

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

Sezione esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2024 RG Esec.

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

PARTE RICORRENTE (Creditore):

PRISMA SPV srl con sede in Roma e per essa DOVALUE SPA con sede legale in Viale dell'Agricoltura, 7 VERONA C.F. 00390840239, P.I 02659940239 rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandra Villecco del Foro di Cosenza

CONTROPARTE (Debitore):

██████████ nato a ████████ il ████████
C.F.: ██████████

Esperto incaricato

Arch. Manuela LENTO
Via Tirreno 106 87029 SCALEA
manuelalento@archiworldpec.it

SOMMARIO

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;
- Dati immobile;
- Cronologia principali operazioni periziali;

LOTTO UNICO

- Introduzione;
- Dati catastali;
- Confini;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Computo superfici;
- Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;
- Identità dei debitori e titolo di proprietà;
- Indicazione dell'esistenza di oneri condominiali;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
- Dati urbanistici;
- Rilievo fotografico;
- Criteri estimativi adottati e stima;
- Stima sintetica dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate delle agenzie immobiliari di zona;
- Stima sintetica dell'immobile per valori unitari attraverso i dati dell'Osservatorio dei beni immobiliari;
- Stima analitica dell'immobile;
- Conclusioni del processo estimativo;
- Riepilogo o descrizione finale;
- Congedo esperto;

All' ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Paola**
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 9/2024

Su istanza di **PRISMA SPV S.r.l.**, Società unipersonale con sede legale in Via Lungotevere Flaminio 18, C.F. e iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno n. 05028250263 e, per essa, la **mandataria DoValue Spa**, con sede legale in Verona alla via dell'Agricoltura n. 7, P.I.: 02659940239, in persona del suo l.r.p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandra Villecco (C.F. VLLLSN69S69D086V) Foro di Cosenza, ed elettivamente domiciliata presso lo Studio Legale Commerciale Villecco e Associati sito in Cosenza alla Via Beato Umile 14

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Manuela LENTO nata a Cosenza il 20/02/1973, C.F. LNTMNL73B60D86Y iscritta all' Albo degli Architetti, della Provincia di Cosenza col n. 1674, domiciliata in Scalea (CS) alla Via Tirreno 106 tel. 340/4748662

AVENDO RICEVUTO

In data 15/03/2024 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Paola *Dott.ssa Federica LAINO*, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportato in N.C.E.U. al foglio 28, particella 415 sub 2 sito in Fuscaldo (CS).

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Esperto incaricato

Arch. Manuela LENTO
Via Tirreno 106 87029
Scalea (CS)

manuelalento@archiworldpec.it

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

CARTELLA 0

ALLEGATO 1: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

ALLEGATO 2: Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 13/03/2024
Notaio Giulia Messina Vitrano;

CARTELLA 1

ALLEGATO 1: Verbale di sopralluogo del 25/07/2024;

ALLEGATO 2: Copia dell'atto di compravendita MARIA GISONNA NOTAIO Atto del 31/07/2007 Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 1364 - COMPRAVENDITA [REDACTED]

ALLEGATO 3: Certificazione dell'Agenzia delle Entrate di Paola (CS) circa la presenza di contratti di locazione;

ALLEGATO 4: Ispezione n. T503365 del 21/01/2025 con elenco sintetico delle formalità;

ALLEGATO 5: Visure Storiche estratte dal servizio SISTER_Agenzia Entrate;

CARTELLA 2

ALLEGATO 1: Verifica sulla regolarità contributiva per tributi e/o entrate comunali;

ALLEGATO 2: Attestazione Prot. n.156/2025 Reg. Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo;

ALLEGATO 3: E.D.M. (Estratto di mappa SISTER_Agenzia Entrate) – Stralcio PRG con sovrapposizione catasto ortofoto, Stralcio NTA;

ALLEGATO 4: Planimetria catastale dell'immobile oggetto di perizia con individuazione della particella, del subalterno, numero vani, accessori, piano;

ALLEGATO 5: Rilievo metrico del 25/07/2024 restituito su AutoCAD Planimetria scala 1:100;

ALLEGATO 6: Elaborato Planimetrico n. T320162 estratto dal SISTER_Agenzia Entrate;

DATI IMMOBILE

L' immobile oggetto di esecuzione e di stima è sito in Fuscaldo (CS) in Contrada Androne ed è così individuato:

- **DATI TOPONOMASTICI:** immobile sito in Fuscaldo (CS), Contrada Androne, snc
- **DATI CATASTALI:** N.C.E.U.: Fg.28 part. 415 sub 2 C12 consistenza nr. 5,5 vani Rendita euro 397,67;

Esperto incaricato

Arch. Manuela LENTO

Via Tirreno 106

87029 SCALEA (CS)

manuelalento@archiworldpec.it

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **15/03/2024:** Dichiarazione di accettazione di incarico e di giuramento di Consulenza Tecnica di Ufficio designata *ai sensi dell'art.569 c.p.c.* con provvedimento reso il 15/03/2024 dal G.E. Dott.ssa Federica LAINO, comunicato alla sottoscritta via *pec* in data **18/03/2024**;
- **03/04/2024** Richiesta - tramite il servizio SISTER Agenzia Entrate - della planimetria catastale e visura storica n.: T356135 dell'immobile Fg. 28 p.lla 415 sub 2;
- In data **23/04/2024** Richiesta all'Agenzia Entrate di Paola per verifica esistenza contratti di locazione dell'immobile oggetto di pignoramento. E relativa risposta ottenuta con prot.: AGE.AGEDP-CS.REGISTROUFFICIALE.0095514.30-04-2024-UAGE,aoo AGEDP-CS, con numero 95514 e data 30/04/2024;
- In data **31/05/2024** all'Ufficio Tributi del Comune di Fuscaldo prot. n. 6529 del 03/06/2024 e ricevuta risposta di Attestazione via *pec*, in data 18/06/2024 prot. 7376, dal responsabile del servizio finanziario;
- In data **31/05/2024** richiesta copia Atto del 31/07/2007 Notaio GISONNA MARIA Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 1364 – COMPRAVENDITA n. 18828.1/2007 Reparto PI di COSENZA in atti dal 06/08/2007 ricevuto in copia digitale in data 05/06/2024 con relativa quietanza di pagamento;
- **25/07/2024** Richiesta tramite il servizio SISTER Agenzia Entrate visura storica n.: T311736 - T314602 - T318453 e l'elaborato grafico T320162;
- **25/07/2024:** sopralluogo sui luoghi oggetto di procedura alla presenza del custode Dott.ssa. Francesca VALENTINO e per la parte del debitore esecutato sig. [REDACTED], è presente la cugina [REDACTED];
- **25/07/2024** Rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile;
- **02/01/2025:** Indagine *internet* al sito www.agenziaterritorio.it ed ai siti di agenzie Immobiliari;
- **21/01/2025:** richiesta via *pec* per Attestazione urbanistica riferita all'immobile - Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo
- **23/01/2025** Richiesta tramite il servizio SISTER Agenzia Entrate EDM Fg. 28 p.lla 415;
- **25/01/2025:** Deposito relazione alle parti via *pec*;
- **25/01/2025** Deposito bozza relazione Sig. [REDACTED] modalità: invio mail all'indirizzo [REDACTED];
- **27/01/2025** risposta del sig. [REDACTED] alla mail contenente la bozza della relazione con esito della avvenuta ricevuta;
- **02/02/2025** Osservazioni della Custode Dott.ssa Francesca Valentino;

INTRODUZIONE

La sottoscritta CTU dava inizio alle operazioni peritali di accesso avendo concordato con il custode Dott.ssa Francesca Valentino, la data del primo sopralluogo all' immobile in oggetto fissata al giorno 25/07/2024. Tale sopralluogo è stato regolarmente eseguito alla data del 25/07/2024 alla presenza del custode Dott.ssa Francesca Valentino, ed alla presenza della cugina del debitore [REDACTED], Sig.ra [REDACTED]



