verifica della loro regolarità, in particolare venivano reperiti l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali. Gli immobili risultano correttamente identificati.

Il c.t.u. ha effettuato il rilievo metrico e fotografico riproducendo le planimetrie riferite allo stato dei luoghi.

POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono occupate dall'esecutato sig. xxxxxxxxxx, unitamente alla xxxxx e ai xxxxxxxxxxxxxxxx, in qualità di proprietario.

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI
DIPIGNANO (Cs)**

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI E STIMA

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Caratteristiche della zona – LOCALITA' LAURIGNANO DEL COMUNE DI DIPIGNANO

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel comune di Dipignano alla via Pozzillo 28 della Località di Laurignano, cittadina, di 4000 abitanti circa e dista dal capoluogo cosentino circa 13 km. La località di Laurignano, ove è ubicato l'immobile oggetto di stima, dista dal capoluogo 6 km circa e raggiungibile percorrendo la strada provinciale 79 da Cosenza.

La zona in cui ricade l'immobile in oggetto, a vocazione originariamente agricola, è stata interessata negli ultimi decenni del secolo scorso da un diffuso fenomeno di urbanizzazione che ha prodotto un tessuto edilizio composto principalmente da immobili a destinazione residenziale dalla tipologia di villette unifamiliari e/o bifamiliari. Si riscontra la presenza di varie attività commerciali. Completa la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il mercato immobiliare locale registra da un po' di tempo un consistente calo di compravendite di abitazioni e l'assenza di nuove costruzioni. Si rilevano sia sul web sia in loco diverse offerte di vendita di immobili a destinazione abitazione con conseguente allungamento dei tempi di realizzo.

Unità immobiliare (appartamento) al piano S1-T-1-2 (Foglio 1, Particella 611, sub 1, Cat. A2)

Corte esclusiva (a servizio dell'appartamento di cui sopra) (Foglio 1, Particella 609, sub 2)

Descrizione del fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte

Trattasi di una serie di villette della tipologia definita a "schiera", contigue tra loro, costruite con Concessione Edilizia n 27 del 20.06.1994 e variante n. 44 del 20.10.1995 e Agibilità del 17.04.1996 prot. 2423. L'edificio di cui l'immobile oggetto di esecuzione fa parte ha forma geometrica pressoché rettangolare, è costituito da un piano seminterrato, da un piano terra, da un piano primo e da un piano sottotetto adibiti a civile abitazione. La struttura è del tipo intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero cemento, copertura a falde. Facciate esterne intonacate e tinteggiate, balconi rientrati con parapetto in muratura, infissi esterni in PVC con tapparelle alla romana in PVC. Il fabbricato si presenta in condizioni di discreto stato di conservazione esterna. Il fabbricato ricade nella fascia periferica del agglomerato urbano del comune di Dipignano località Laurignano. La zona è servita agevolmente dalla viabilità comunale ed è dotata di alcune attività commerciali.

Regolarità urbanistica

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato costruito con Concessione Edilizia n 27 del 20.06.1994 e variante n. 44 del 20.10.1995 e Agibilità del 17.04.1996 prot. 2423 reperiti,

ed allegati in copia, a seguito di accesso agli atti presso il comune competente in data 16.12.2022.

APPARTAMENTO (Cat A/2) piano T-1-2 Foglio 1, Particella 611, sub 1
CORTE AD USO ESCLUSIVO dell'unità immobiliare Foglio 1, Particella 609, sub 2

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione

Si accede all'unità immobiliare, destinazione appartamento, da corte comune condominiale, posta a ovest del fabbricato.

Piano terra

L'unità immobiliare è accessibile dal piano terra attraverso la corte comune condominiale. L'unità immobiliare è costituito da un locale ingresso di mq. 5,30 circa, con scala per accedere ai piani superiori e al piano interrato, da un unico ampio vano adibito a soggiorno-sala pranzo-cucina di mq 59,20 circa, un locale wc di mq 5,10 circa, due balconcini rispettivamente di mq. 3,80 e mq 3,20 circa.

La Superficie commerciale lorda del piano terra è di mq. 89,50 circa.

La corte, a esclusivo servizio dell'appartamento, ha una superficie di mq 68,00 circa ed è censita con l'identificativo catastale Particella 609 sub 2

L'unità immobiliare risulta intonacata all'interno e tinteggiata con pavimento in gres porcellanato. Impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia. Impianto termico con caldaia a metano e radiatori in ghisa. Termocamino. Infissi esterni in PVC tapparelle alla romana in PVC.

