

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ing. Michele FUNARO

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice: Dott.^{ssa} Mariarosaria Savaglio

PROCEDURA n. 59/2021

contro

Sommario

<u>Sommario.....</u>	<u>1</u>
1. <u>Premessa</u>	<u>2</u>
2. <u>Iter delle operazioni peritali.....</u>	<u>3</u>
2.1 <u>Indagini presso enti ed uffici preposti.....</u>	<u>3</u>
2.2 <u>Sopralluogo</u>	<u>4</u>
3. <u>Risposte ai quesiti</u>	<u>5</u>
3.1 Quesito n. 1	5
3.2 Quesito n. 2	6
3.3 Quesito n. 3	7
3.4 Quesito n. 4	7
3.5 Quesito n. 5	10
3.6 Quesito n. 6	10
3.7 Quesito n. 7	11
3.8 Quesito n. 8	11
3.9 Quesito n. 9	12
3.10 Quesito n. 10.....	12
3.11 Quesito n. 11.....	13
3.12 Quesito n. 12.....	13
3.13 Quesito n. 13.....	13
3.14 Quesito n. 14.....	13
4. <u>Risposta al quesito 15.....</u>	<u>20</u>
5. <u>Elenco allegati</u>	<u>22</u>

1. Premessa

La presente perizia ha come scopo la stima dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare relativo alla procedura esecutiva n. 59/2021.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la **Cancelleria del Tribunale di Cosenza** il 6 aprile 2021, trascritto presso la **Conservatoria dei RR. II. di Cosenza** il 12 maggio 2021 al n. 12307 R.G. ed al n. 9730 R.P., la **BCC NPLS 2018 srl** instaurava la procedura esecutiva in danno del signor

per il seguente cespite:

- immobile sito nel **Comune di Luzzi (CS)**, alla Contrada Ferrari, individuato in Catasto al foglio di mappa n. 17 del Comune di Luzzi (CS) particella 518 sub 1 (cat. A/3 – classe 1 – vani 6).

Accedendo alla richiesta del *creditore procedente*, la **S.V. Ill.ma** ha nominato, quale esperto stimatore, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto il *numero 1*, il sottoscritto **ing. Michele Funaro**, iscritto all'**Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° B5 dal 21 ottobre 2002**, ed iscritto all'**Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° 4357 dal 15 marzo 2011**

CIÒ PREMESSO

il C.T.U., esaminati i documenti e gli atti depositati presso la competente cancelleria, presenta la seguente

RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA

2. Iter delle operazioni peritali

Il sottoscritto **ing. Michele Funaro**, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'**art. 567 comma 2 c.p.c.**, ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono svolte attraverso due modalità, la prima finalizzata all'acquisizione della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso i competenti uffici pubblici, la seconda consistente in apposito sopralluogo presso l'immobile oggetto del contenzioso per l'esame della situazione dei luoghi e dei beni oggetto di pignoramento.

Per l'espletamento dell'incarico affidatomi il sottoscritto ha condotto indagini presso:

- 1) gli uffici del *Catasto della Provincia di Cosenza*;
- 2) gli uffici della *Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza*;
- 3) l'ufficio Tecnico – Urbanistico del *Comune di Luzzi (CS)*;

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici e gli enti preposti, previo invio di regolare comunicazione in data **24 gennaio 2022** il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto del pignoramento per effettuare apposito sopralluogo, il cui verbale è allegato sotto il *numero 2*.

2.1 Indagini presso enti ed uffici preposti

Le indagini eseguite presso gli *Uffici del Catasto della Provincia di Cosenza* sono state svolte in modalità on line, accedendo mediante la Piattaforma dell'Agenzia del Territorio – Sister, e sono state recuperate la visura catastale storica e la planimetria catastale, che sono allegate alla presente relazione sotto il *numero 3*.

