

RELAZIONE TECNICA

L'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Assunta Gioia, in data 12/12/2023, nominava il sottoscritto **Arch. Francesco Gemelli**, nato a Cosenza il 02/01/1973, residente in Via Giuseppe Garibaldi n. 1 - Rovito (Prov. di CS) – C.F. GMLFNC73A02D086H, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1120 e presso il Tribunale di Cosenza nell'elenco dei CTU al n. 3151, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di **ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 117/2023 R.G.** – Creditore procedente: **ISEO SPV S.R.L.** c/ Debitore esecutato: [REDACTED], il quale accettava l'incarico ed effettuava, in data 13/12/2023, l'invio telematico del verbale di giuramento.

Per cui la S.V. poneva i seguenti quesiti nel verbale di nomina:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

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

depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati

si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

PREMESSA

Il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, procedeva a comunicare alle parti la data del sopralluogo fissandola per il 18/01/2024 e nello specifico, a mezzo **Raccomandata A/R del 08/01/2024** [REDACTED], a mezzo **PEC del 08/01/2024** all'Avv. **Bianca Zupi**, in qualità di Custode giudiziario nonché alla Società **ISEO SPV SRL** e all'Avv. **Alessandra Villecco**, nell'interesse del Creditore procedente.

Si precisa che, a seguito di missiva a mezzo PEC del 17/01/2024 da parte [REDACTED], [REDACTED], comunicava l'impossibilità della predetta di presenziare all'incontro per la data stabilita e contestualmente chiedeva un differimento

delle operazioni peritali.

A seguito di comunicazione a mezzo PEC del 18/01/2024, veniva fissata la nuova data delle operazioni peritali.

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno **29/01/2024 alle ore 9.30** presso l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'esecuzione in San Pietro in Guarano (Prov. di Cosenza) alla via Padula Due Forni n. 88.

Le operazioni peritali, regolarmente iniziate nel giorno stabilito, sono consistite nella presa visione dell'immobile, il confronto dei luoghi con la rappresentazione grafica come da planimetria catastale, nel rilievo metrico dell'immobile, nella documentazione fotografica degli spazi interni dell'unità immobiliare ed esterna del fabbricato nonché nella stesura del verbale di sopralluogo.

Alle operazioni peritali erano presenti [REDACTED] e l'Avv. **Bianca Zupi** (Custode giudiziario).

Il CTU, nel periodo antecedente il sopralluogo, ha provveduto ad acquisire, dalla banca dati Catastale dell'Agenzia dell'Entrate (Catasto), la visura storica, la planimetria catastale e l'estratto di mappa del bene oggetto di esecuzione immobiliare nonché, dal Geoportale del Comune di San Pietro in Guarano, la mappa catastale ed aerofotogrammetrica del fabbricato di cui l'immobile oggetto dell'esecuzione fa parte e lo stralcio dello strumento urbanistico comunale.

In data 27/12/2023 sono state presentate, a mezzo PEC, istanze presso gli uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di San Pietro in Guarano relative ai certificati di residenza, stato di famiglia, di stato civile e di matrimonio dell'esecutata.

In data 28/12/2023 è stata presentata, a mezzo PEC, istanza presso l'ufficio Stato Civile del Comune di Cosenza relativa al certificato di matrimonio dell'esecutata.

In data 27/12/2023, a mezzo PEC, è stata presentata istanza di accesso agli atti presso l'Area Tecnico - Urbanistica del Comune di San Pietro in Guarano per prendere visione ed estrarre copia della documentazione edilizia depositata, relativamente all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione e al complesso edilizio di cui la predetta u.i. fa parte.

Il CTU, inoltre, ha fatto formale richiesta, a mezzo PEC del 27/12/2023, all'Agenzia delle Entrate di Cosenza per accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodati d'uso registrati afferenti l'immobile oggetto della procedura di esecuzione.

