



TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE



N. Ruolo G.E. 145/2018

Creditore Procedente



Debitore



INDICE

Premessa	pag. 3
Analisi preliminare	pag. 8
Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 9
Risposte ai quesiti	pag. 10
Prospetto riassuntivo	pag. 32
Allegati	pag. 33

Premessa

L'ill.mo sig. Giudice [REDACTED] ha nominato il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di C [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di tipo espropriazione immobiliare, **N. Ruolo G.E. 145/2018.**

In tale qualità il sottoscritto, in data 23/01/2019 dinanzi allo stesso Giudice, presentava il giuramento di rito e prendeva atto dei quesiti formulati e qui di seguito riportati:

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri 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 di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

2. *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*

dando prova, in ogni caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

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 al 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'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 Maggio 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 dell'art.40, comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 Giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

9. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, 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 in natura, procedendo, in questo caso, 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 in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima*

dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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 difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*

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 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 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 forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'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.

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)

Analisi preliminare

Come stabilito dall'ill.mo Giudice, il sottoscritto tecnico incaricato prendeva visione della documentazione presente nei fascicoli messi agli atti.

Come si evince da tali atti, ed in particolare dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 12 Marzo 2018 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (Cod. Fisc. e P. IVA

con sed

persona del Procuratore Speciale [REDACTED], nella

qualità di procuratrice con rappresentanza della [REDACTED]

con sede in [REDACTED]

rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED].F.

con studio in [REDACTED]

172, nei confronti di [REDACTED], nato a

[REDACTED], i beni oggetto di pignoramento e pertanto di stima

risultano essere, come da atto di pignoramento:

Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Bisignano, via Principe di Piemonte, costituito da tre vani al piano seminterrato, locale garage, due vani e bagno al piano terra, tre vani al piano primo, quattro vani al piano secondo e sovrastante soffitta; confinante con strade pubbliche per due lati. Riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al Foglio 39, particelle:

- 219 sub. 6 (già ex sub. 1 e sub. 2) viale Principe di Piemonte, 91 Piano T, Cat. C/1;

- 219 sub. 3, Viale Principe di Piemonte, piano 1°, Cat. A/4, cl2, vani 3,5, rendita euro 77,73;

- 219 sub. 4, Viale Principe di Piemonte, piano 2-3, Cat. A/4, cl2, vani 5, rendita euro 111,04;

219 sub. 5, Viale Principe di Piemonte, piano S1, Cat. A/4, cl1, vani 2,5, rendita euro 46,48;

Al fine di un corretto svolgimento dell'incarico il sottoscritto acquisiva ulteriori documentazioni presso gli uffici territoriali competenti (Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico Comunale), svolgeva un preliminare sopralluogo dei beni oggetto di stima e convocava, tramite raccomandata A.R. i proprietari in data 19/10/2019 presso i luoghi oggetto di causa.

Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito delle comunicazioni inviate (All.1) al debitore, il giorno 19/10/2019 alle ore 15:30 il sottoscritto CTU procedeva alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Sui luoghi oltre al sottoscritto CTU [REDACTED] si è trovato il sig. [REDACTED] a qualità di debitore.

Alla continua presenza dell'intervenuto il sottoscritto procedeva alle operazioni di sopralluogo.

In particolare procedeva alla certa identificazione in loco dei beni oggetto di stima per come riportato in certificazione catastale, a coglierne le caratteristiche e dotazioni peculiari ai fini di acquisire elementi certi da porre a base del giudizio di stima.

Effettuava il sopralluogo dell'immobile posto al piano Seminterrato, piano Terra, piano Primo e piano Secondo di un fabbricato sito nel Comune di Bisignano (CS) in via Principe di Piemonte, ed individuato ai fini catastali, al foglio 39 particella 219 subb. 3,4,5,6 (ex 1,2) di proprietà per ½ [REDACTED]

[REDACTED] e
per ½ [REDACTED] (C.F.

[REDACTED] L'immobile risultava occupato.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 18:50 dello stesso giorno; il tutto veniva riportato nel verbale di sopralluogo che veniva letto confermato e sottoscritto dai presenti (All. 2).

Risposte ai quesiti

Prima di procedere alla risposta dei quesiti, per facilità di lettura, con riferimento alla loro identificazione nel NCEU, l'immobile verrà denominato come di seguito:

Unità immobiliare 1. Abitazione di tipo popolare cat. A/4 sita in Bisignano (CS), viale Principe di Piemonte, piano 1, identificata nel NCEU al foglio 39, p.lla 219 sub 3, categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 77,73.

Unità immobiliare 2. Abitazione di tipo popolare cat. A/4 sita in Bisignano (CS), viale Principe di Piemonte, piano 2-3, identificata nel NCEU al foglio 39, p.lla 219 sub 4, categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 111,04.

Unità immobiliare 3. Abitazione di tipo popolare cat. A/4 sita in Bisignano (CS), viale Principe di Piemonte, piano S-1, identificata nel NCEU al foglio 39, p.lla 219 sub 5, categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 46,48.