Locale bagno dotato di lavabo, wc, bidet, piatto doccia.

Piano primo

Si accede al piano primo attraverso scala interna. Il piano primo è composto da un disimpegno di mq 7,20 circa, da tre vani rispettivamente di mq. 9,90, mq 9,80, e mq 13,20 circa, un vano bagno di mq 4,30 circa ed un balcone di mq 5,90 circa. Il piano, adibito a zona notte, risulta intonacato all'interno con pavimento in gres porcellanato. Impianto elettrico ed idrico sottotraccia traccia. Impianto termico con radiatori in ghisa. Infissi esterni in PVC tapparelle alla romana in PVC.

Locale bagno dotato di lavabo, wc, bidet, vasca

La superficie commerciale interna del piano primo è pari a 60,00 mq circa.

La superficie dei balconi è 5,90 mq.

Piano secondo

Si accede al piano secondo attraverso scala interna. Il piano secondo è composto da un piccolo disimpegno di mq 1,70 circa e da un vano di mq 14,60 circa. Il piano, risulta intonacato all'interno e tinteggiato, con pavimento in gres porcellanato. Impianto elettrico sottotraccia traccia. Impianto termico con radiatori in ghisa. Infissi esterni in PVC tapparelle alla romana in PVC.

La superficie commerciale interna del piano primo è pari a 25,30 mq circa.

Piano seminterrato

Si accede al piano seminterrato esclusivamente attraverso scala interna. Il piano è composto da un unico vano di mq 28, 40 circa. Il piano, risulta intonacato all'interno, con pavimento in gres porcellanato. Impianto elettrico sottotraccia traccia. Infisso esterno in PVC.

La superficie commerciale interna del piano primo è pari a 33,00 mq circa.

Intestazione e divisione degli immobili

Come da relazione notarile e visura catastale, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile.

Identificazione, conformità catastale e urbanistica

Appartamento

Comune di Dipignano (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 1, Particella 611, subalterno 1, Cat A/2, classe 2, Consistenza 10 vani, Rendita 903,80, Via Pozzillo 28, piano T-1-2. Proprietà 1/1.

Corte esclusiva

Comune di Dipignano (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 1, Particella 609, subalterno 2, Consistenza 70 mq, Via Pozzillo 28, piano T Proprietà 1/1.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale in atti eccetto per l'assenza di un muro divisorio posto al piano terra avente solo funzione all'origine divisoria tra l'attuale zona pranzo e la zona soggiorno. Tale difformità risulta anche nei confronti del progetto licenziato. Si precisa che la lieve difformità non varia la volumetria né la superficie utile, non pregiudica le condizioni statiche dell'unità immobiliare in quanto trattasi esclusivamente di diversa distribuzione interna. Di tale difformità si terrà conto in sede di valutazione per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Estensioni

Come da uso convenzionale, la superficie calcolata è quella commerciale, comprensiva della superficie utile, di quella dei muri divisorii interni e perimetrali.

Dal rilievo effettuato risulta che:

- Superficie commerciale piano seminterrato mq. 33,00 circa;
- Superficie commerciale piano terra mq. 89,70 circa;
- Superficie commerciale balconcini piano terra mq. 6,00 circa;
- Superficie commerciale piano primo mq. 60,00 circa;
- Superficie commerciale balcone piano 1° mq. 5,90 circa;
- Superficie commerciale piano 2° mq. 25,30 circa;
- Corte ad uso esclusivo mq. 68,00 circa (p.lla 609 sub 2);

Per una migliore individuazione, si rinvia alle planimetrie catastali, alle planimetrie di rilievo, nonché al rilievo fotografico.

Stato di possesso, occupazione e vincoli

L'immobile in esame risulta, alla data del sopralluogo, occupato dallo stesso sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Dagli atti in possesso dello scrivente, non si rilevano vincoli di censo, livello o uso civico mentre si rilevano solo i vincoli imposti dallo strumento urbanistico vigente e dal Dlgs 42 del 2004 relativi ad interventi edilizi di tipo manutentivi e di conservazione.

Dagli atti in possesso dello scrivente e per come dichiarato in sede di sopralluogo dal Sig. xxxxxxxxxxxx non si fa ricorso alla prestazione di un amministratore di condominio e non vi sono spese condominiale insolute.