Successivamente, sono state eseguite le ispezioni ipo-catastali dal portale dell'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il CTU, in risposta ai quesiti posti, precisa quanto segue:

- E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile;
- Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La certificazione notarile, in riferimento all'immobile pignorato e alle unità immobiliari originarie, risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati risultano indicati nella predetta certificazione notarile.
- Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico.
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
- Il CTU ha acquisito il certificato di stato civile dell'esecutata da cui si evince che [REDACTED]

Si precisa che, dal certificato di matrimonio, a margine ed in calce all'atto risulta:

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
- A margine ed in calce all'atto risulta: Con Decreto del Tribunale di Cosenza in data 18/07/2007 N.3562/07 R.G.A.C. è stata Omologata la separazione consensuale dei coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.

Da quanto si evince dall'Atto di pignoramento immobiliare, è stato sottoposto a pignoramento:

[REDACTED]

seguito bene: piena proprietà dell'immobile *consisto al NCEU del Comune di San Pietro in Guarano al foglio 28, p.lle graffate 910 sub 1, graffato particella 909 sub 1, natura A/3, piano T-1-2, cat. A/3 classe 2, vani 8,5, rendita catastale 438,99;*

La sopradescritta unità immobiliare viene sottoposta a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le modificazioni eseguite e da eseguire, con tutti gli annessi, accessori, pertinenze ed accessioni, i diritti proporzionali di condominio e quanto altro inerente all'immobile stesso anche se non specificato nella suesposta descrizione.

Così come indicato nel verbale di pignoramento degli immobili, TRASCRIZIONE del 07/09/2023 - Registro Particolare 22443 - Registro Generale 28631 - Repertorio 2528/2023.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il sottoscritto CTU ha effettuato le ispezioni ipotecarie, riferite al periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 01/02/2024, relativamente il ventennio precedente alla data del verbale di pignoramento immobiliare, rilevando la seguente formalità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 6

ISCRIZIONE del 06/05/2009 - Registro Particolare 1961 Registro Generale 12633

Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 75233/28070 del 04/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 682 del 25/02/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2629 del 25/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 51 del 09/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2016 del 26/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2017 del 26/09/2017 (RIDUZIONE DI SOMMA)
6. Annotazione n. 2997 del 17/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 16/10/2009 - Registro Particolare 22780 Registro Generale 32193

Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 75935/28651 del 14/10/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 16/10/2009 - Registro Particolare 5879 Registro Generale 32194

Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 75936/28652 del 14/10/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

ANNOTAZIONE del 25/02/2010 - Registro Particolare 682 Registro Generale 5435

Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 75934/28650 del 14/10/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita' di riferimento: Iscrizione n. 1961 del 2009

TRASCRIZIONE del 06/03/2023 - Registro Particolare 5567 Registro Generale 7052

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 494 del 14/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 07/09/2023 - Registro Particolare 22443 Registro Generale 28631

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2528/2023 del 02/08/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

afferente la seguente unità negoziale:

Comune I114 - SAN PIETRO IN GUARANO (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 910 Subalterno 1

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 909 Subalterno 1

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 8,5 vani

Indirizzo VIA PADULA DUE FORNI N. civico -

Dalla ricerca effettuata non risultano presenti altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale) oltre quelle sopra indicate.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Il sottoscritto CTU, ha acquisito la documentazione catastale, relativa al bene oggetto di esecuzione

immobiliare, presente nella banca dati dell’Agenzia del Territorio (Catasto):

- **Visura storica per immobile (Foglio 28 - P.lla 910 – Sub 1);**
- **Planimetria catastale (Foglio 28 - P.lla 910 – Sub 1);**
- **Estratto di mappa (Foglio 28 – P.lla 910);**
- **Elaborato planimetrico;**
- **Elenco subalterni.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Dal verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 07/09/2023 - Registro Particolare 22443 - Registro Generale 28631 – Repertorio 2528/2023, risulta che l’immobile oggetto di esecuzione consiste in:

- **PIENA PROPRIETA’ DELL’IMMOBILE CENSITO AL NCEU DEL COMUNE DI SAN PIETRO IN GUARANO AL FOGLIO 28, P.LLE GRAFFATE 910 SUB 1, GRAFFATO PARTICELLA 909 SUB 1 NATURA A/3 - PIANO T-1-2**

Proprietà e provenienza dell’immobile

Da quanto si evince dalle Certificazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie, il bene oggetto di esecuzione è pervenuto [REDACTED], in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA – TRASCRIZIONE** del 16/10/2009 - Notaio CARLO VIGGIANI - Repertorio 75935/28651 del 14/10/2009 da parte di EMMECI HOUSE SRL.