Unità immobiliare 4. Locali per attività commerciale cat. C/1 sita in Bisignano (CS), viale Principe di Piemonte, piano T, identificata nel NCEU al foglio 39, p.lla 219 sub 6, categoria C/1, Classe 2, Consistenza 50mq, Rendita Euro 364,10.

Il tutto come dalle Visure storiche per immobile richieste ed ottenute presso l'Agenzia delle Entrate, riportanti la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino al 20/08/2019 (All.3).

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ...

Per l'immobile pignorato risulta completa la documentazione allegata all'istanza di vendita di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civile. In particolare risulta copia dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....

Unità immobiliare 1. Dall'esame dei documenti in atti al 12/11/2019 si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile Foglio 39 Part. 219, sub 3 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (All.4):

1. TRASCRIZIONE del 12/08/1997 - Registro Particolare 13851 Registro Generale 16992 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 178416 del 07/08/1997 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2. ISCRIZIONE del 14/10/2005 - Registro Particolare 15049 Registro Generale 40155 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22701/8694 del 11/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 26/05/2009 - Registro Particolare 2518 Registro Generale 14808 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 3609/34 del 22/05/2009 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

4. TRASCRIZIONE del 06/07/2018 - Registro Particolare 13569 Registro Generale 17545 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1268 del 11/06/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 2. Dall'esame dei documenti in atti al 12/11/2019 si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile Foglio 39 Part. 219, sub 4 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (All.4):

1. TRASCRIZIONE del 12/08/1997 - Registro Particolare 13851 Registro Generale 16992 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 178416 del 07/08/1997 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2. ISCRIZIONE del 14/10/2005 - Registro Particolare 15049 Registro Generale 40155 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22701/8694 del 11/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 06/07/2018 - Registro Particolare 13569 Registro Generale 17545 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1268 del 11/06/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 3. Dall'esame dei documenti in atti al 12/11/2019 si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile Foglio 39 Part. 219, sub 5 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (All.4):

1. TRASCRIZIONE del 12/08/1997 - Registro Particolare 13851 Registro Generale 16992 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 178416 del 07/08/1997 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2. ISCRIZIONE del 14/10/2005 - Registro Particolare 15049 Registro Generale 40155 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22701/8694 del 11/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 26/05/2009 - Registro Particolare 2518 Registro Generale 14808 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 3609/34 del 22/05/2009 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

4. TRASCRIZIONE del 06/07/2018 - Registro Particolare 13569 Registro Generale 17545 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1268 del 11/06/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità immobiliare 4. Dall'esame dei documenti in atti al 12/11/2019 si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'immobile Foglio 39 Part. 219, sub 6 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (All.4):

1. TRASCRIZIONE del 06/07/2018 - Registro Particolare 13569 Registro Generale 17545 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1268 del 11/06/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. Acquisisca le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.....

Presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate il C.T.U. ha potuto acquisire tutta la documentazione catastale ritenuta necessaria quindi gli Estratti di Mappa, le planimetrie, presenti nell'impianto meccanografico dell'Agenzia del

Territorio (All.5). Tutto ciò, in fase di sopralluogo, ha consentito di identificare correttamente tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Presso gli uffici del Comune di Bisignano (CS) alla Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi inoltrata il 19/08/2019 (All.6), dalla documentazione raccolta, come accertato durante i vari incontri per l'acquisizione degli atti, ed alla presenza del tecnico richiedente, l'immobile afferente alle unità immobiliare è stato edificato in virtù della Concessione Licenza di Costruzione Prot. n.3110 del 20/07/1966 rilasciata dal Comune di Bisignano (CS) al costruttore sig. [REDACTED] Quanto effettivamente realizzato è conforme alla concessione Edilizia rilasciata quindi dagli elaborati grafici allegati alla stessa.

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Bisignano (CS), non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile.

Dall'esame del PRG vigente, l'immobile ricade in Zona B1:

ART. 16 - ZONE DI COMPLETAMENTO B.1 dense.

Comprendono le aree del territorio comunale interessate da fenomeni di espansione urbana residenziale consolidatesi nell'ultimo decennio ed ubicate in linea di massima nelle immediate vicinanze dai nuclei residenziali del Centro Storico. Queste aree, fornite dei requisiti di cui alla lettera B dell'art.2 del D.I. 2.4.68 n°1444, oltre al completamento edilizio delle costruzioni già avviate regolarmente, consentono la realizzazione nelle aree residue di fabbricati da destinare esclusivamente alla residenza stabile ed ai servizi connessi. L'attuazione del P.R.G.C., fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di dotarsi di piani di utilizzazione urbanistica, avverrà di norma per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- If (fabbricabilità fondiaria)= 1,2 mc/mq;

- H(altezza massima)= 11 ml;

- N (numero dei piani) = 3 + mans. o semint.
- D_s (distacco dal filo stradale) = allineam. O in assenza 3ml;
- D_f (distacco tra le fronti dei fabbr.) = 11 ml;
- D_c (distacco dai confini) = 5 ml;
- P (parcheggi uso pubblico) = 5mq/100mc;
- L_m (lunghezza max delle fronti) = 30 ml;

Eventuali recinzioni a lotti prospicienti pubbliche vie o piazze o spazi comunque destinati ad uso pubblico, non potranno essere realizzate se poste a distanza inferiore a ml 1,5 dal filo stradale, la suddetta norma potrà essere derogata, secondo le procedure di legge, qualora sia inconfutabilmente dimostrata l'impossibilità di sfruttamento del singolo lotto secondo i parametri di zona.