CRITERIO DI STIMA

Metodo sintetico comparativo

Lo scrivente ritiene che per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si debba assumere, come valore per unità di superficie, quel valore di mercato praticato, per altre compravendite di immobili simili a destinazione abitazione, nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in altre zone simili applicando, successivamente, degli idonei coefficienti di merito che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Determinazione dei valori unitari

Il metodo utilizzato è quello della stima sintetico comparativa per coefficienti di merito individuati e riportati nelle tabelle seguenti:

Caratteristiche posizionali medie	
	Coefficiente
Zona centrale dotata di tutti i servizi	1.00
Zona semicentrale (limitrofe zone centrali)	0,90
Zona periferica	0,85
Zona agricola/boschiva	0.80

Caratteristiche ambientali intrinseche	
	Coefficiente
Ottime	1.00
Buone	0.90
Sufficienti	0.80
Scadenti	0.70

Caratteristiche tecniche, funzionali	
	Coefficiente
Ottime	1,00
Buone	0.95
Sufficienti	0.85
Scadenti	0.80

Stato di conservazione e manutenzione	
	Coefficiente
Buono	0,95
Normale	0.90
Mediocre	0.85
Scadente	0.80
Pessimo	0.70

Vetustà fisica	
	Coefficiente
Fabbricato nuovo	1.00
Fabbricato con 5 anni	0.96
Fabbricato con 10 anni	0.92
Fabbricato con 15 anni	0.88
Fabbricato con 20 anni	0.85
Fabbricato con 30 anni	0.82
Fabbricato con 40 anni	0.75
Fabbricato con 50 anni	0.70
Oltre	Secondo lo stato e caratteristiche dell'edificio

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili a destinazione abitazione, usato in discrete condizioni (della stessa tipologia), localizzati nel comune di Dipignano Cs (e zone limitrofe simili), oscilla tra €. 600,00 e €. 850,00 al mq mentre dai dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo a metro quadro che oscilla tra €. 500,00 e €. 900,00 al mq. Considerando un valore medio di 750,00 €/mq a cui applicare i coefficienti di merito

<i>Immobile</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Coefficienti di merito</i>					<i>Media coeff.</i>	<i>Valore dell'immobile in esame €/mq</i>
		<i>Caratteristiche posizionali medie</i>	<i>Caratteristiche ambientali intrinseche</i>	<i>Caratteristiche tecniche e funzionali</i>	<i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	<i>Vetustà fisica</i>		
<i>Appartamento</i>	750,00	0.90	0.80	0.85	0.90	0.82	0,834	625,50

Il più probabile valore venale unitario dell'appartamento risulta essere di €. 625,50

Determinazione del valore venale dell'unità immobiliare

Piano seminterrato

superficie commerciale 33,00 mq (a cui si applica il coefficiente del 50% come da Norma UNI 10750 e smi)

$$V = \text{mq. } 33 \times \text{€. } 625,50 \times 0,50 = \text{€. } 10.320,75$$

Piano terra

superficie commerciale 361,00 mq

$$V = \text{mq. } 89,70 \times \text{€. } 625,50 = \text{€. } 56.107,35$$

Balconcini piano terra

superficie commerciale 6,00 mq (a cui si applica il coefficiente del 25% come da Norma UNI 10750 e smi)

$$V = \text{mq. } 6 \times \text{€. } 625,50 \times 0,25 = \text{€. } 938,25$$

Piano primo

superficie commerciale 60,00 mq

$$V = \text{mq. } 60 \times \text{€. } 625,50 = \text{€. } 37.530,00$$

superficie balconi 6,50 mq

$$V = \text{mq. } 6,5 \times \text{€. } 625,50 \times 0,25 = \text{€. } 1.016,43$$

Piano secondo

superficie commerciale 25,30 mq

$$V = \text{mq. } 25,30 \times \text{€. } 625,50 = \text{€. } 15.825,15$$

Corte esclusiva (particella 609 sub 2)

superficie commerciale 68,00 mq

$$V = \text{mq. } 68 \times \text{€. } 625,50 \times 0,07 = \text{€. } 2.977,38$$

Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

Valore complessivo $V = \text{€ } 124.715,06$

A cui si sottrae il 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti pari a €. 18.707,25 e le spese per la regolarizzazione della difformità tra planimetria catastale e stato di fatto descritta in precedenza quantificabili in €. 2.500,00 tra spese tecniche e oneri per sanatoria urbanistica. Pertanto

VALORE DELL'INTERO CESPITE $V = \text{€ } 103.500,00$ IN CIFRA TONDA (euro centotremilaecinquacentomila/00)

Determinazione del valore venale della quota pignorata dell'immobile

L'immobile risulta pignorato per la proprietà 1/1 xxxxxxxxxxxxxx

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Rilevate la conformazione planimetrica dell'unità immobiliare, la possibilità di accesso all'unità, lo stato dei luoghi soprattutto in riferimento alle opere impiantistiche il ctu ritiene imprescindibile la formazione di un Lotto Unico.