Si precisa che, in virtù della predetta compravendita, l’immobile viene trasferito con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, nonché con le quote di comproprietà spettanti sulle parti comuni come per legge ed in particolare sulla striscia di terreno da adibire a stradella di accesso, censita nel catasto dei fabbricati del comune di San Pietro in Guarano al foglio 28, Particella 909 sub. 14.

Caratteristiche della zona

Gli immobili sono ubicati in zona semicentrale del Comune di San Pietro in Guarano, località Padula, in area di recente urbanizzazione, confinante con i territori comunali di Zumpano, Castiglione Cosentino e Rende. La zona, a vocazione perlopiù residenziale, è caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi pubblici ed attività. La viabilità comunale risulta agevole e gli immobili in oggetto distano circa Km 5,00 dallo svincolo autostradale Cosenza Nord – Autostrada “A2 del Mediterraneo”, circa Km 3,50 dalla città di Cosenza e circa 3,00 Km dallo svincolo della Strada Statale 107 Silana/Crotonese/Paolana nonché circa 5,00 Km dal centro abitato di San Pietro in Guarano.

Caratteristiche costruttive riferite all’intero stabile

L’immobile oggetto dell’esecuzione fa parte di un complesso edilizio denominato “Residence del

Sole” realizzato nei primi anni del 2010 a seguito di Piano di Lottizzazione “Poggio Ameno” e costituito da tre corpi di fabbrica all’interno dei quali trovano ubicazione quattro unità immobiliari sviluppatasi su tre livelli.

L’immobile oggetto di esecuzione fa parte del Corpo A – Unità 8 e risulta raggiungibile attraverso strada privata (accesso esclusivo al complesso edilizio).

La struttura portante della costruzione è realizzata con intelaiatura in cemento armato, con solai del tipo in latero-cemento e copertura a falde.

Le facciate sono trattate con intonaco del tipo tradizionale e tinteggiate.

Il fabbricato, esternamente si presenta in buone condizioni di conservazione.

UNITA’ IMMOBILIARE RESIDENZILE E CORTE ESCLUSIVA

Identificazione catastale

Il bene oggetto di stima, ad uso residenziale, è identificato come di seguito:

- **NCEU SAN PIETRO IN GUARANO - Foglio 28 - Particella 910 - Sub 1 (U.I. residenziale)**
- Foglio 28 - Particella 909 - Sub 1 (Corte esclusiva)

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 166 mq - Rendita Euro 438,99

Indirizzo: VIA PADULA DUE FORNI n. SNC - Piano T-1-2

Intestato a:

[REDACTED]

- Proprietà 1/1

Confini catastali

- **Il fabbricato - Corpo A** (P.lla 910), di cui l’immobile in perizia fa parte, confina su tutti i lati con la P.lla 909.

La P.lla 909 confina a nord con P.lla 900, a est con strada di lottizzazione (P.lle 835 – 836 – 838 – 840 – 858 – 860), a sud con strada comunale Padula Due Forni e ad ovest con P.lla 880 e P.lla 1089.

- **L’unità immobiliare residenziale** (P.lla 910 - Sub 1) confina a nord e ad ovest con P.lla 909 - Sub 1 (area di corte esclusiva stessa proprietà), a est con P.lla 910 – Sub 3 e a sud con P.lla 910 - Sub 2.

- **L’area di corte esclusiva** (P.lla 909 - Sub 1) confina a nord con P.lla 900, ad est con P.lla 910 - Sub 1 (stessa proprietà) e P.lla 909 – Sub 13, a ovest con P.lla 880 e a sud con P.lla 909 – Sub 2 e strada privata d’accesso (P.lla 909 - Sub 14).

Caratteristiche interne

L’accesso all’immobile oggetto di esecuzione avviene da cancello pedonale e carraio posto su via Padula Due Forni al civico n. 88 attraverso i quali si giunge nell’area di corte esclusiva dove è posto il portone d’ingresso all’unità immobiliare residenziale.