I suddetti piani di utilizzazione urbanistica potranno essere presentati, anche su singoli lotti o comparti, da parte dei privati, in tal caso se questi ultimi dovessero proporre, in applicazione di detti piani, consistenti aumenti di aree per parcheggi, nuove sistemazione viarie con miglioramento oggettivo della situazione preesistente, cessioni di aree per la realizzazione di servizi secondari, ravvisandosi in ciò comunque un vantaggio per la pubblica Amministrazione, questa, nelle forme di legge, qualora ritenesse le proposte fatte convenienti inequivocabilmente, potrà concedere un premio di cubatura direttamente proporzionale alla quantità di aree cedute gratuitamente dal privato. Tale premio varierà in ragione di mc 150 per ogni 150 mq di superficie ceduta e non potrà essere comunque mai superiore al 25% della cubatura massima assentibile.

4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato.....

Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha proceduto al rilievo ed alle misurazioni necessarie alla certa identificazione dell' immobile pignorato, cogliendone le caratteristiche e le dotazioni peculiari.

L' immobile pignorato è sito nel Comune di Bisignano, Viale Principe di Piemonte.

La zona in cui è ubicato l' immobile è un zona centrale del Comune di Bisignano.

L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali. Le strade che la collegano al centro città presentano un tracciato non tortuoso e con un asfalto in buone condizioni. La suddetta via dista circa 1 km dalla casa municipale, quindi 15 km dallo svincolo autostradale A2 - Torano e 30 km dalla più vicina stazione ferroviaria. Nelle immediate vicinanze dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento, esistono scuole, ambulatori, uffici di pubblica utilità ed attività commerciali.

Le **Unità immobiliari**, occupano i vari piani di un unico corpo di fabbrica costituente una fabbricato di 3 piani fuori terra + piano seminterrato + piano sottotetto, costruito prima dell'anno 1967, riportato nel catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 39, p.lla 219, sub 3,4,5,6. Trattasi di fabbricato con struttura portante in muratura e solai in tavelle con putrelle in acciaio, prospetti esterni intonacati e degradati. Le finiture interne del fabbricato sono in scarse condizioni. Ai vari piani si accede attraverso un vano scala. Le strutture portanti dell'edificio versano, in scarso stato conservativo e si evince la necessità di lavori di manutenzione. Allo stato attuale, le unità immobiliari risultano come da elaborati grafici allegati alla presente perizia (All 7). Il fabbricato non è conforme alla Concessione edilizia.

Le unità immobiliari sono di seguito descritte:

Unità immobiliare 1. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, per quanto già fatto rilevare nella relazione delle operazioni peritali, è rappresentata da un immobile facente parte del piano primo di un fabbricato sito in via Principe di Piemonte n.93, nel Comune di Bisignano (CS). Attraverso l'ingresso principale esterno del fabbricato, si accede al piano terra quindi attraverso il vano scala all'interno dell'unità immobiliare qui denominata "unità immobiliare 1", posta al piano 1: composta da cucina, salone e camera da letto, un bagno composto da solo lavandino e vaso igienico, quindi n. 2 balconi. I pavimenti, sono in mattonelle di ceramica. Tinteggiatura interna in mediocri condizioni, impianti elettrici non a norma, impianto di riscaldamento assente, impianto idrico-sanitario da ristrutturare. Infissi esterni di scarsa qualità. Tutti gli ambienti descritti, delimitano una superficie calpestabile interna di 58.90 mq. e meglio rappresentati nell'elaborato grafico denominato "Stato attuale" (All.7), quindi dalla documentazione fotografica allegata (All.8).

La superficie commerciale calcolata con il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) considerando il 100% della Superficie utile netta calpestabile, il 100% dei Muri perimetrali (calcolati fino allo spessore max di 50 cm), il 50% dei Muri perimetrali in comunione (calcolati fino allo spessore max di 25 cm), il 25% per balconi, l'80% per Verande, il 60% per Taverne, il 10% per Giardini e aree di pertinenza (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%), il 60% per Box (collegato ai vani principali), è di **76,00 mq.**