Immagine 1 Vista del fabbricato, lato ovest vialetto di accesso comune al sub 1- 2

L'immobile oggetto di esecuzione Immobiliare 9/2024 è ubicato al piano Terra - Primo censito al Fg 28 p.lla 415 **sub. 2**;



Immagine 2 Vista del fabbricato, lato SUD del sub. 2 oggetto di esecuzione immobiliare;





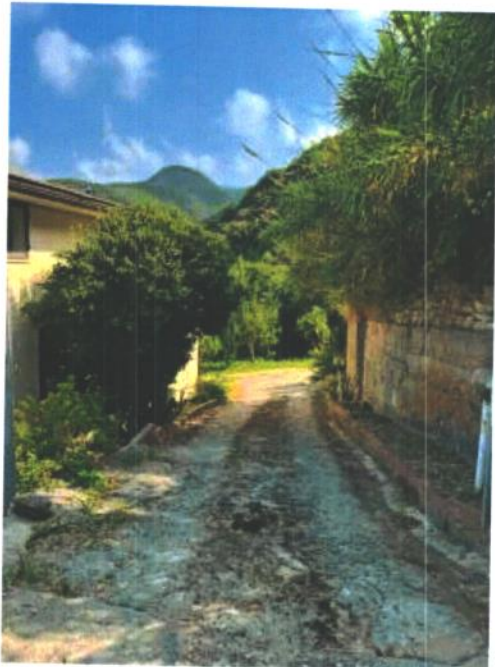
Immagine 3 Vista del fabbricato, lato EST del sub. 2 oggetto di esecuzione immobiliare;



4



5



6



7

Immagine 4-5-6-7 Vista dei luoghi limitrofi Accesso all'immobile





Immagine 8 Vista del fabbricato, lato NORD _Accesso al BCNC (Corte sub .4) comune al sub. 1 e sub. 2



La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nella documentazione è presente il certificato notarile sostitutivo della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano (*cart. 0 All. N°2*) da cui si evince che il bene descritto nel pignoramento in esame, **censiti al Foglio 28, particella 415 sub. 2 cat. A/3 classe 2 piano T-1 di vani 5,5 totale mq 108, escluse aree scoperte, totale mq 106 del N.C.E.U. del Comune di Fuscaldo (CS)**, risulta di proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1 piena proprietà. Le trascrizioni dei titoli di provenienza in favore dell'esecutato, presenti altresì nel certificato notarile, vengono elencati sinteticamente:

- ✓ TRASCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 18823 Registro Generale 29700
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 1363/986 del 31/07/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- ✓ TRASCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 18828 Registro Generale 29708
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 1364/987 del 31/07/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA in favore di [REDACTED];

In base alla documentazione presente in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ ISCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 7796 Registro Generale 29709
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 1365/988 del 31/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ✓ TRASCRIZIONE del 28/02/2024 – Registro Particolare 5339 Registro Generale 6457
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAOLA Repertorio 79 del 30/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando: la loro tipologia, i dati reali ed attuali relativi a: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; la superficie commerciale ed utile; la loro tipologia e natura reale e catastale; tutti i riferimenti catastali attuali; almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche del bene.

Le consistenze catastali coincidono sostanzialmente con le consistenze superficiali rilevate in loco in data 25/07/2024. In tale data, identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di metro-laser e fettuccia metrica tradizionale successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad (*rilievo metrico in (Cart. 2 All. N°4)*); in fase di accesso ai luoghi oggetto di perizia; è stata rilevata una consistenza utile netta di 80,00 mq oltre un terrazzino posto al piano primo di mq 4.70. Al fabbricato così descritto si accede attraverso una corte esterna censita come B.C.N.C. Fg 28 p.lla 415 sub. 4 (Bene Comune Non Censibile) corte comune ai sub. 1-2 e al sub. 3 che è l'androne di ingresso comune ai sub. 1-2 che sono gli appartamenti costituenti l'intero edificio), conformemente a quanto riportato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, ad eccezione di lievi incongruenze che non pregiudicano la eventuale vendita (*Cart.2 All. N°5*).

Il bene oggetto di pignoramento è esclusivamente l'appartamento censito al sub. 2, il fabbricato per intero che ospita le due unità immobiliare sub. 1 e sub. 2 è di tipo bifamiliare ognuno con accesso indipendente, censito al N.C.E.U. del Comune di Fuscaldo al foglio di mappa 28 particella 415 sub.2 Cat. A/3, consistenza 5,5 vani, classe 2 rendita euro 397,67 piano T-1 Contrada Androne snc con ingresso comune da strada privata.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione presente in atti.

Immagine 5 - Ortofoto tratta da Google con indicazione di massima del luogo che ospita i beni in esame



SITO DELL'ABITAZIONE
OGGETTO DI STIMA

Il corpo di fabbrica non è di recentissima realizzazione, la costruzione risulta iniziata in forza alla Concessione Edilizia n. 236 rilasciata dal Comune di Fuscaldo in data 15/07/1976. L'immobile allo stato attuale si presenta sostanzialmente in buono stato di conservazione.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, i tamponamenti perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile; i solai in latero-cemento e la copertura del tipo a falde presenta manto di laterizi con pluviali e gronde tipo pvc per la raccolta delle acque piovane.

Gli infissi esterni sono completi di chiusure esterne tipo persiane e sono interamente di alluminio.

Gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato, i pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti di bagni e cucina.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso una corte comune con l'altro appartamento adiacente (sub 1) posizionato sul lato nord della palazzina ed ha accesso diretto dall'area antistante (corte comune); fabbricato dove è ubicato l'appartamento oggetto di perizia risulta accessibile dalla via pubblica SP30 che innesta su altra via comunale che porta alla contrada Androne. L'accesso non è munito di cancello carrabile

Immagine 6-7 – Vista dell'accesso al fabbricato che ospita il bene oggetto di pignoramento



La superficie calpestabile interna dell'appartamento oggetto di pignoramento è pari a mq. 75,00;

La superficie commerciale risulta pari a mq. 110;

L'appartamento confina sul **lato ovest** con corte BCNC censito alla particella 415 sub 4, sul **lato nord** con appartamento censito alla particella 415 sub 1 sul **lato est** affaccio su viale privato di accesso censito alla particella 415 sub 4 (BCNC) ed infine sul **lato sud** con particella 415 sub 4 (BCNC) e strada di accesso, particella 402 del foglio di mappa 28

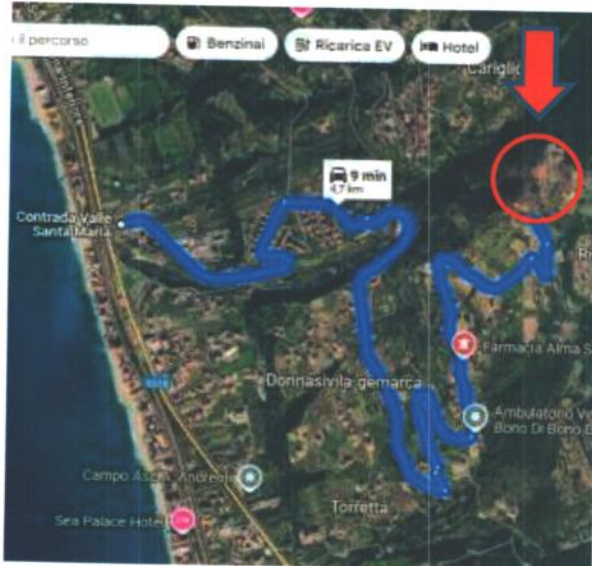
Nel titolo di provenienza allegato agli atti (*Cart.1 All. N.2*) (Atto di Compravendita Rep.1364 del 31/07/2007) i confini risultano ugualmente identificati, poiché l'immobile con la sua corte esterna BCNC confina con proprietà, proprietà [redacted] e proprietà [redacted] (p.lla 493- 402-218) e proprietà [redacted] (p.lla 223) tutte confinanti con il sub 4 della particella 415 corte (BCNC).