L’unità immobiliare in oggetto, sviluppatasi su tre livelli, è così composta:

- **PIANO TERRA**

- Ingresso/Soggiorno/Scala interna
- Cucina
- Ripostiglio 1
- Bagno 1
- Ripostiglio 2
- Area di corte esclusiva

- **PIANO PRIMO**

- Disimpegno 1/Scala interna
- Camera 1
- Camera 2
- Bagno 2
- Bagno 3
- Balcone

- **PIANO SECONDO MANSARDATO**

- Disimpegno 2
- Camera
- Soffitta

La disposizione planimetrica dell'intera u.i. risulta regolare.

Le rifiniture generali dell'immobile sono di tipo medio, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato in legno, gli infissi esterni sono in legno/alluminio con persiane, le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti risultano essere, per l'intera unità immobiliare, in ceramica così come i rivestimenti di bagni, cucina e balcone.

Le soglie ed i davanzali sono in pietra naturale.

I soffitti e le pareti risultano tinteggiati con pittura lavabile.

Il piano secondo mansardato presenta la struttura in legno a vista con rivestimento in perlinato di legno.

Sono presenti tre bagni, dotati di tutti gli apparecchi igienico-sanitari, in buone condizioni di manutenzione. All'uopo si segnala in lesione superficiale in corrispondenza del piano terra.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento autonomo con stufa a pellet idro con radiatori in alluminio a parete e caldaia murale esterna a GPL per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

E' presente un'area di corte esclusiva destinata a parcheggio nonché a camminamenti e a verde, pavimentata in parte in piastrelle ed in parte in lastre di pietra.

L'unità immobiliare, all'interno, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'U.I.

Superficie dell'immobile

A seguito del rilievo metrico del bene in perizia, si sono constatate le seguenti superfici nette:

▪ **PIANO TERRA (H = MI 2,86)**

○ Ingresso/Soggiorno/Scala interna:	Mq 30,80
○ Cucina:	Mq 11,00
○ Ripostiglio 1:	Mq 2,00
○ Bagno 1:	Mq 5,40
○ Ripostiglio 2:	Mq 1,30
○ Area di corte esclusiva:	Mq 178,00

▪ **PIANO PRIMO (H = MI 2,86)**

○ Disimpegno 1/Scala interna:	Mq 10,10
○ Camera 1:	Mq 10,40
○ Camera 2:	Mq 15,00
○ Bagno 2:	Mq 7,20
○ Bagno 3:	Mq 3,50
○ Balcone:	Mq 8,80

▪ **PIANO SECONDO MANSARDATO (H = MI 2,86)**

○ Disimpegno 2:	Mq 2,10
○ Camera:	Mq 28,60
○ Soffitta:	Mq 19,70

Riepilogo superfici:

SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA = Mq 127,40

SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA = Mq 150,80

SUPERFICIE BALCONE = Mq 8,80

SUPERFICIE SOFFITTA (H < MI 2,00) = Mq 19,70

SUPERFICIE AREA DI CORTE ESCLUSIVA = Mq 178,00

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Dal rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di perizia, si è determinata la superficie lorda a cui si sono applicati i coefficienti di ragguaglio per il calcolo della superficie commerciale, secondo le direttive del **DPR 138/1998 (Tabella Allegato C)**:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Superficie lorda residenziale = Mq 150,80 (coeff. 1) = Mq 150,80
- Balcone = Mq 8,80 (coeff. 0,3) = Mq 2,64
- Soffitta = Mq 19,70 (coeff. 0,5) = Mq 9,85
- Area di corte esclusiva = Mq 178,00 (coeff. 0,1) = Mq 17,80

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA = MQ 181,09

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Il sottoscritto CTU premette che gli immobili oggetto di esecuzione afferiscono a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 11

- **P.Illa 910 - Subalterno 1 - unità immobiliare ad uso residenziale - piano T-1-2**

- **P.Illa 909 - Subalterno 1 – area di corte esclusiva - piano T**

I predetti identificativi catastali riconducono al medesimo immobile in quanto graffiati.