Unità immobiliare 2. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, per quanto già fatto rilevare nella relazione delle operazioni peritali, è rappresentata da un immobile facente parte del piano secondo e piano sottotetto di un fabbricato sito in via Principe di Piemonte n.93, nel Comune di Bisignano (CS). Attraverso l'ingresso principale del fabbricato, si accede al piano terra quindi attraverso il vano scala all'interno dell'unità immobiliare qui denominata "unità immobiliare 2", posta al piano 2: composta da cucina,

salone e camera da letto, un bagno composto da solo lavandino e vaso igienico, quindi n. 2 balconi, un piano sottotetto. I pavimenti, sono in mattonelle di ceramica. Tinteggiatura interna in mediocri condizioni, impianti elettrici non a norma, impianto di riscaldamento assente, impianto idrico-sanitario da ristrutturare. Infissi esterni di scarsa qualità. Il piano sottotetto è privo di qualsiasi rifinitura con travi in legno della copertura a vista. Tutti gli ambienti descritti, delimitano una superficie calpestabile interna di 66,60 mq. per il piano secondo è di 36,15 mq per il piano sottotetto (considerando altezza minima H=1,5m) e meglio rappresentati nell'elaborato grafico denominato "Stato attuale" (All.7), quindi dalla documentazione fotografica allegata (All.8). La superficie commerciale calcolata con il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) considerando il 100% della Superficie utile netta calpestabile, il 100% dei Muri perimetrali (calcolati fino allo spessore max di 50 cm), il 50% dei Muri perimetrali in comunione (calcolati fino allo spessore max di 25 cm), il 25% per balconi, l'80% per Verande, il 60% per Taverne, il 35% per sottotetti non abitabili (mansarda), il 10% per Giardini e aree di pertinenza (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%), è di **102,00 mq.**

Unità immobiliare 3. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, per quanto già fatto rilevare nella relazione delle operazioni peritali, è rappresentata da un immobile facente parte del piano seminterrato di un fabbricato sito in via Principe di Piemonte n.93, nel Comune di Bisignano (CS). Attraverso l'ingresso principale esterno del fabbricato, si accede al piano terra quindi attraverso il vano scala all'interno dell'unità immobiliare qui denominata "unità immobiliare 3", posta al piano seminterrato: composta da quattro ambienti attualmente utilizzati come deposito, nessun bagno. I pavimenti, sono in parte in mattonelle di ceramica quindi in battuto di cemento. Tinteggiatura interna in pessime condizioni, impianti elettrici assenti, impianto di riscaldamento assente, impianto idrico-sanitario assente. Infissi esterni di scarsa qualità. E' presente una corte esterna di circa 38,00 mq. Tutti gli ambienti descritti, delimitano una superficie calpestabile interna

di 58.90 mq. e meglio rappresentati nell'elaborato grafico denominato "Stato attuale" (All.7), quindi dalla documentazione fotografica allegata (All.8).

La superficie commerciale calcolata con il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) considerando il 100% della Superficie utile netta calpestabile, il 100% dei Muri perimetrali (calcolati fino allo spessore max di 50 cm), il 50% dei Muri perimetrali in comunione (calcolati fino allo spessore max di 25 cm), il 25% per balconi, l'80% per Verande, il 60% per Taverne, il 10% per Giardini e aree di pertinenza (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%), il 60% per Box (collegato ai vani principali), il 60% per Taverne e Locali seminterrati abitabili, è di **51,00 mq.**

Unità immobiliare 4. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, per quanto già fatto rilevare nella relazione delle operazioni peritali, è rappresentata da un immobile facente parte del piano terra di un fabbricato sito in via Principe di Piemonte n.91, nel Comune di Bisignano (CS). Attraverso l'ingresso principale esterno del fabbricato, direttamente all'unità immobiliare. E' possibile accedere alla stessa unità immobiliare anche attraverso il piano terra dello stesso fabbricato sito in via Principe di Piemonte n.91. Composto da tre ambienti, un bagno composto da solo lavandino e vaso igienico, quindi n. 1 balcone. I pavimenti, sono in mattonelle di ceramica. Tinteggiatura interna in buone condizioni, impianti non a norma, impianto di riscaldamento assente. Infissi esterni di scarsa qualità. Tutti gli ambienti descritti, delimitano una superficie calpestabile interna di 51.10 mq. e meglio rappresentati nell'elaborato grafico denominato "Stato attuale" (All.7), quindi dalla documentazione fotografica allegata (All.8).

La superficie commerciale calcolata con il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) considerando il 100% della Superficie utile netta calpestabile, il 100% dei Muri perimetrali (calcolati fino allo spessore max di 50 cm), il 50% dei Muri perimetrali in comunione

(calcolati fino allo spessore max di 25 cm), il 25% per balconi, l'80% per Verande, il 60% per Taverne, il 10% per Giardini e aree di pertinenza (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%), il 60% per Box (collegato ai vani principali), è di **69,50 mq**.

5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.....

Per le Unità la descrizione dell' immobile contenuta nel pignoramento (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme alla descrizione attuale tranne che per il numero civico in indirizzo. Esso risulta essere Via Principe di Piemonte n. 91 (sub.6) e Via Principe di Piemonte n. 93 (sub. 3,4,5) .

6. Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a

Per il bene identificato al Foglio 39, p.lla 219 sub 3,4,5,6 risultano le planimetrie presso l'Agenzia del Territorio.

Il fabbricato risulta realizzato in virtù della Licenza Edilizia n.3110 del 20/07/1966.