L'abitazione alla data del sopralluogo, 25/07/2024, non risultava stabilmente abitata, la stessa viene regolarmente utilizzata nel periodo estivo delle vacanze, è completa di arredi, mobilio ed accessori di proprietà del debitore, questi ultimi non oggetto della procedura esecutiva.

L'immobile oggetto di pignoramento è così composto: ingresso /cucina-soggiorno con un locale wc parzialmente sottoscala, scala interna collegante il primo piano composto da tre camere da letto, terrazzino a livello, e locale wc; l'altezza media utile interna risulta essere di mt. 2,80.

L'impianto elettrico e l'impianto idrico risultano integri e funzionanti, non sono presenti altri impianti di particolare importanza. La più vicina strada di comunicazione è la Via SP30 che è a 4,5 km di distanza dall'area dove sorge il fabbricato che ospita il cespite oggetto di esecuzione immobiliare la stessa Via Provinciale SP1 risulta essere l'arteria principale di collegamento con la Strada Statale SS18 Tirrena Inferiore che costeggia il mare e l'abitato centrale di Fuscaldo.

Immagine 7 posizione del fabbricato dove è ubicato l'appartamento oggetto di stima rispetto al centro abitato



Inquadramento in scala territoriale



inquadramento in scala urbana

L'immobile alla data del sopralluogo si compone di nr. 4 vani principali, oltre 2 vani accessori, terrazzo a livello e più precisamente si sviluppa in questo modo:

Ingresso Abitazione (Foto 1)

Ingresso - Sogg. mq. 20,45 (Foto 2-3);

Cucina mq. 13,60 (Foto 4-5);

Locale Bagno P.T mq. 2,50 (Foto 6);

Disimpegno mq. 3,12

Camera Da Letto 1 mq. 16,45 (Foto 7);

Locale Bagno P.1° mq.5,63 (Foto 8)

Camera Da Letto 2 mq. 7,30 (Foto 9);

Camera Da Letto 3 mq. 7,75 (Foto 10);

Corte esterna con vista mq. 4,70 (Foto 11).

L'altezza utile interna dell'immobile risulta essere variabile al piano terra da mt. 2,55 a mt. 2,85 e di mt.2,80 al primo piano e nel complesso l'immobile in esame appare in buono stato di conservazione.

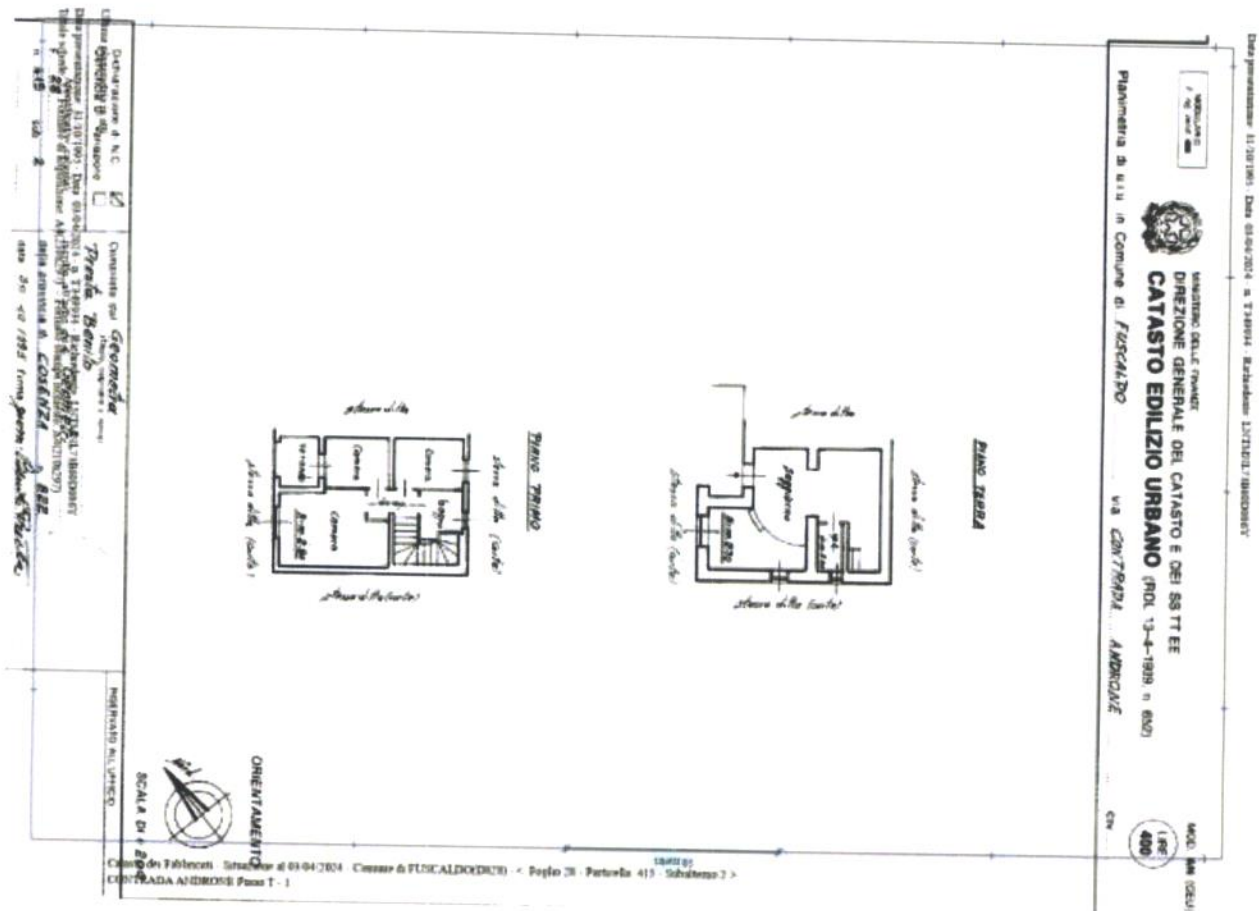
Immagine 8 – inquadramento esterno dell'abitazione oggetto di stima



Da un confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata agli atti emerge che l'immobile in esame catastalmente individuato al **foglio di mappa 28 particella 415 sub.2, risulta pressoché conforme** alla planimetria acquisita presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza in data 03/04/2024, in quanto dal rilievo effettuato è emersa al piano primo la presenza: di una apertura (balcone) che affaccia sull'esistente terrazzino e di una diversa divisione del locale bagno, in quanto è stato ricavato sul vano scala, il box doccia. Di fatto sono piccole difformità interne che non incidono né sul prezzo né su una futura vendita del cespite. È sufficiente adoperare una pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza per esatta rappresentazione grafica.