Si è accertata la conformità tra la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento con quella attuale del bene determinando che la stessa consente l'univoca identificazione dell'immobile oggetto di perizia.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con la documentazione presente in banca dati catastale (Visura e Planimetria), il CTU ha potuto accertare le seguenti difformità:

- **Diversa rappresentazione grafica della planimetria per variazione della distribuzione interna;**
- **Diversa indicazioni delle altezze interne in planimetria;**
- **Assenza in visura catastale del numero civico;**

Considerate le difformità riscontrate, necessita l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile, con contestuale rettifica in visura della toponomastica, mediante la presentazione di pratica catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio (Catasto).

Le spese per l'aggiornamento catastale possono essere quantificate in € 550,00 comprensive di oneri come per legge e versamento di € 50,00 all'Agenzia del Territorio (Catasto).

Il CTU considererà i suddetti costi della regolarizzazione catastale nel successivo Quesito n. 14.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Destinazione Urbanistica

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di San Pietro in Guarano, l'area di ubicazione del fabbricato di cui l'immobile in perizia fa parte, risulta ricadere in ***Ambiti Territoriali Unitari – ATU “DUE TORRI” - TU Tessuti Consolidati (Sottoambiti di espansione a ridosso dai centri storici)***

articolo 106 - Tessuti consolidati

Si intendono qui recepite le disposizioni di cui all'art. 18 - Miglioramento della qualità dei centri urbani e all'art. 19 – Rigenerazione delle periferie urbane - del Tomo IV del QTR/P.

- 1. L'ambito dei tessuti consolidati comprende le espansioni urbane sorte a ridosso o a breve distanza dai centri storici del PSA, con caratteri di compattezza e ormai sostanzialmente sature.*
- 2. In tale ambito il PSA si attua per intervento diretto e sono consentiti le seguenti categorie di intervento:*

- *MO - manutenzione ordinaria;*
- *MS - manutenzione straordinaria;*
- *RE - ristrutturazione edilizia semplice;*
- *RE/V - ristrutturazione edilizia (con incremento volumetrico del 20%);*
- *RE/V.e - ristrutturazione edilizia con miglioramento efficienza energetica (con incremento volumetrico del 35%);*
- *D/R - demolizione e ricostruzione (con incremento volumetrico del 35%);*
- *D/R.c - demolizione e ricostruzione con completamento (con incremento volumetrico);*

- NE - nuova edificazione.

3. In tale ambito sono consentiti i seguenti usi:

- Res a e a-bis

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

$U_f = 0,4375 \text{ mq/mq}$;

$H_{max} = mt \ 13,50 (\leq h/\text{edifici circostanti})$;

$NL = 4$;

$DS = mt \ 5,00$, lo Sportello Unico per l'Edilizia può autorizzare deroghe specifiche per allineamento al filo degli edifici circostanti o per costruzione sul confine pubblico;

$De = mt \ 10,00$ (fra pareti finestrate, la metà della somma delle altezze dei due edifici minimo mt 10,00);

$DC =$ allineamento al filo degli edifici circostanti / costruzione in aderenza / costruzione sul confine / mt.5.00.

$RC = 1/3$.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

In data 27/12/2023, a seguito della richiesta di accesso agli atti a mezzo PEC, il sottoscritto CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Guarano, per prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnico-urbanistica depositata nonché dei titoli autorizzativi ed eventuali pratiche edilizie presentate relativamente agli immobili oggetto dell'esecuzione e al fabbricato di cui le u.i. fanno parte.

L'UTC di San Pietro in Guarano, in data 29/01/2024 (protocollo N° 774 del 26/01/2024), trasmetteva al sottoscritto CTU la seguente documentazione reperita in archivio:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 4 del 31/01/2008**
- **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 6 del 27/01/2009 (VARIANTE)**
- **ELABORATI PROGETTUALI PDC N. 6 (VARIANTE)**
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. 8263 del 21/12/2011**

Non risultano presentate, successivamente, ulteriori pratiche edilizie inerenti il fabbricato e le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Dal confronto tra le opere realizzate e rilevate con quelle assentite, il sottoscritto CTU ha potuto accertare le seguenti difformità urbanistiche:

- **IMMOBILE RESIDENZIALE**

Piano Terra

- Cambio di destinazione d'uso degli ambienti (trasformazione garage in soggiorno);
- Modifica dei prospetti (trasformazione porta garage e ubicazione finestrate);
- Diversa distribuzione interna;
- Altezza interna inferiore a quella di progetto;