Vengono rilevate difformità urbanistiche per la presenza di un piano seminterrato, un piano secondo, balconi, quindi differenze rispetto gli elaborati grafici allegati alla stessa Licenza Edilizia: per questi durante l'accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Bisignano, non è stata trovata alcuna documentazione quindi nessuna autorizzazione presso l'ufficio del Genio Civile, nessuna autorizzazione urbanistica. L'edificio risulta comunque realizzato prima del 1967.

7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Bisignano (CS), non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile.

Dall'esame del PRG vigente, l'immobile ricade in Zona B1:

ART. 16 - ZONE DI COMPLETAMENTO B.1 dense.

Comprendono le aree del territorio comunale interessate da fenomeni di espansione urbana residenziale consolidatesi nell'ultimo decennio ed ubicate in linea di massima nelle immediate vicinanze dai nuclei residenziali del Centro Storico. Queste aree, fornite dei requisiti di cui alla lettera B dell'art.2 del D.I. 2.4.68 n°1444, oltre al completamento edilizio delle costruzioni già avviate regolarmente, consentono la realizzazione nelle aree residue di fabbricati da destinare esclusivamente alla residenza stabile ed ai servizi connessi. L'attuazione del P.R.G.C., fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di dotarsi di piani di utilizzazione urbanistica, avverrà di norma per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- If (fabbricabilità fondiaria)= 1,2 mc/mq;*
- H(altezza massima)= 11 ml;*
- N(numero dei piani)= 3 + mans. o semint.*
- Ds (distacco dal filo stradale)= allineam. O in assenza 3ml;*
- Df (distacco tra le fronti dei fabbr.)= 11 ml;*
- Dc (distacco dai confini)= 5 ml;*
- P (parcheggi uso pubblico)= 5mq/100mc;*
- Lm (lunghezza max delle fronti)= 30 ml;*

Eventuali recinzioni a lotti prospicienti pubbliche vie o piazze o spazi comunque destinati ad uso pubblico, non potranno essere realizzate se poste a distanza inferiore a ml 1,5 dal filo stradale , la suddetta norma potrà essere derogata, secondo le procedure di legge, qualora sia inconfutabilmente dimostrata l'impossibilità di sfruttamento del singolo lotto secondo i parametri di zona.

I suddetti piani di utilizzazione urbanistica potranno essere presentati, anche su singoli lotti o comparti, da parte dei privati, in tal caso se questi ultimi dovessero proporre, in applicazione di detti piani, consistenti aumenti di aree per parcheggi, nuove sistemazione viarie con miglioramento oggettivo della situazione preesistente, cessioni di aree per la realizzazione di servizi secondari, ravvisandosi in ciò comunque un vantaggio per la pubblica Amministrazione, questa, nelle forme di legge, qualora ritenesse le proposte fatte convenienti inequivocabilmente, potrà concedere un premio di cubatura direttamente proporzionale alla quantità di aree cedute gratuitamente dal privato. Tale premio varierà in ragione di mc 150 per ogni 150 mq di superficie ceduta e non potrà essere comunque mai superiore al 25% della cubatura massima assentibile.

8. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....

Per il bene identificato al Foglio 39, p.lla 219 sub 3,4,5,6 risultano le planimetrie presso l’Agenzia del Territorio.

Il fabbricato risulta realizzato in virtù della Licenza Edilizia n.3110 del 20/07/1966.

Vengono rilevate difformità urbanistiche per la presenza di un piano seminterrato, un piano secondo, balconi, quindi differenze rispetto gli elaborati grafici allegati alla stessa Licenza Edilizia: per questi durante l'accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Bisignano, non è stata trovata alcuna documentazione quindi nessuna autorizzazione presso l’ufficio del Genio Civile, nessuna autorizzazione urbanistica. L’edificio risulta comunque realizzato prima del 1967.

Sulla scorta degli elementi reperiti **si evince la sussistenza di certificazione di agibilità** (All.9) per il solo Sub. 6.

Per gli altri Sub, sarà possibile conseguire la certificazione di agibilità presentando presso il Comune di Bisignano, opportuna documentazione

tecnica per richiesta **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'** (articoli 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. modificato con D.Lgs. 25 novembre 2016 n. 222) completa degli allegati

- asseverazione del professionista incaricato
- planimetria e visura catastale
- certificato di idoneità statica giurato
- dichiarazione di conformità impianti
- ricevuta versamento tassa a vano agibilità
- ricevuta versamento diritti di segreteria agibilità

Per la redazione del certificato di idoneità statica giurato, necessita fare riferimento alle attuali normative tecniche in vigore:

2008 – Decreto Ministeriale del 14 Gennaio 2008 (G.U. n. 29 del 4/02/2008)
“Norme Tecniche per le Costruzioni.”

2009 – Circolare n. 617 del 2 Febbraio 2009 (G.U. n.47 del 26/02/2009 – Supplemento ordinario n.27) “Istruzioni per l’applicazione delle “Nuove norme tecniche per le costruzioni” di cui al D.M. del 14 Gennaio 2008”.

2012 – Decreto Legge n. 74 del 6 Giugno 2012 (G.U. n.131 del 7/06/2012)
“Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012.”