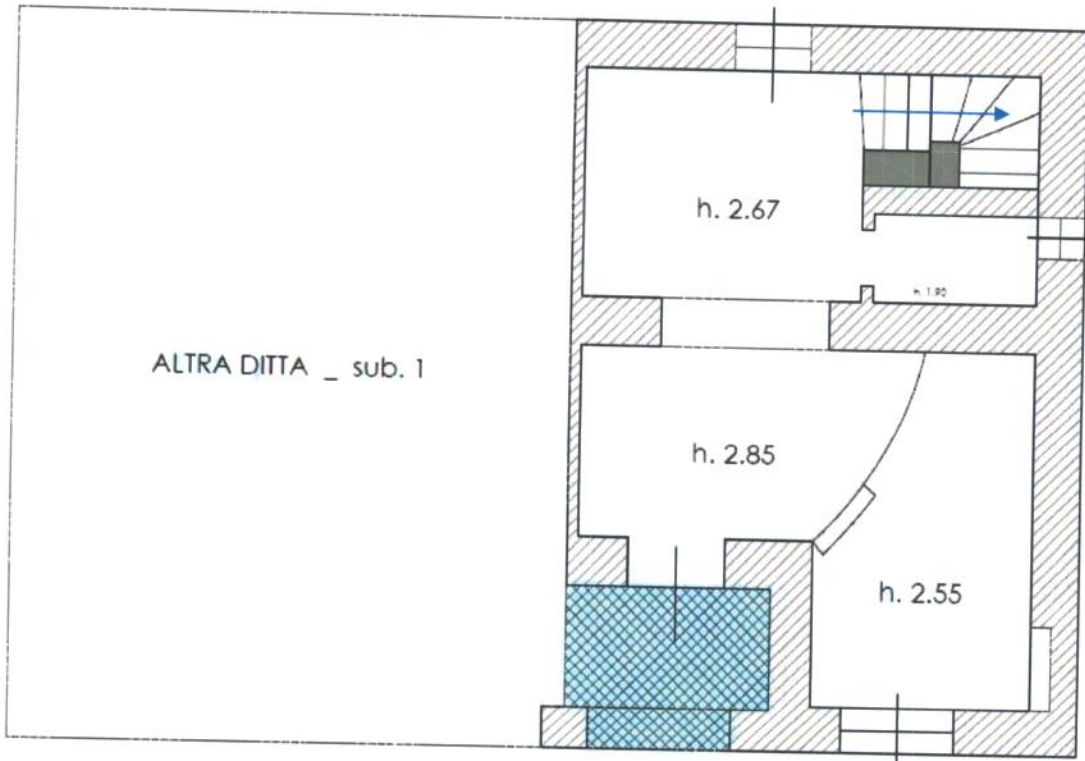
Si può quindi affermare che l'unità immobiliare pignorata, relativamente al suo stato di fatto, rappresenta correttamente l'unità immobiliare per come in effetti rappresentata negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia nr. 236 del 05/07/1976 ed alla planimetria catastale (Cart. 2 All. N°5).

Planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Cosenza acquisita in data 03.04.2024

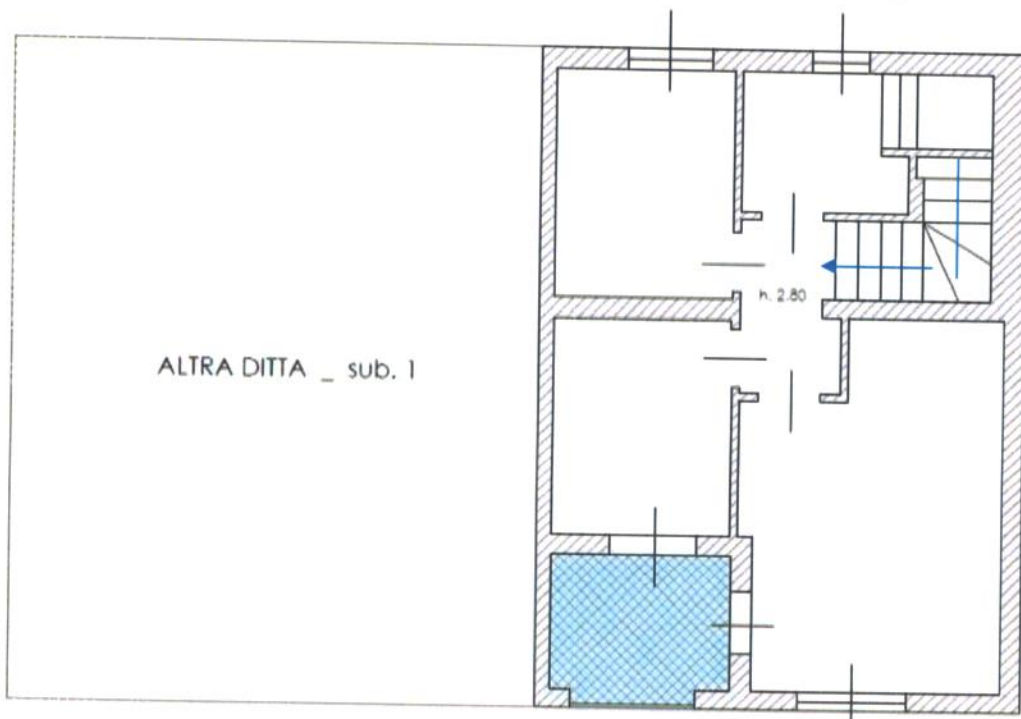


Planimetria rilevata in data 25/07/2024 con misurazione metro-laser e rotella metrica
Sviluppata in rilievo metrico digitale con versione *AutoCAD* in data 23/09/2024

PIANTA PIANO TERRA _ sub. 2



PIANTA PIANO PRIMO _ sub. 2



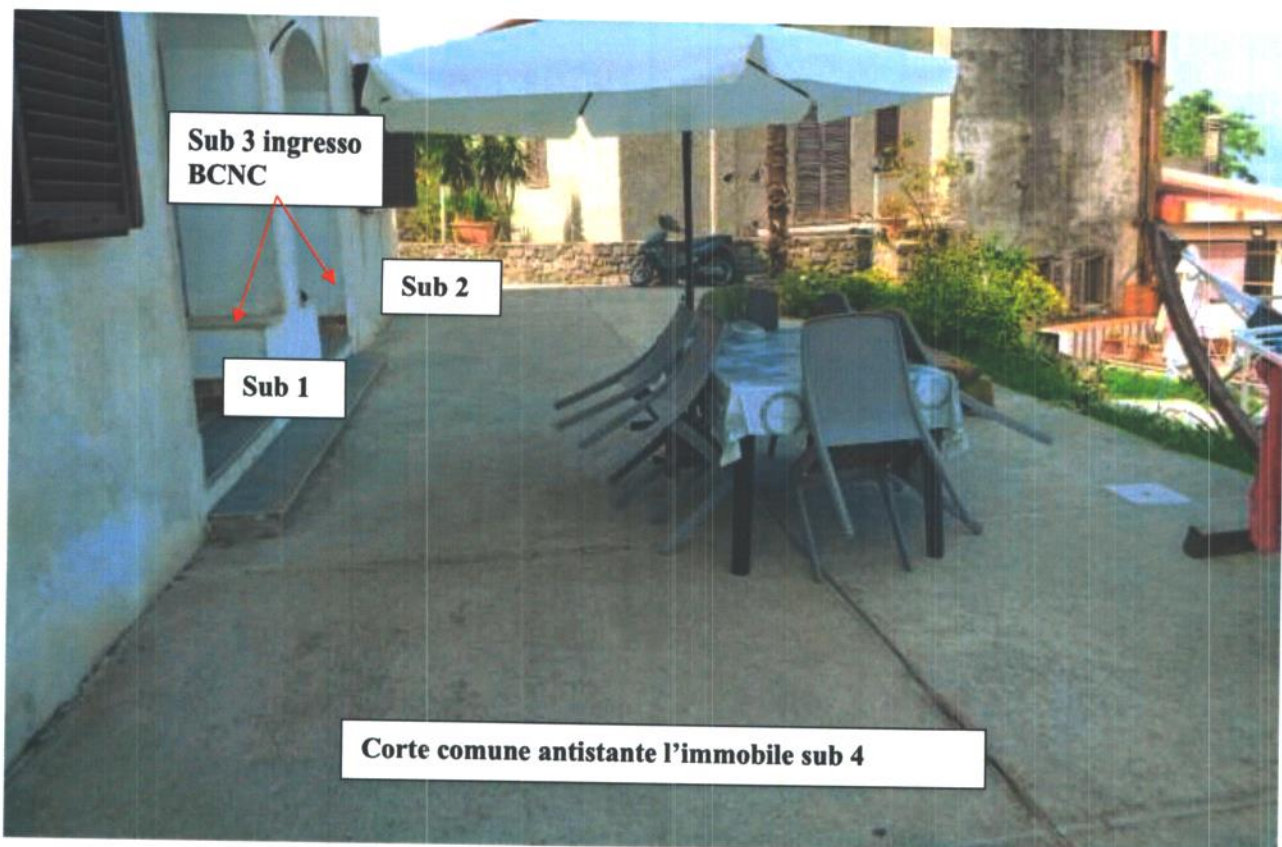
B.1 QUESITO 2

Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Il corpo di fabbrica, di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento (sub 2), è dotato di corte comune sub 4 (BCNC - bene comune non censibile) comune con altro appartamento di altra ditta (sub 1) che circonda l'intero immobile e l'accesso avviene da un androne aperto sub 3 (BCNC) comune ai sub 1 e 2, l'intero fabbricato risulta a due piani fuori terra e vi si accede da stradina privata di accesso inserita sempre nella corte comune BCNC sub 4. La palazzina si sviluppa quindi su suolo comune ad entrambi i subalterni 1-2, con presenza di spazio pavimentato in cemento.