Il giorno **13 dicembre 2021** il sottoscritto si è recato presso gli **Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza** richiedendo un'**ispezione** relativamente all'immobile di seguito specificato, al fine di evidenziare tutte le **formalità** riscontrabili fino ad oggi, a partire dal ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento:

- Immobile: ubicato in Luzzi (CS) e censito al N.C.E.U. al foglio 17 particella 518, subalterno 1;

Il documento viene allegato in originale alla presente relazione sotto il *numero 4*.

Il giorno 10 febbraio 2022 il sottoscritto ha ricevuto dal responsabile del Settore Assetto e Gestione del Territorio – Edilizia Privata la documentazione tecnico-grafica relativa all'immobile oggetto di pignoramento, nonché eventuali le eventuali concessioni edilizie e i certificati di abitabilità e/o agibilità.

Tale documentazione viene allegata in originale alla presente relazione sotto il *numero 5*.

2.2 Sopralluogo

In data **14 dicembre 2021** il sottoscritto ha inviato a mezzo **raccomandata con ricevuta di ritorno**, apposita comunicazione con la quale si preannunciava il sopralluogo per il giorno **24 gennaio 2021** alle ore **15:00** presso l'immobile in oggetto, per analizzarne la consistenza, la superficie, la qualità e lo stato di conservazione.

In particolare:

- con lettera raccomandata a/r n° AR0022021000004181 è stato avvisato il signor

Nella stessa sede veniva anche informato del sopralluogo il creditore procedente:

- **l'Avvocato Domenico Massignani per BCC NPSL 2018 srl**, tramite messaggio di posta certificata, identificativo del messaggio: opec296.20211214101845.15919.359.1.63@pec.aruba.it;

Si allegano alla presente relazione, sotto il *numero 6*, le ricevute di ritorno delle raccomandate elencate precedentemente.

In data **24 gennaio 2022** alle **ore 15:00** il sottoscritto si è recato presso il luogo di inizio delle operazioni peritali per come indicato nelle lettere raccomandate.

Al sopralluogo oltre al sottoscritto era presente il signor Lento Natale.

Il sopralluogo è iniziato con una ricognizione esterna del fabbricato, successivamente si è proceduto a visitare l'interno dell'immobile ed effettuare un rilievo planimetrico (allegato *numero 7*).

Il sottoscritto ha proceduto a scattare un numero adeguato di fotografie, che riproducono lo stato dei luoghi (allegato *numero 8*)

Alle **ore 15:40** del **24 gennaio 2022** il sottoscritto ha concluso le operazioni di sopralluogo redigendo apposito verbale, sottoscritto dal signor _____ che alla presente è stato già allegato sotto il *numero 2*.

3. Risposte ai quesiti

In relazione all'incarico affidatomi, di seguito sono elencati i quesiti posti dalla S.V. Ill.ma ai quali, il sottoscritto **ing. Michele Funaro**, ha dato risposta. Per facilitare la lettura della presente perizia vengono riportati i quesiti e successivamente le risposte.

3.1 Quesito n. 1

"Verifichi, prima di ogni 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 e 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 del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto 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".

Prima di procedere ad ogni altra attività, il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. Civ. dai quali è risultata dell'estratto del Catasto in atti con quella rilevata ed i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni antecedenti alla trascrizione di pignoramento ed anche attraverso il contratto di compravendita.

Dalle ricerche effettuate e dal certificato notarile si è riscontrato, relativamente all' immobile oggetto di pignoramento, quanto segue:

- a) l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al signor _____ in piena proprietà, per atto di donazione del Notaio Viggiani Carlo redatto in data 17/09/2001 rep. 56432 e trascritto il 25/09/2001 ai numeri 20727 R.G. e 16467 R.P.;
- b) è stata iscritta ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notarile pubblico per notar Cappelli Sergio del 28/01/2005, rep. 31514/10500 contro il signor _____ a favore del Credito Cooperativo Mediocrati Società Cooperativa con sede a Montalto Uffugo (CS);