Tale certificato sarà quindi elaborato nel rispetto delle Norme Tecniche vigenti di cui al Cap.8 punto 8.3 delle NTC DM 14.01.2008 e del Cap.C8 della circolare n.617 del 02.02.2009.

9. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....

Gli immobili distinti alla part. 219, costituiscono organismi edilizi autonomi, per cui si procederà alla creazione di n. 4 lotti di vendita. Tali unità immobiliari, sono rappresentate in catasto con distinto subalterno.

Pertanto, in base alle considerazioni di cui sopra, saranno definiti n. 4 lotti di vendita, come di seguito:

Lotto 1. Diritti di proprietà per 1/2 su immobile facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Bisignano (CS), viale Principe di Piemonte n. 93. Il lotto allo stato attuale è costituito da un immobile posto al piano primo composto da 3 stanze e 1 bagno, accesso da atrio comune. Dal raffronto degli elaborati di progetto con lo stato di fatto dell'immobile, sono state rilevate difformità ma non segnalate dagli enti competenti (Comune), relativamente a nuova disposizione di aperture esterne ed interne, balconi quindi relativamente a nuova disposizione degli ambienti. Bene identificato al Foglio 39, p.lla 219 sub 3. Sarà necessario un aggiornamento delle planimetrie di u.i.u. presso l'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta degli elementi reperiti **si evince la non sussistenza di certificazione di agibilità.** La superficie commerciale è di 76,00 mq.

Lotto 2. Diritti di proprietà per 1/2 su immobile facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Bisignano (CS), viale Principe di Piemonte n. 93. Il lotto allo stato attuale è costituito da un immobile posto al piano secondo e + sottotetto, composto da 3 stanze e 1 bagno, accesso da atrio comune. Dal raffronto degli elaborati di progetto con lo stato di fatto dell'immobile, sono state rilevate difformità ma non segnalate dagli enti competenti (Comune), relativamente a nuova disposizione di aperture esterne ed interne, balconi quindi relativamente a nuova disposizione degli ambienti. Bene identificato al Foglio 39, p.lla 219 sub 4. Sarà necessario un aggiornamento delle planimetrie di u.i.u. presso l'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta degli elementi reperiti **si evince la non sussistenza di certificazione di agibilità.** La superficie commerciale è di 102,00 mq.

Lotto 3. Diritti di proprietà per 1/2 su immobile facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Bisignano (CS), viale Principe di Piemonte n. 93. Il lotto allo stato attuale è costituito da un immobile posto al piano seminterrato, composto da 4 stanze + corte esterna, accesso da atrio comune.

Dal raffronto degli elaborati di progetto con lo stato di fatto dell'immobile, sono state rilevate difformità ma non segnalate dagli enti competenti (Comune), relativamente a nuova disposizione di aperture esterne ed interne, quindi relativamente a nuova disposizione degli ambienti. Bene identificato al Foglio 39, p.lla 219 sub 5. Sarà necessario un aggiornamento delle planimetrie di u.i.u. presso l'Agenzia delle Entrate. Sulla scorta degli elementi reperiti **si evince la non sussistenza di certificazione di agibilità**. La superficie commerciale è di 51,00 mq.

Lotto 4. Diritti di proprietà per 1/2 su immobile facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Bisignano (CS), viale Principe di Piemonte n. 91. Il lotto allo stato attuale è costituito da un immobile posto al piano terra, composto da 3 ambienti, accesso diretto su viale Principe di Piemonte quindi da atrio comune del fabbricato posto in viale Principe di Piemonte n. 93. Dal raffronto degli elaborati di progetto con lo stato di fatto dell'immobile, sono state rilevate difformità ma non segnalate dagli enti competenti (Comune), relativamente a nuova disposizione di aperture esterne ed interne, quindi relativamente a nuova disposizione degli ambienti. Bene identificato al Foglio 39, p.lla 219 sub 6. Sulla scorta degli elementi reperiti **si evince la sussistenza di certificazione di agibilità**. La superficie commerciale è di 69,50 mq.

10. *Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.....*

Gli immobili sono pignorati pro quota, sono divisibili in natura in quanto già trattasi di unità indipendenti tra loro ed autonome.

11. *Accerti se l'immobile è libero o occupato.....*

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato. Da una verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, giusta richiesta prot. n. 0104811 del 12/11/2019, non risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione, il tutto come riportato nell'attestato rilasciato dallo stesso ente, più precisamente "Vista la richiesta indicata in oggetto, effettuata in qualità di

C.T.U. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare numero di Ruolo Generale 145/2018 RGEI, con la quale si chiede l'accesso e la copia di eventuali contratti di locazione relativi agli immobili siti nel Comune di Bisignano (Cs) e riportati al NCEU del citato Comune al foglio 39, particella 219 sub.1-2-3-4-5-6, a nome della ditta [REDACTED] f. [REDACTED] si fa presente che sulla base di quanto risulta dalle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili citato e intestati al soggetto sopra nominato” (All 9).

12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici storici.....

Non risulta l'esistenza di vincoli di nessun genere né l'esistenza di diritti demaniali o usi civici (All 10).