Il fabbricato è composto da due sole unità immobiliari pertanto non risulta costituito alcun condominio.

Non vi sono servizi di portineria, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta dotato di ascensore, locali per lavanderia, stenditoi o altri servizi in comune.





Corte comune retrostante l'immobile sub 4 (BCNC) – stradina privata di accesso



sub 4 BCNC corte
Comune ai sub 1-2

Elaborato planimetrico con indicazione dei subalterni



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di **COSENZA**

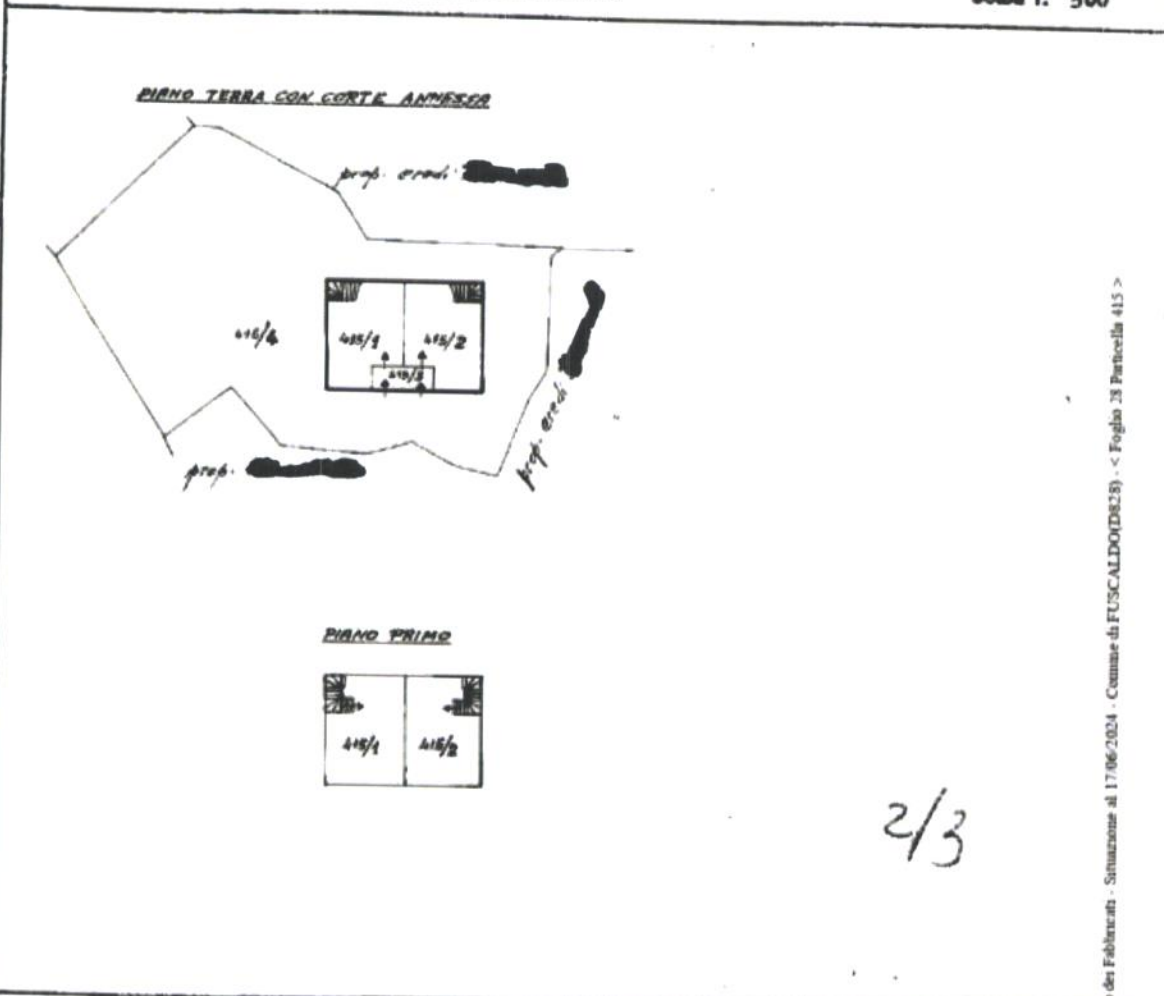
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di

| | | | | |
|---------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Comune FUSCALDO | Foglio 28 | Numero 415 | Tipo mappale n. 20995 | dal 22-05-1995 |
|---------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------|