- c) è stata iscritta ipoteca legale derivante dalla Norma art. 77 del DPR 602 del 29/09/1973, Equitalia Etr spa iscritta in data 24/01/2011 rep. 716/34 contro il signor _____ a favore Equitalia Etr spa con sede a Cosenza;
- d) è stato trascritto un verbale di pignoramento immobili presso la Conservatoria di Cosenza il 12/05/2021 ai numeri 12307 RG e 9730 RP emesso dal Tribunale di Cosenza contro il signor _____ a favore BCC NPSL 2018 srl con sede a Conegliano (TV);

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod.proc.civ. risulta quindi corretta e si è ritenuto di poter procedere alla redazione della perizia rispondendo ai quesiti relativamente al bene oggetto di pignoramento.

3.2 Quesito n. 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)"

Esaminati gli atti, relativamente agli ultimi vent'anni, presso i Registri dell'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, è emerso che sull'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Luzzi (CS), alla Contrada Ferrari, esistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 25/09/2001 – Registro Particolare n. 14467 – Registro Generale n. 20727 – Pubblico Ufficiale: Notaio Viggiani Carlo Repertorio n. 56432 del 17/09/2001 – Atto tra Vivi – Donazione Accettata.
2. ISCRIZIONE del 01/02/2005 – Registro Particolare n. 2053 – Registro Generale n. 5111 – Pubblico Ufficiale: Notaio Cappelli Sergio Repertorio n. 31514/10500 del 28/01/2005 – Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
3. ISCRIZIONE del 27/01/2011 – Registro Particolare n. 424 – Registro Generale n. 2896 – Pubblico Ufficiale: EQUITALIA ETR spa Repertorio n. 716/34 del 24/01/2011 – Ipoteca Legale derivante da norma art. 77 DPR 602 del 29/09/1973.
4. TRASCRIZIONE del 12/05/2021 – Registro Particolare n. 9730 – Registro Generale n. 12307 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cosenza Repertorio n. 908 del 06/04/2021 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Il certificato di ispezione ipotecaria è già stato allegato alla presente relazione sotto il *numero 4*.

3.3 Quesito n. 3

“Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta”

Presso l'Agenzia del Territorio sono state reperite la planimetria e la visura catastale che hanno consentito l'identificazione univoca del bene oggetto di pignoramento. In data 26 gennaio 2022 è stata richiesta al responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Luzzi (CS) la seguente documentazione:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Permesso a Costruire/Concessione Edilizia;
- Certificati di Agibilità-Abitabilità;
- Eventuali D.I.A. depositate;
- Certificazioni attestanti eventuali servitù pubbliche, diritti demaniali, usi civici, vincoli artistici, storici, paesaggistici o alberghiere/o qualsiasi altro tipo di vincolo limitante la fruibilità, destinazione d'uso;
- Qualsiasi altra documentazione riguardante gli immobili in oggetto ed in possesso degli archivi di detti uffici.

Con tali documentazioni, unitamente al rilievo planimetrico svolto dal sottoscritto ed allegato alla presente sotto *numero 5*, si è provveduto alla verifica della corretta identificazione del bene richiesta dal quesito.

3.4 Quesito n. 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;

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento ad uso di civile abitazione facente parte di un piccolo fabbricato sito nel Comune di Luzzi (CS) alla Contrada Ferrari, lungo la Statale 660 che da Luzzi raggiunge Acri.

La zona in cui ricade il fabbricato si può definire periferica rispetto ai centri più vicini.

Per quanto periferica l'area in questione risulta ben collegata ai vari centri abitati che sorgono nelle vicinanze.

Infatti detta area è lontano circa 1,8 km dal bivio di Luzzi, dal quale si può facilmente raggiungere il centro storico del paese che si trova a solo 6 km, o la zona di Taverna di Montalto Uffugo (5 km), come pure la zona di Quattromiglia di Rende a soli 15 km.