Dall'esame del PRG vigente, l'immobile ricade in *ZONE DI COMPLETAMENTO B.1 dense*.

13bis. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...

Essendo un organismo edilizio unifamiliare, non è istituito alcun condominio e non vi sono spese di manutenzione straordinaria da effettuare e/o accordate con altri condomini del fabbricato.

14. Determini il valore dell'immobile.....

Premessa.

Per la stima dei beni oggetto di pignoramento, il criterio applicato è quello del più probabile valore di mercato.

Il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza, commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. Pertanto lo scopo che ci si prefigge nella determinazione del valore del bene, è quello di attribuire allo stesso il più probabile valore di mercato.

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato, si è inteso procedere ad una stima basata su metodi comparativi confrontando l'immobile oggetto di stima con altri aventi caratteristiche pressoché simili (mq, vani, stato d'uso, ecc.) di cui si conosce il valore.

Al fine di determinare un parametro di stima applicabile al caso in esame, viene determinato un parametro univoco di stima espresso in €/mq ottenuto dalla media dei valori degli immobili simili. Il valore di stima dell'immobile scaturisce infine dal prodotto tra il parametro di stima trovato €/mq per la superficie del bene da stimare.

Gli immobili da stimare come descritto in precedenza sono in mediocre stato conservativo.

Il lotto oggetto di stima è ubicato in Via Principe di Piemonte, nel Comune di Bisignano, provincia di Cosenza, la tipologia edilizia costituisce organismi autonomi ed indipendenti, per cui si procederà alla vendita per singoli lotti di vendita per ogni singola unità immobiliare univocamente definita.

Si procederà quindi alla creazione di n. 4 lotti di vendita.

Pertanto, in base alle considerazioni di cui sopra, i lotti saranno definiti come precedentemente.

Stima dei lotti 1,2,3 (abitazioni di tipo economico).

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato basato su metodi comparativi, è stata effettuata un'indagine di mercato individuando nel Comune di Bisignano i seguenti immobili simili a quelli da stimare (abitazioni di tipo economico):

Immobile n.1: immobile posto nel Comune di Bisignano, composto da n. 5 locali, mq commerciali 100,00, prezzo di vendita € 49.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 490,00 €/mq;

Immobile n.2: immobile posto nel Comune di Bisignano, composto da n. 4 locali, mq commerciali 108,00, prezzo di vendita € 89.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 824,00 €/mq;

Immobile n.3: immobile posto nel Comune di Bisignano, composto da n. 5 locali, mq commerciali 250,00, prezzo di vendita € 75.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 300,00 €/mq;

PROSPETTO RIASSUNTIVO						
	UBICAZIONE	STATO D'USO	SUPERFICIE	VANI	PREZZO	INCIDENZA €/mq
IMMOBILE N. 1	Comune di Bisignano	Buono	100,00 mq	5	€ 49.000	490,00 €/mq
IMMOBILE N. 2	Comune di Bisignano	Buono	108,00 mq	4	€ 89.000	824,00 €/mq
IMMOBILE N. 3	Comune di Bisignano	Buono	250,00 mq	5	€ 75.000	300,00 €/mq
VALORE MEDIO COMPRAVENDITE						538,00 €/mq

Dalla media dei valori degli immobili presi a confronto, si ottiene il parametro di €/mq 538,00.

Tale valore trova conferma nei valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per la tipologia dell'edificio Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale in zona Bisignano ha un valore di mercato compreso tra 590 euro/mq e 840 euro/mq.

Tenendo conto dei valori medi delle compravendite, dei valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo di stima risulta:

Lotto 1: € 538,00/mq x 76,00 mq = € 40.888,00

Lotto 2: € 538,00/mq x 102,00 mq = € 54.876,00

Lotto 3: € 538,00/mq x 51,00 mq = € 27.438,00

Tali valori non vengono decurtati ulteriormente a causa dei lavori necessari per la manutenzione straordinaria dell'immobile, degli impianti, anche al fine di chiederne l'agibilità, in quanto già inferiore a quello espresso dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

Stima del lotto 1 = € 40.888,00 (valore arrotondato)

valore del Lotto 1 = € 40.888,00 - 15% per abbattimento forfettario =
€ 35.000,00 (valore arrotondato)

Stima del lotto 2 = € 54.876,00 (valore arrotondato)

valore del Lotto 1 = € 54.876,00 - 15% per abbattimento forfettario =
€ 47.000,00 (valore arrotondato)

Stima del lotto 3 = € 27.438,00 (valore arrotondato)

valore del Lotto 1 = € 27.438,00 - 15% per abbattimento forfettario =
€ 23.500,00 (valore arrotondato)

Stima del lotto 4 (negozi).