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

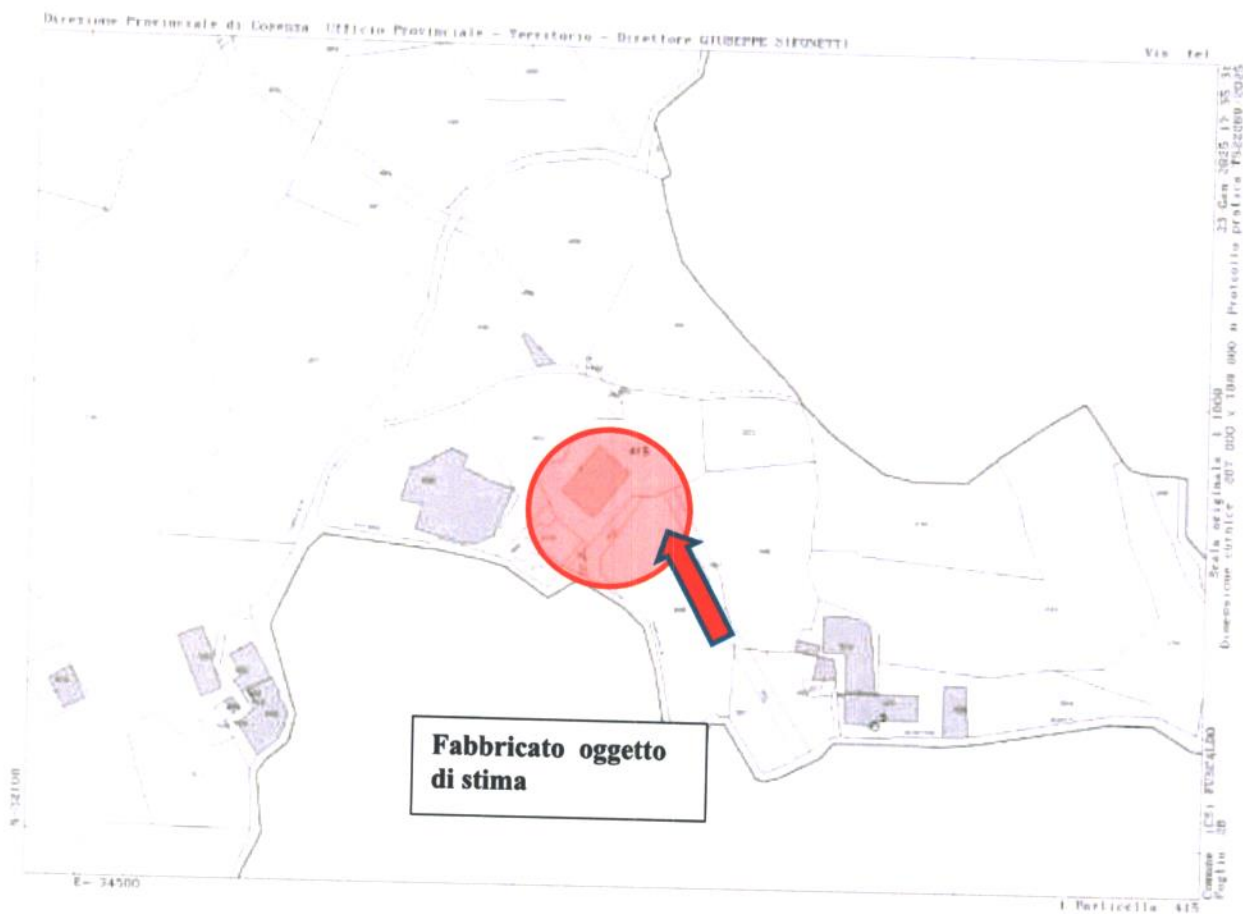
scale 1: 500



Elaborato Planimetrico - Comune di Fuscaldo (DE) - Foglio 28 Particella 415

| | | |
|---|--|--|
| Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot. Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. | L'operatore | IL TECNICO Geom. PRESTA BENITO data: 30-10-1995 firma e timbro |
|---|--|--|

Ultima planimetria in 300



Agli spazi comuni si accede direttamente dalla via privata che innesta dalla via comunale Androne. Gli spazi esterni ai corpi di fabbrica come già accennato, catastalmente sono beni comuni non censibili, comuni anche al fabbricato oggetto di pignoramento identificato in catasto al Fg. 28 particella 415 sub 2 e 1269 sub 8. L'area esterna del complesso edilizio risulta pavimentata in cemento per la parte antistante ed in ghiaia-cemento per la stradina retrostante il fabbricato.

B.1 QUESITO 3

Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.;

In riferimento ai beni oggetto della presente procedura, la sottoscritta CTU ha acquisito tramite il portale *Sister* dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Cosenza i seguenti documenti depositati presso il Catasto:

- ✓ Estratto di mappa (*Cart. 2 All. N°3*)
- ✓ Pianta piano Terra-Primo – fg. 28 particella 415 sub 2 (scheda di accatastamento del 31/10/1995 (*Cart. 2 All.N°5*))
- ✓ Elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni (*Cart. 2 All. N°6*)

Inoltre la sottoscritta ha provveduto ad effettuare visure storiche della particella n. 415 sub. 2 del fg.28 che forma il bene oggetto di procedura (*Cart. 1 All. N°5*).

Non viene pertanto richiesto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Fuscaldo, alcun certificato di destinazione urbanistica trattandosi di immobile non censito al Catasto Terreni.

B.2 QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art.567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento del 30/01/2024 ai nn. RP 5339 RG 6457, Rep. n. 79 riportata nella certificazione notarile:

“Appartamento sito nel Comune di Fuscaldo ed identificato nel NCEU di detto Comune al foglio 28 particella 415 sub 2, cat. A/3, consistenza vani 5,5”, di esclusiva proprietà del sig. ██████████

Dalla visura storica n. T356135 del 03/04/2024 (Cart. 1 All. N°5) i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Fuscaldo (CS) al Foglio di mappa 28 particella 415 sub.2, categoria A/3 classe 2 consist. 5,5 vani, rendita € 397,67

Risultano intestati:

situazione degli intestati dal 31/07/2007

██████████ nato a ████████ il ████████ cod. fiscale ██████████
proprietà 1/1

Dati derivanti da:

- Atto del 31/07/2007 pubblico ufficiale Gissonna Maria sede Cosenza (CS)-Repertorio 1364 COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico n.1828.1/2007 in atti dal 06/08/2007

situazione degli intestati dal 31/10/1995 al 31/07/2007

██████████ nato a ████████ il ████████ cod.fiscale ██████████
comproprietario 111/1000

██████████ nata a ████████ il ████████ cod.fiscale ██████████
comproprietaria 500/1000

██████████ nato a ████████ il ████████ cod.fiscale ██████████
comproprietario 110/1000

██████████ nata a ████████ il ████████ cod.fiscale ██████████
comproprietaria 111/000

██████████ nata a ████████ il ████████ cod.fiscale ██████████
comproprietaria 167/1000

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 31.10.1995 Pratica n. 1771.1/1995 in atti dal 31.10.1995

Questi dati **sono risultati congrui** con la procedura esecutiva, così come l'esame della scheda planimetrica catastale acquisita e con le visure; le planimetrie **sono risultate pressoché congrue** con il rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e con la pratica amministrativa depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo ad eccezione delle piccole discordanze interne rilevate nell'appartamento ma che non comportano aumenti di volume, di superficie o consistenza.

Si allegano visure catastali storiche, planimetria catastale ed estratto di mappa, con indicazione dei dati catastali delle ditte intestatarie precedenti alla costruzione del fabbricato.

B.2 QUESITO 2

Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario.

Riferisca in tutti i casi, altresì in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010 n.78 conv. In Legge 30 luglio 2010 n.122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del Catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Dal confronto con quanto rilevato nel corso degli accessi, dall'esame della documentazione estrapolata e da quella presente agli atti, non sono state riscontrate gravi difformità in capo agli elaborati planimetrici che risultano pressoché congrui, sarebbe opportuno comunque procedere ad una variazione per l'aggiornamento catastale come esatta rappresentazione catastale, le difformità lievi riscontrate non pregiudicano a parere dello scrivente eventuale vendita, infatti le stesse non variano consistenza o sagoma planimetrica.

Dalle risultanze degli accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo è emerso che la data di rilascio della concessione edilizia citata sull'attestato prot. 1576 del 05.02.2025 (Cart.2 All.n°2) riporta come data il 05.07.1976 n.236 anziché la data del 15.07.1976 n.236 come invece riportato a pagina 4 dell'Atto di compravendita per Notaio GISONNA MARIA, probabilmente trattasi di errore materiale nella digitazione della data.

Si può affermare che l'unità immobiliare pignorata relativamente al suo stato di fatto RAPPRESENTA correttamente l'unità immobiliare per come in effetti rappresentata nella Concessione Edilizia nr. 236 del 05.07.1976.

C. STATO DI POSSESSO

C. QUESITO 1

Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento

Al momento dell'accesso, l'immobile pignorato in buone condizioni manutentive, non risultava occupato dai proprietari, gli stessi lo abitano per lo più in modo saltuario secondo le loro esigenze ed in maniera più assidua durante le ferie estive.

C. QUESITO 2

Verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

In data 23.04.2024, è stata inoltrata richiesta all'Ufficio del Registro Agenzia di Paola e nella risposta

del 30.04.2024 con nota prot. AGEDP-CS|REGISTROUFFICIALE 0095514.30-04-2024-U allo stato non risultano registrati contratti di locazione in ditta [REDACTED] come evidenziato nella certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate che viene allegata. (Cart. 1 All. N°3)

C. QUESITO 3

Determini il valore locativo del bene.

In riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Fuscaldo, da indagini effettuate a mezzo di interrogazione alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, valori OMI non si è rilevato un valore di canone locativo mensile, quindi si è provveduto a mezzo di indagine presso le agenzie immobiliari titolate per immobili simili rilevando un canone mensile con una forbice che va da € 110 ad € 140 con una media analitica attestata a 118 €/mq.