Sia Taverna di Montalto Uffugo che Rende vi sono i due scali ferroviari più vicini, inoltre è possibile raggiungere lo svincolo autostradale di Montalto Uffugo oppure quello di Cosenza Nord, che si trova a Quattromiglia di Rende, e da cui si può anche imboccare la SS 107 Silana Crotonese in entrambe le direzioni.

Le aree commerciali più vicine sono quella del Bivio di Luzzi (1,8 km), quella del Bivio di Rose (km 4) e quella di taverna di Montalto Uffugo (km 5), aree ad alta densità abitativa e commerciale, dotate di tutti i servizi necessari, inoltra da Taverna di Montalto Uffugo si può imboccare la SS 19 che attraversa tutti i centri dell'area urbana di Cosenza (Taverna di Montalto Uffugo – Settimo di Montalto Uffugo, Quattromiglia, Commenda, Roges, la zona Nord e la zona Sud di Cosenza).



Catastralmente risulta identificato per come segue:

- **Foglio 17 del Comune di Luzzi (CS), particella 518, Sub 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, Rendita € 247,90**

la proprietà risulta in piena proprietà:

- 1000/1000 di

Il fabbricato, di cui l'immobile è facente parte, è composto da 2 piani fuori terra, con una pianta rettangolare ed è circondato sui 4 lati da terreno incolto.

Il secondo piano del fabbricato risulta ancora non completato per come si può evincere anche dalla documentazione fotografica, a cui si accede dalla strada principale tramite una stradina non asfaltata.

L'immobile si trova al piano terra del fabbricato ed ha un'altezza dei locali di 3,00 metri ha una superficie lorda di mq 184,00 compreso il piccolo portico coperto.

L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina, tre camere, un bagno, è stato realizzato con una struttura in muratura, muri di tamponamento e divisori interni in laterizio.

Le pareti interne sono in intonaco tradizionale liscio e pittura minerale a base di silicato di potassio, mentre i muri di tamponamento esternamente sono stati realizzati con intonaco tradizionale e sovrastante pittura.

Gli infissi interni sono in legno con vetro, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane alla romana, in alcuni casi non integre.

La pavimentazione dei vani è in monocottura sia nella zona giorno, mentre nel bagno, completo di tutti i sanitari, la pavimentazione ed il rivestimento alle pareti sono in ceramica.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti.

L'appartamento è circondato da una piccola corte pavimentata in cemento e da terreno per lo più incolto.

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 11/95 rilasciata dal Comune di Luzzi (CS).

L'immobile è pervenuto al signor _____ tramite atto di donazione a rogito del Notaio Carlo Viggiani in data 17 settembre 2001 repertorio 56432, trascritto il 25 settembre 2001 al n. 20727 del R.P. e al n. 16467 del R.G..

LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

è stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Infissi	insufficienti
Impianto elettrico	sufficiente
Rivestimenti/intonaci	Economiche
Pavimentazione	Economiche
Impianto idraulico	sufficiente

scala valutativa: ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente

Di Pregio: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera

Normali: materiali ordinari e di tipo commerciali, con ordinaria tecnica di posa in opera

Economiche: materiali scadenti e con presenza di imperfezioni nella posa in opera

3.5 Quesito n. 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato"

Dalla documentazione in possesso delle indagini eseguite sul luogo di ubicazione dell'immobile in fase di sopralluogo è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella indicata negli atti di pignoramento.

Dalla planimetria catastale (*allegato 3*) e dalla comparazione della stessa con il rilievo eseguito in sede di sopralluogo (*allegato 7*), si sono riscontrate alcune imprecisioni planimetriche, che vengono riportate nell'*allegato 9*.

3.6 Quesito n. 6

"Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate"

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio si è potuto verificare che l'unità immobiliare, regolarmente accatastata, l'unica difformità riscontrata sia rispetto alla planimetria depositata presso l'Ufficio del Catasto e la planimetria dell'immobile rilevata durante il sopralluogo, è stata l'apertura di una porta al posto della finestra indicata.