Piano Primo

- Diversa distribuzione interna;
- Creazione di un nuovo bagno;

Piano Secondo Mansardato

- Cambio di destinazione d'uso degli ambienti (trasformazione soffitta in camera);
- Diversa distribuzione interna;
- Realizzazione di scala interna;

Il CTU considererà i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica nel successivo Quesito n. 14.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Considerato che oggetto dell'esecuzione risulta essere un unico immobile: Appartamento (P.lla 910 - Sub 1) e Area di corte esclusiva (P.lla 909 - Sub 1), si prevede la formazione di un lotto unico, come di seguito:

IMMOBILE USO RESIDENZIALE E CORTE ESCLUSIVA**COMUNE DI SAN PIETRO IN GUARANO (CS)****Contrada Padula - Via Padula Due Forni n. 88 – Piano T-1-2****quota: INTERA PROPRIETA'**

oltre diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, nonché con le quote di comproprietà spettanti sulle parti comuni come per legge ed in particolare sulla striscia di terreno da adibire a stradella di accesso, censita nel catasto dei fabbricati del comune di San Pietro in Guarano al foglio 28, Particella 909 sub. 14.

Identificato catastalmente:

NCEU di SAN PIETRO IN GUARANO**Foglio 28 - Particella 910 - Sub 1 (U.I. residenziale)****Foglio 28 - Particella 909 - Sub 1 (Corte esclusiva)**

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 166 mq - Rendita Euro 438,99

Indirizzo: VIA PADULA DUE FORNI n. SNC - Piano T-1-2

Intestato a:

[REDACTED] - Proprietà 1/1**RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

L'immobile oggetto di perizia, nel caso in esame, è stato pignorato per l'intera quota di proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11**Disponibilità dell'immobile**

Da quanto dichiarato [REDACTED] nel verbale sopralluogo, l'immobile oggetto dell'esecuzione viene occupato [REDACTED]

A seguito di istanza presentata, a mezzo PEC del 27/12/2023 (Prot. AGE DP Cosenza n. 243358 del 27/12/2023) presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia dell'Entrate, il CTU riceveva formale risposta, a mezzo PEC (REGISTRO UFFICIALE con numero 19222 e data 30/01/2024), comunicando che non risultano registrati atti privati e contratti di locazione sugli immobili oggetto dell'istanza. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Il CTU evidenzia, come già fatto in premessa, che dal certificato di stato civile si evince che [REDACTED]. Si precisa, inoltre che, a margine ed in calce all'atto di matrimonio risulta: Con Decreto del Tribunale di Cosenza in data 18/07/2007 N.3562/07 R.G.A.C. è stata Omologata la separazione consensuale dei coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. L'immobile oggetto di perizia, per come dichiarato dall'esecutata, è occupato [REDACTED].

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici. Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale considerato che l'immobile in esame fa parte di un complesso edilizio non costituito in Condominio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13 bis

Da quanto si è potuto accertare, il bene oggetto di causa non fa parte di un fabbricato costituito in Condominio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Il criterio, per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è quello di assumere come valore, per unità di superficie, quello che risulterà dal metodo di stima sintetico – comparativo dei valori presi a confronto dalle indagini di mercato effettuate da **fonti internet di annunci immobiliari** nonché dal sito di **borsino immobiliare**.

I valori così determinati saranno mediati con i valori dell'**OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (OMI)** dell'Agenzia dell'Entrate, per la zona di appartenenza nonché con quelli derivanti dal metodo **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**, che esprime un valore di mercato attraverso un'analisi per confronto con almeno due immobili definiti comparabili, simili per posizione, caratteristiche costruttive, tipologia e dimensioni a quello oggetto di stima.

STIMA SINTETICO/COMPARATIVA – U.I. RESIDENZIALE

Dalla consultazione della banca dati **OMI - Semestre 1 / Anno 2023**, è risultato che:

COMUNE DI SAN PIETRO IN GUARANO

Fascia/zona: **Suburbana**

ZONA VALLIVA A CONFINE CON CASTIGLIONE COSENTINO

Codice di zona: **E1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **RESIDENZIALE**

Stato Conservativo: **NORMALE**

Tipologia in oggetto: **ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO**

Valori: **Min € 520,00/Mq / Max € 770,00/Mq**

Detti valori contemplano un vasto paniere di immobili sia nuovi che usati, ubicati in una zona comunale vasta, aventi caratteristiche tipologiche e costruttive diverse nonché stato di conservazione differente rispetto all'immobile in esame.