Immagine - estratto dell'interrogazione fonte: **Agenzia delle Entrate valore O.M.I.** sul prezzo delle locazioni (assente)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: **COSENZA**

Comune: **FUSCALDO**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA%20RURALE**

Codice zona: **R1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 305 | 395 | L | | | |

Stampa Lorenzo

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. [Qui il link](#)

Immagine estratto dell'interrogazione fonte: Borsino Immobiliare.it sul prezzo delle locazioni

| Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali | | | |
|--|-----------------------|---------|---------|
| Zone Periferiche | Valore M ² | Affitto | Vendita |
| • Santa Maria Messinette Via Nazionale | | € 3,06 | € 831 |
| • Zona Rurale | | € 1,70 | € 443 |

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Ultime valutazioni eseguite

| | | | |
|--------------------------------------|--------------|---------|----------|
| CONTRADA ANDRONE ZONA Zona Rurale | Residenziale | Affitto | Euro 118 |
|--------------------------------------|--------------|---------|----------|

D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

D. QUESITO 1

Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art.173 bis, comma 1, n.8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari all'affrancazione di canoni, livelli riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Dall'esame della documentazione ipocatastale agli atti ed il titolo di provenienza, non sono emersi ulteriori formalità rispetto a quanto accertato ed esplicitato con la produzione della certificazione notarile depositata. Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Fuscaldo **non gravano** vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità; non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche o usi civici); l'area dove sorge il fabbricato **non è soggetta** a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del Dlgs 42/2004 e soggetta esclusivamente a vincolo sismico Legge 64/74.

D. QUESITO 2

Fornisca le informazioni di cui all'art.173 bis, comma 1, n.9, disp.att.cpc e specificatamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa, portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Come già accennato il fabbricato (solo 2 unità immobiliari) non è sottoposto ad amministrazione condominiale, non vi è presente alcun regolamento di condominio depositato.

Dalla verifica presso l'Ufficio Tributi del Comune di Fuscaldo è emerso una posizione debitoria a carico del pignorato [REDACTED] di euro 3.540,00 per l'IMU/ICI dal 2019 al 2023 ad oggi, euro 259,00 per SERVIZIO IDRICO ed euro 340,00 per TARI. (Cart. 2 All. N°1)

E. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

E. QUESITO 1

Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942 ovvero prima del 1935). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Il Comune di Fuscaldo è dotato di strumento urbanistico P.R.G. Piano Regolatore Comunale, vigente dal 03.10.83. Alla luce di quanto accertato, si evince che l'immobile oggetto della presente perizia all'interno del foglio 28 del Comune di Fuscaldo, particella 415 sub.2 ricade in ZONA B1.2 CENTRI E NUCLEI MINORI, di seguito si riporta uno stralcio delle Norme Tecniche del PRG (Cart. 2

All.N°7):

“In tale zona omogenea le destinazioni d’uso ammesse sono residenza, commercio al dettaglio, laboratori artigianali non molesti, spettacoli e svago, uffici pubblici e privati, attrezzature turistiche;

densità fondiaria mc/mq 0,70

Piani F.T. n. 3

R.C. mq/mq 0,60

h_{max} 10,50

Distanza Fabbricati ml 10,00

Distanza Confini ml 5,00

Norme particolari: Nelle **zone B1.2**, in casi di comprovata insufficienza delle attrezzature abitative (locali igienici, cucine, disimpegni, scale, ecc.) si possono concedere incrementi di volume per edificio non eccedendo il 20% di quello esistente.

In tutte le zone residenziali omogenee di tipo B, quando lotti singoli di una unica proprietà si trovano ad essere divisi da una strada esistente o di progetto, possono essere accorpati al fine di trasferire l’edificabilità su uno solo di essi.

Dall’indagine effettuata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo, è emerso che il fabbricato che include l’immobile oggetto di pignoramento è dotato di Concessione Edilizia nr. 236 rilasciata in data 05.07.1976; successivamente per l’immobile oggetto di perizia non risultano ulteriori pratiche edilizie collegate.

Agli atti d’ufficio come si rileva dall’attestato prot. n. 1576 del 05.02.2025 rilasciato dall’Ufficio Tecnico di Fuscaldo, ad oggi non risulta reperibile per l’immobile oggetto di perizia il Certificato di Agibilità.

Dall’esame dell’Attestato rilasciato dall’Ufficio Tecnico la pratica edilizia contenente gli elaborati grafici di progetto non è stata reperita, inoltre per come riportato nello stesso Attestato non vi sono pratiche edilizie successive e collegate alla concessione edilizia n.236/1976. Dall’esame visivo dei luoghi rispetto alla planimetria di accatastamento e dal rilievo metrico effettuato non sono emerse difformità di tipo urbanistico ed edilizio con quanto accertato in sede di sopralluogo.

E. QUESITO 2

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l’epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l’illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell’ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.L.42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l’illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt.36 e 37 del DPR 380/01° comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell’aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt.40 legge 47/85 e 46 comma 5° del DPR 380/01 come prorogati con D.L.30 settembre 2003 nr.269 conv. con mod. in

legge 24 novembre 2003; indicando in quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6, della legge 47/85, ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Allo stato del sopralluogo, i grafici allegati alla pratica suddetta sono risultati conformi ad eccezione delle lievi discordanze già esplicitate.

Dagli accertamenti effettuati, non risultano essere pendenti presso il Comune ulteriori istanze di sanatoria o richieste di permessi o comunicazioni di interventi edili sul fabbricato.

E. QUESITO 3

Quantifichi in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).

Non risultano esserci opere abusive che compromettono la funzionalità dei beni.

E. QUESITO 4

Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 6.6.01 n.380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Trattasi di beni identificati al Catasto Fabbricati.

F. FORMAZIONE DEI LOTTI

F. QUESITO 1

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Dall'analisi dello stato di fatto degli immobili acquisiti nella procedura esecutiva, considerato che trattasi di un'unica unità abitativa, si ritiene che non sia possibile effettuare la suddivisione in più lotti.

F. QUESITO 2

Dica qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dagli artt. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

L'immobile oggetto di pignoramento è vendibile singolarmente così come individuato catastalmente e precisamente:

fabbricato A/3 foglio 28 particella 415 sub.2 z.c.2 classe 2 cons.5,5 vani rendita euro 397,67

La suddetta unità immobiliare risulta pignorata per i diritti di piena proprietà (1/1) in testa al sig.:

- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
per la quota di 1/1 in piena proprietà.

G. VALORE DEL BENE E DEI COSTI**G. QUESITO 1**

Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento si è utilizzato sia il metodo della stima sintetica, che il metodo analitico sulla base delle redditività mensili. La prima metodologia consiste nell'accertare, in una prima fase, i prezzi correnti sul mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelli considerati e successivamente, nello stabilire quale è il prezzo da attribuire al bene da stimare in considerazione delle caratteristiche proprie.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto a:

- 1) Reperire le valutazioni sintetiche comparative dirette elaborate dalle Agenzie immobiliari della zona.
- 2) Controllare tali risultati tramite l'utilizzo della Banca Dati Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere

meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

-Valutazione della richiesta di immobili ad uso abitativo nella zona di Fuscaldo (CS) in considerazione, tra l'altro, della particolare condizione economica contingente;

-Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe a quello oggetto di perizia.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuale sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

La ricerca è stata effettuata visitando diverse agenzie immobiliari, attraverso siti internet come da documentazione allegata, inoltre sono state condotte indagini mediante il sito dell'Agenzia del Territorio, nella sezione Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

La Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate per immobili simili riporta un valore:

Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 1

Provincia: COSENZA – Comune: FUSCALDO

Fascia/zona: zona centrale-zone limitrofe

Codice di zona: B1- Microzona catastale n:1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – Destinazione: residenziale

| Tipologia | Stato Conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|----------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitaz. civili | NORMALE | 435 | 610 | L | 1,6 | 2,2 | L |

Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 435 | 610 | L | 1,6 | 2,2 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 350 | 470 | L | 1,3 | 1,8 | L |
| Box | Normale | 210 | 305 | L | 1,2 | 1,6 | L |



Abitazioni in stabili di 1° fascia



Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 430

Valore medio

Euro 545

Valore massimo

Euro 659

Valuta subito questo immobile

Dati Borsino Imm.re

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite attraverso i dati estratti dalle Agenzie Immobiliari - siti internet