La porta mette in comunicazione il corridoio della casa con una corte con pavimentazione in cemento e coperta tramite una piccola tettoia.

Pertanto è necessario eseguire l'aggiornamento catastale, attraverso una DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

Il costo dell'aggiornamento catastale, comprese le spese per il Tecnico è di € 500,00.

3.7 Quesito n. 7

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, in base allo Strumento Urbanistico vigente del Comune di Luzzi (CS), ricade in Zona A.T.U.C. – Ambito Territoriale Urbano Consolidato con indice di 0,4 mq/mc.

3.8 Quesito n. 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 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 Legge 28 febbraio 1985, n. 47"

È stato accertato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi (CS), che l'appartamento posizionato al foglio di mappa 17 particella 518 sub 1 è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 11 del 21 maggio 1989 rilasciata al signor

Dai rilievi effettuati sul luogo, dagli elaborati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi e dalla loro valutazione è emerso che l'immobile oggetto di perizia non è conforme rispetto al progetto presentato per il rilascio della Concessione Edilizia, così come non c'è conformità rispetto alla planimetria presente in Catasto.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico di Luzzi (CS) non sono stati reperiti atti relativi sull'esistenza dell'agibilità e/o della domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni.

La difformità evidenziata consiste nell'apertura di una porta al posto della finestra prevista dal progetto iniziale.

Attraverso la porta si accede dalla casa direttamente su una parte della corte pavimentata con del cemento e coperta da una piccola tettoia.

Si allega la planimetria con evidenziata in rosso la modifica apportata.

Tale abuso risulta sanabile presentando una SCIA in Sanatoria presso il Comune di Luzzi (CS), utilizzando le semplificazioni del D. Lgs. 120/2020.

Inoltre per il fabbricato, e di conseguenza anche l'appartamento in oggetto, non è stato reperito nessun Certificato di Abitabilità e/o Agibilità o nessuna richiesta per il rilascio.

3.9 Quesito n. 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"

Premesso che il bene in oggetto di pignoramento riguarda un'unità immobiliare e non lotti di terreno, si ritiene più opportuno la formazione di un unico lotto.

3.10 Quesito n. 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. dell'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa"

Il bene oggetto di pignoramento riguarda un appartamento sito al piano terra di un fabbricato a più livelli che risulta essere di proprietà pari al 1000/1000 del signor I diritti pignorati
corrispondono all'intera proprietà e, pertanto, non si necessita di un progetto di divisione.

Per il bene oggetto di procedura, e più precisamente:

- bene immobile sito in Luzzi (Cs) alla Contrada Ferrari, censita al NCEU del predetto Comune al foglio 17, particella 518 sub 1 categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani,, R.C. euro 247,90.

il sottoscritto ritiene conveniente la formazione di un unico lotto per come prima indicato.

3.11 Quesito n. 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”

L'immobile è occupato dallo stesso signor _____ e dalla sua famiglia.

3.12 Quesito n. 12

“Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

Non siamo in questo particolare caso.

3.13 Quesito n. 13

“Indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l’esistenza di vincoli o di 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”

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi (CS) si è potuto verificare che sull'immobile pignorato non gravano vincoli artistici, storici e paesaggistici; inoltre da indagini esperite è emerso che non esistono né oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o quant'altro.

3.14 Quesito n. 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene netto delle suddette correzioni e decurtazioni. "

Il bene oggetto di pignoramento e per il quale si vuole determinare il valore di mercato è un appartamento destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Luzzi (CS), in Contrada Ferrari e con una superficie lorda di circa 184,00 mq..

È posto al piano terra di un fabbricato a tre livelli, con i piani superiori ancora da completare, ed è composto da un soggiorno, una cucina, bagno, corridoio e quattro camere.