- **LOTTO UNICO** Unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano S1-T-1°-2° con corte ad uso esclusivo

DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:

Unità immobiliare, destinazione Abitazione (cat A2), dalla tipologia a "schiera" facente parte di un più ampio fabbricato sito nel comune di Dipignano (Cs) alla località Laurignano Via Pozzillo 28 e composta da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo collegati da scala interna e dotata di corte ad esclusiva.

- Piano seminterrato composto da un vano unico di mq. 33 netti circa
- Piano terra composto da un locale ingresso di mq. 5,30 netti circa con scala per accedere ai piani superiori e al piano interrato, un ampio vano adibito a soggiorno-sala pranzo-cucina di mq 59,20 netti circa, un locale wc di mq 5,10 netti circa, due balconcini rispettivamente di mq. 3,80 e mq 3,20 circa.
- Piano primo composto da un disimpegno di mq 7,20 netti circa, da tre vani rispettivamente di mq. 9,90, mq 9,80, e mq 13,20 circa, un vano bagno di mq 4,30 netti circa ed un balcone di mq 5,90 netti circa
- Piano secondo composto da unico vano di mq 25,30 netti circa

- Corte ad uso esclusiva di 68 mq circa

Catasto Fabbricati

appartamento

Comune di Dipignano (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 1, Particella 611, subalterno 1,
Cat A/2, classe 2, Consistenza 10 vani, Rendita 903,80, Via Pozzillo 28, piano T-1-2
Proprieta 1/1

corte

Comune di Dipignano (Cs) censito al N.C.E.U al Foglio 1, Particella 609, subalterno 2, C,
Consistenza 68 mq Via Pozzillo 28, piano T, Proprieta 1/1

VALORE PREZZO BASE QUOTA DI 1/1 V = € 103.500,00 (euro

centotremilaecinquecento/00)

Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività e, nelle conclusioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Cosenza lì, 18.01.2023

In fede
IL C.T.U.
Arch. Francesco Fortino

RIEPILOGO

- **LOTTO UNICO** Unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano S1-T-1°-2° con corte ad uso esclusiva

DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:

Unità immobiliare, destinazione Abitazione (cat A2), dalla tipologia a “schiera” facente parte di un più ampio fabbricato sito nel comune di Dipignano (Cs) alla località Laurignano Via Pozzillo 28 e composta da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo collegati da scala interna e dotata di corte esclusiva.

- Piano seminterrato composto da un vano unico di mq 33 netti circa
- Piano terra composto da un locale ingresso di mq. 5,30 netti circa con scala per accedere ai piani superiori e al piano interrato, un ampio vano adibito a soggiorno-sala pranzo-cucina di mq 59,20 netti circa, un locale wc di mq 5,10 netti circa, due balconcini rispettivamente di mq. 3,80 e mq 3,20 circa.
- Piano primo composto da un disimpegno di mq 7,20 netti circa, da tre vani rispettivamente di mq. 9,90, mq 9,80, e mq 13,20 circa, un vano bagno di mq 4,30 netti circa ed un balcone di mq 5,90 netti circa
- Piano secondo composto da unico vano di mq 25,30 netti circa
- Corte ad uso esclusivo di 68 mq circa

Catasto Fabbricati

appartamento

Comune di Dipignano (Cs) N.C.E.U al Foglio 1, Particella 611, subalterno 1, Cat A/2, classe 2, Consistenza 10 vani, Rendita 903,80, Via Pozzillo 28, piano T-1-2. Proprietà 1/1

corte

Comune di Dipignano (Cs) N.C.E.U al Foglio 1, Particella 609, subalterno 2, C, Consistenza 68 mq Via Pozzillo 28, piano T, Proprietà 1/1

VALORE PREZZO BASE QUOTA DI 1/1 V = € 103.500,00 (euro centotremilaecinquecento/00)

Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività e, nelle conclusioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Cosenza lì, 18.01.2023

In fede
IL C.T.U.
Arch. Francesco Fortino