- | | | |
|-------------------|----------------------------------|--------------------|
| 1) Immobiliare.it | quotazione media immobili simili | valore €/mq 625,00 |
| 2) Tecnocasa | quotazione media immobili simili | valore €/mq 573,00 |
| 3) Idealista.it | quotazione media immobili simili | valore €/mq 779,00 |



€ 68.800

Appartamento via Fuscaldo, Marina Di Fuscaldo, Fuscaldo

5+ locali 110 m² 1 bagno
Piano 1 Balcone Arredato

MESSAGGIO

1) Sito Immobiliare.it



CASA SEMINDIPENDENTE A FUSCALDO

Fuscaldo (CS) - 8 gen alle 13:58

90.000 €

157 mq 4 Locali 2 Bagni

AGENZIA: TECNOCASA - STUDIO Mostra numero

2) Tecnocasa



Appartamento in contrada Valle Santa Maria, Fuscaldo

Da 58.490 €

5 locali 75 m² Piano terra senza ascensore

RIFERIMENTO 4314780 Contrada valle Santa Maria, 87024 Fuscaldo
Cosenza 1/1 di abitazione al PT, ci 1 vani 5 cat. A/3 - composto da 4

Contatta Vedi il telefono

3) Idealista.it

La valutazione delle Agenzie è da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicina alla libera contrattazione di mercato.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Per la determinazione delle superfici si opera il ragguaglio pari ad 1,00 per la superficie lorda dell'abitazione, con applicazione di coefficiente correttivo pari a 0,90.

Considerati i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni di tipo economico in Provincia di Cosenza, ubicate nel Comune di Fuscaldo, in stato di conservazione normale, in zona esterna all'abitato centrale della cittadina oscilla tra un **valore minimo di euro/mq 450** ed un **valore massimo di euro/mq 610**, in riferimento alla superficie lorda.

Viste le caratteristiche dei beni, considerato lo stato di conservazione, che al momento del

sopralluogo appare in condizioni buone, vista l'assenza di finiture di pregio, vista l'assenza di impianti particolari, l'assenza di finiture di pregio, vista la posizione non particolarmente centrale del bene oggetto di valutazione, la sottoscritta ritiene applicabile un importo pari al valore medio dei valori desumibili tra la quotazione di mercato massima e minima.

| descrizione dei beni | Sup.lorda comm. [mq] | Superficie netta [mq] | Coefficiente correttivo |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Abitazione Piano T-1 | 110 | 75 | 0,90 |
| SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE | | | 110,00 mq |
| SUPERFICIE TOTALE NETTA | | | 75.00 mq |

Facendo la media tra il valore ottenuto con la prima e la seconda metodologia, senza applicazione di valori correttivi o decurtativi si può applicare il seguente prezzo base.

$$A (V1+V2+V3)/3 = (\text{€/mq } 625 + \text{€/mq } 573 + \text{€/mq } 779)/3 = \text{€/mq } 659$$

dal borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

$$B (\text{€/mq. } 610 + \text{€/mq } 659)/2 = \text{pari ad } \text{€/mq } 635$$

$$(A+B)/2 = \text{€/mq. } 659 + \text{€/mq. } 635 / 2 = \text{€/mq. } 647, (\text{in c.t. } 650\text{€/mq}) \text{ valore finale per il calcolo del prezzo base}$$

Premesso quanto sopra si può stimare il più probabile valore di mercato per il lotto unico nel modo seguente:

I prezzi desunti dalla banca dati dell'OMI e da indagini di mercato, sono stati ulteriormente aggiornati tramite dei coefficienti correttivi. I coefficienti, metodologicamente corretti, non possono e non devono stravolgere un valore medio che, nella maggior parte dei casi tiene già conto di tutte le condizioni estrinseche inerenti il bene in oggetto, ma per le abitazioni che oggettivamente hanno delle condizioni di demerito come l'immobile oggetto di stima, si ritiene necessaria l'applicazione.

In riferimento all'allegato al provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007);" si ha:

K1 (Taglio superficie) = fino a 45 mq 1 oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8 oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5 oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3 oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) = piano seminterrato 0 piano terreno 0,2 piano primo 0,4 piano intermedio 0,5 piano ultimo 0,8 piano attico 1



Il coefficiente correttivo **K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti **K1**(taglio superficie) e **K2** (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 ; K = (1 + 3 \times 0,90) / 4 ; K = (3,20 / 4) = 0,90 \text{ coefficiente correttivo.}$$

Premesso quanto sopra si può stimare il più probabile valore di mercato per il lotto unico nel modo seguente:

$$\underline{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE X COEFFICIENTE CORRETTIVO X VALORE €/MQ =}} \\ \underline{\text{VALORE IMMOBILE}}$$

$$\underline{\text{Mq.110 x 0,90 X €/mq 650 = € 64.350 (euro sessantaquattromilatrentocinquanta00)}}$$

Una seconda valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall' Agenzia del Territorio (tabella pag.28) ed i valori forniti dalle agenzie immobiliari interpellate, l'esperto ha potuto desumere i seguenti dati per la stima analitica.

LOCAZIONE €/MQ:

- Immobili residenziali valore min. €/mq. 1,6 valore max €/mq.2,2 - valore medio €/mq.1,9
(fonte Agenzia del Territorio)
 - Immobili residenziali in valore min €/1,1 / mese valore max €/1,5 mese - valore medio €/mq 1,3
(fonte agenzie immobiliari interpellate)
- €/mese 160 /mq 110 = €/mq.1,6 x 110,00 mq *Rm lordo* € 176 x 12 mesi = € 2.112

Considerando un'incidenza di spese sul reddito del 35% si ottiene un canone annuo netto (*Rn*)
Pari a € 740,00

Assumendo un saggio di capitalizzazione (*r*) pari al 1,2 % si determina il seguente valore di mercato del compendio pignorato: $Vm = Rn/r = 740 \text{ €} / 0,012 = \text{€ } 61.666,00$

(euro sessantunomilaseicentosessantasei /00)

Il valore così determinato appare sufficientemente congruo con il valore determinato per la stima sintetica comparativa.

Riepilogando quindi **i due risultati** dei due criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

64.350,00 €

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

61.666,00 €

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

$$\text{VALORE CAPITALE MEDIO} \quad \frac{64.350 + 61.666}{2} = \text{€ } 63.000$$

**VALORE LOTTO (E.I. 9/2024) . COMUNE DI FUSCALDO (CS)- Contrada Androne snc N.C.E.U.
Fg.28 particella 415 sub.2 abitazione piano terra-primò con 5,5 vani catastali
euro 63.000 (euro sessantatremila/00)**

A giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il Tecnico incaricato C.T.U.

Arch. Manuela Lento
Via Tirreno 106 – 87029 Scalea

In data **25/01/2025** è stata trasmessa via *pec* alle parti la bozza di relazione tecnica CTU.

In data **25/05/2025** è stata trasmessa via mail al Sig. ██████████ bozza di relazione tecnica CTU, il quale da conferma dell'avvenuta ricezione con una mail di risposta alla sottoscritta in data **27/01/2025**;

In data **02/02/2025** la custode Dott.ssa Valentino Francesca pone delle osservazioni (Allegato K) alla quale la sottoscritta CTU ritiene di aver compiutamente risposto.

Per quanto riguarda l'osservazione al punto 1 paragrafo 2.a, la sottoscritta avendo ulteriormente chiesto all'Ufficio Tecnico, se Contrada Androne facesse parte della Frazione Pesco, come osservato dalla Dott.ssa Valentino, l'Ufficio ha risposto che la zona, in cui è posto l'immobile pignorato, è chiamata Contrada Androne, senza alcuna Frazione.

La custode Dott.ssa Valentino allega inoltre nella *pec* del 02/02/2025 i Certificati da lei stessa richiesti presso il Comune di Copiano (PV): certificato storico di residenza, certificato di stato di famiglia ed il certificato di stato civile.

06 Febbraio 2025

Il Tecnico incaricato C.T.U.

Arch. Manuela Lento
Via Tirreno 106 – 87029 Scalea