L'immobile è riportato al N. C. E. U. del Comune di Luzzi (CS) al foglio n. 17 particella 518 sub 1, ed è circondato da una piccola corte pavimentata con del cemento e da terreno incolto.

Per determinare il **valore di base dell'immobile pignorato** Vb il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto "criterio sintetico comparativo".

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato P** degli immobili oggetto del pignoramento e successivamente il valore in funzione del diritto pignorato P_p.

Il metodo di stima adottato

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure, sulla cui base il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale ossia determina il **valore di stima**.

Il **valore di stima** è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il **più probabile valore di mercato del bene**. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal **prezzo di mercato**, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile viene scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito, che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile.

L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il **più probabile valore di mercato** degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**".

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare, espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie.

Il valore medio unitario espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, con apposite ricognizioni e raccolte di dati presso agenzie immobiliari, ed avallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" (fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, www.agenziaterritorio.it, dati relativi al primo semestre del 2021).

La superficie commerciale

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale S_c**, espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale S_c** viene determinata applicando opportuni coefficienti correttivi C_c ai valori delle superfici reali, ottenute dalla misurazione planimetrica delle diverse unità omogenee che compongono l'immobile (superfici residenziali, balconi, garage, cantina e locale tecnico).

I coefficienti correttivi, desunti sulla base dei dati di mercato vigenti nella zona per le unità immobiliari a destinazione residenziale, sono nel nostro caso:

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9

	Più di 40 anni	0,8
FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Autonomo totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	1
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto per UI	1,04
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9
Coefficiente globale		0,98 *

Per il lotto in esame abbiamo:

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
Locale residenziale	184,00	0,98	180,32
TOTALE			180,32

Il Valore Medio di Zona

Il **valore medio unitario U** è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli elementi che influiscono sul mercato immobiliare vigente nel territorio.

Si è tenuto conto infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Valore normale = valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario è determinato con la seguente formula:

$$\text{Valore norm. unit.} = \text{val OMI min} + (\text{val OMI max} - \text{val OMI min}) \times K$$

Dove val OMI min e val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in euro/mq nella banca dati dell'OMI e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolata secondo la seguente formula:

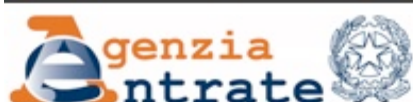
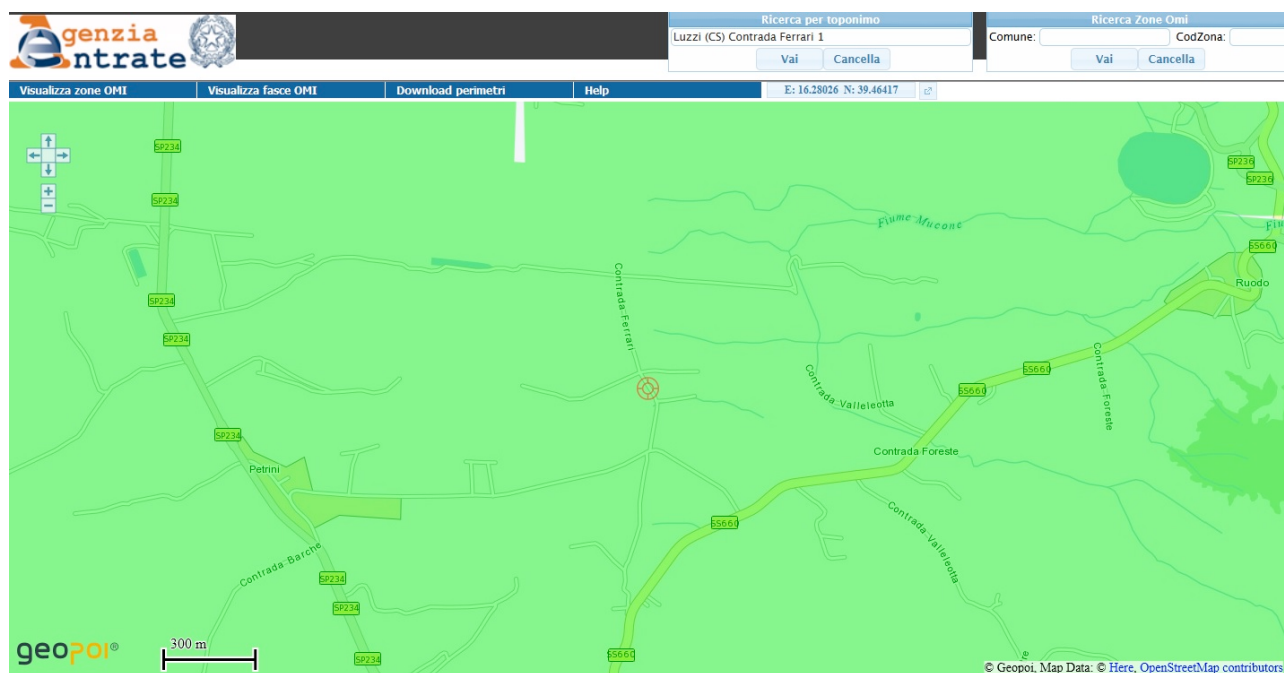
$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove