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato basato su metodi comparativi, è stata effettuata un'indagine di mercato individuando nel Comune di Bisignano i seguenti immobili simili a quelli da stimare (negozi):

Immobile n.1: immobile posto nel Comune di Bisignano, composto da n. 5 locali, mq commerciali 50,00, prezzo di vendita € 40.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 800,00 €/mq;

Immobile n.2: immobile posto nel Comune di Bisignano, composto da n. 2 locali, mq commerciali 80,00, prezzo di vendita € 40.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 500,00 €/mq;

Immobile n.3: immobile posto nel Comune di Bisignano, composto da n. 5 +locali, mq commerciali 941,00, prezzo di vendita € 604.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 641,00 €/mq;

PROSPETTO RIASSUNTIVO						
	UBICAZIONE	STATO D'USO	SUPERFICIE	VANI	PREZZO	INCIDENZA €/mq
IMMOBILE N. 1	Comune di Bisignano	Buono	50,00 mq	2	€ 40.000	800,00 €/mq
IMMOBILE N. 2	Comune di Bisignano	Buono	80,00 mq	2	€ 40.000	500,00 €/mq
IMMOBILE N. 3	Comune di Bisignano	Buono	941,00 mq	5+	€ 604.000	641,00 €/mq
VALORE MEDIO COMPRAVENDITE						647,00 €/mq

Dalla media dei valori degli immobili presi a confronto, si ottiene il parametro di €/mq 647,00.

Tale valore trova conferma nei valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per la tipologia

dell'edificio negozi con stato conservativo normale in zona Bisignano ha un valore di mercato compreso tra 770 euro/mq e 1100 euro/mq.

Tenendo conto dei valori medi delle compravendite, dei valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo di stima risulta:

Lotto 4: € 647,00/mq x 69,50 mq = € 45.000,00 (valore arrotondato)

Tale valore non viene decurtato ulteriormente a causa dei lavori necessari per la manutenzione straordinaria dell'immobile, degli impianti, in quanto già inferiore a quello espresso dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

Stima del lotto 1 = € 45.000,00 (valore arrotondato)

valore del Lotto 1 = € 45.000,00 - 15% per abbattimento forfettario =
€ 38.500,00 (valore arrotondato)

15. Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte con assoluta precisione.....

Si rimanda al paragrafo successivo

Conclusioni

Dalle valutazioni effettuate sulla scorta della documentazione reperita e allegata alla presente, dai sopralluoghi e dalle indagini effettuate in loco, si rassegna la presente relazione tecnica di consulenza d'ufficio riportando una sintetica tabella riassuntiva dei beni stimati oggetto del verbale di pignoramento immobiliare. I lotti 1,2,3 sono privi di Certificato di Agibilità.

FOGLIO RIASSUNTIVO

LOTTO	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	STIMA euro	NATURA E TITOLARITA GIURIDICA
1	Unità immobiliare abitazione di tipo economico ubicata al piano Primo di un corpo di fabbrica sito in via Principe di Piemonte n.93, compreso di area di pertinenza, nel comune di Bisignano (CS). Necessità di lavori di ristrutturazione. Immobile privo di Certificato di Agibilità. Superficie commerciale mq 76,00.	Comune di Bisignano Foglio.39; PART. 219; Sub. 3	€ 17.500,00 <i>pro quota</i>	Proprietà (1/2)
2	Unità immobiliare abitazione di tipo economico ubicata al piano Secondo e Terzo (sottotetto) di un corpo di fabbrica sito in via Principe di Piemonte n.93, compreso di area di pertinenza, nel comune di Bisignano (CS). Necessità di lavori di ristrutturazione. Immobile privo di Certificato di Agibilità. Superficie commerciale mq 102,00.	Comune di Bisignano Foglio.39; PART. 219; Sub. 4	€ 23.500,00 <i>pro quota</i>	Proprietà (1/2)
3	Unità immobiliare abitazione di tipo economico ubicata al piano Seminterrato di un corpo di fabbrica sito in via Principe di Piemonte n.93, compreso di area di pertinenza e corte esterna, nel comune di Bisignano (CS). Necessità di lavori di ristrutturazione. Immobile privo di Certificato di Agibilità. Superficie commerciale mq 51,00.	Comune di Bisignano Foglio.39; PART. 219; Sub. 5	€ 11.750,00 <i>pro quota</i>	Proprietà (1/2)
4	Unità immobiliare di tipo commerciale ubicata al piano Terra di un corpo di fabbrica sito in via Principe di Piemonte n.91, compreso di area di pertinenza, nel comune di Bisignano (CS). Necessità di lavori di ristrutturazione. Immobile con Certificato di Agibilità. Superficie commerciale mq 69,50.	Comune di Bisignano Foglio.39; PART. 219; Sub. 6	€ 19.250,00 <i>pro quota</i>	Proprietà (1/2)

Si rassegna la presente restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.



ELENCO ALLEGATI

- Allegato_1: Comunicazioni di sopralluogo
- Allegato_2: Verbale di sopralluogo
- Allegato_3: Visure catastali storiche
- Allegato_4: Note di trascrizione
- Allegato_5: Estratto di mappa, Planimetrie catastali
- Allegato_6: Richiesta atti Comune
- Allegato_7: Stato attuale
- Allegato_8: Documentazione fotografica
- Allegato_9: Attestazione agenzia delle Entrate
- Allegato_10: Documentazione ritirata presso Comune