K1 (taglio superficie)	Coefficiente	K2 (livello di piano)	Coefficiente
Fino a 45 mq	1	Piano seminterrato	0
Oltre 46 mq fino a 70 mq	0,8	Piano terra	0,2
Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	Piano primo	0,4
Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	Piano intermedio	0,5
Oltre 150 mq	0	Piano ultimo	0,8
		Piano attico	1

Tabella per il calcolo del valore normale.

Risultato Interrogazione: Anno 2021 – Semestre 1



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1Provincia: **COSENZA**Comune: **LUZZI**Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA RURALE**Codice zona: **R1**Microzona: **1**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	330	475	L			

La stima dell'immobile sito in Luzzi (CS) – Contrada Ferrari

Il **valore medio unitario U** da utilizzare per la valutazione dell'immobile è stato ragionevolmente assunto pari a **380,00 €/m²**. Moltiplicando questo valore per la **superficie commerciale S_c** si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento** dell'immobile.

Il **più probabile valore di mercato dell'immobile P** in oggetto viene determinato in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile di cui si tiene conto attraverso **tre macrocoefficienti** da applicare al **valore medio unitario U**.

I macrocoefficienti indicati con i simboli δ , Δ e Ω , sono così articolati:

- δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
- Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;
- Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio ed in particolare degli aspetti funzionali, delle varianti estetiche, delle varianti posizionali, delle varianti dimensionali e delle varianti di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella tabella 4.14.1

Tabella 4.14.1

Coefficienti correttivi		
δ	Δ	Ω
0,90	0,85	0,85
Produttoria $\Pi = \delta \times \Delta \times \Omega$		0,65

Il **più probabile valore di mercato P** per l'immobile sito in **Luzzi (CS), Contrada ferrari** ed identificato al **N.C.E.U.** al foglio 17 particella 518 sub 1, è determinato quale prodotto del valore medio unitario U per i tre macrocoefficienti e per la superficie commerciale S_c.

La tabella 4.14.2 riporta in sintesi il suddetto valore:

Tabella 4.14.2

Il più probabile prezzo di mercato per il lotto		
Valore medio unitario	Π	Superficie commerciale
380,00 €/m ²	0,65	180,32 m ²
Più probabile valore di mercato		44.539,04 €

4. Risposta al quesito 15

"Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: la descrizione sintetica dei lotti relativi dati catastali e prezzo base; – per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) 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".

Alla luce di quanto emerso dalle indagini e dalla documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali, al fine di redigere il presente elaborato peritale, si può riassumere quanto segue:

Il bene oggetto di stima consiste in un APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE sito nel Comune di Luzzi (CS), alla Contrada Ferrari con una superficie lorda di circa 184,00 mq. L'immobile è posto al piano terra di un fabbricato con i piani superiori ancora in fase di completamento, ed è composto da una cucina, un soggiorno, un bagno, e quattro camere, di cui una non prevista nella Concessione Edilizia e realizzata successivamente e ancora da sanare.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) al foglio di mappa n. 17 particella 518 sub 1, così come risulta dagli atti del pignoramento ricade, in base allo Strumento Urbanistico del Comune di Luzzi (CS), in Zona A.T.U.C. (Ambito Territoriale Urbano Consolidato).

L'immobile risulta di proprietà al 1000/1000 del signor Lento Natale, così come risulta dagli atti di pignoramento.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso che non risultano vincoli locativi gravanti sul bene oggetto di pignoramento né limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, privilegi e servitù.

Sull'immobile insiste le seguenti trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 25/09/2001 – Registro Particolare n. 14467 – Registro Generale n. 20727 – Pubblico Ufficiale: Notaio Viggiani Carlo Repertorio n. 56432 del 17/09/2001 – Atto tra Vivi – Donazione Accettata.
2. ISCRIZIONE del 01/02/2005 – Registro Particolare n. 2053 – Registro Generale n. 5111 – Pubblico Ufficiale: Notaio Cappelli Sergio Repertorio n. 31514/10500 del 28/01/2005 – Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
3. ISCRIZIONE del 27/01/2011 – Registro Particolare n. 424 – Registro Generale n. 2896 – Pubblico Ufficiale: EQUITALIA ETR spa Repertorio n. 716/34 del 24/01/2011 – Ipoteca Legale derivante da norma art. 77 DPR 602 del 29/09/1973.

4. TRASCRIZIONE del 12/05/2021 – Registro Particolare n. 9730 – Registro Generale n. 12307 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cosenza Repertorio n. 908 del 06/04/2021 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Il valore complessivo del bene oggetto di pignoramento è stato stimato pari a **37.858,19 € (euro TRENTASETTEMILAOTTOCENTOCINQUANTOTTO/19)**.

Nel concludere la presente relazione si riportano di seguito le descrizioni sintetiche del lotto con i rispettivi dati catastali ed il prezzo base, con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO	
Descrizione	Appartamento sito nel Comune di Luzzi (CS) – Contrada Ferrari
Descrizione Catastale	N.C.E.U. – Foglio di mappa 17 del Comune di Luzzi (CS) – particella 518 – sub 1 – Categoria A3 – Classe 1 – 6 Vani – Rendita € 247,90
Natura e titolarità giuridica	Immobili – sig. Lento Natale, nato a Bisignano (CS) il 16/11/1958 – C.F.: LNT NTL 58S16 A887G) – Proprietà per 1/1
Superficie Commerciale	180,32 mq
Valore base stimato dell'immobile	€ 44.539,04 (euro quarantaquattromilacinquecentotrentanove/04)
Detrazione	15%
PREZZO BASE LOTTO PIGNORATO	Sub 1: € 37.858,19 (euro trentasettemilaottocentocinquantotto/19)

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitomi, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n. 10 allegati

Cosenza lì, 18 febbraio 2022

Il CTU

Ing. Michele Funaro

5. Elenco allegati

- Allegato n. 1: Nomina CTU;
- Allegato n. 2: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 3: Visura catastale; planimetria catastale;
- Allegato n. 4: Ispezione ipotecaria;
- Allegato n. 5: Documentazione Comune di Luzzi (CS);
- Allegato n. 6: Ricevute di ritorno convocazione 1° sopralluogo;
- Allegato n. 7: Planimetria da rilievo;
- Allegato n. 8: Documentazione fotografica;
- Allegato n. 10: Sovrapposizione Planimetria Catastale e Planimetria da Rilievo;