Il CTU premette che trattasi di immobile di recente costruzione avente categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo Economico), compresa nella tipologia presente in banca dati OMI ma con stato conservativo “normale”.

Dunque, in riferimento a quanto dettato dal 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'art. 1, c. 307 - legge 27/12/2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)”, non trovando corrispondenza nello stato conservativo, occorre adeguare il valore normale con dei coefficienti correttivi.

Nel caso specifico, il CTU ritiene di adottare il valore di riferimento OMI MASSIMO al quale applicare il seguente coefficiente correttivo:

- *Abitazioni di tipo economico - NORMALE – MASSIMO = € 770,00 /Mq*
- *Coefficiente correttivo da Stato conservativo da Normale → a Buono/Pari al Nuovo = x 1,20*

VALORE OMI CORRETTO = € 770,00 x 1,20 = € 924,00

Premesso quanto sopra, il CTU, il VALORE OMI CORRETTO sarà pari a € 924,00/Mq

RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Sulla base di informazioni assunte da siti internet (agenzie immobiliari e annunci immobiliari), si è rilevato che i prezzi medi di mercato, praticati nel comune di ubicazione dell'immobile oggetto di stima, riferiti a mq di superficie commerciale, sono i seguenti:

VALORI MEDI ANNUNCI IMMOBILIARI = € 1.000,00 / Mq

Il valore sopra indicato è riferito a comparabili presenti sul libero mercato che, in fase di contrattazione, subirà certamente un ribasso (dal 5% al 10%) in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare (in fase di contrazione) per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia, che può essere indicato nella misura massima del 10%.

VALORI MEDI ANNUNCI IMMOBILIARI = € 1.000,00/Mq x 0,90 (-10%) = € 900,00/Mq

Esaminati i valori indicati dal **Borsino Immobiliare** della zona di riferimento (ZONA VALLIVA A CONFINE CON CASTIGLIONE COSENTINO) e presi a confronto i valori di **“Abitazioni in stabili di 1° fascia - Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona”** - con Valore minimo € 793,00/Mq e Valore massimo € 1.244,00/Mq, considerato quanto predetto relativamente al paniere di valori di un'area vasta di riferimento, il CTU ritiene di adottare il **valore medio di € 1.019,00/Mq.**

Mediando il valore di riferimento di cui sopra con quello degli annunci immobiliari, si ottiene:

VALORE MEDIO ANNUNCI IMMOBILIARI = € 900,00 / Mq

VALORE MEDIO BORSINO IMMOBILIARE = € 1.019,00 / Mq

VALORE MEDIO ANNUNCI IMM. / BORSINO = € 959,50 / Mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Dal valore medio sopra determinato (BORSINO IMMOBILIARE e ANNUNCI IMMOBILIARI) si ottiene il parametro valutativo riferito al metro quadrato di superficie commerciale, che sarà calibrato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili, applicando i seguenti coefficienti correttivi precisando che verrà considerato il valore corrispondente alla caratteristica tipologica di “abitazione civile”.

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

Caratteristiche posizionali medie

	Coefficiente
Zona semicentrale/espansione	1.10
Zona periferica	0.90
Zona centrale/centro storico	1.00
Zona degradata – agricola	0.80

Caratteristiche espositive

	Coefficiente
Ottime – quattro affacci	1.10
Buone – tre affacci	1.05
Sufficienti – due affacci	1.00
Mediocri – un affaccio	0.95
Scadenti – senza affacci	0.85

Caratteristiche tecnico/funzionali - impianti

	Coefficiente
Ottime	1.05
Buone	1.00
Sufficienti	0.95
Mediocri	0.90
Scadenti	0.85

Caratteristiche tipologiche

	Coefficiente
Abitazione di tipo signorile	1.15
Abitazione tipo ville e villini	1.10
Uffici	1.05
Abitazione tipo civile	1.00
Abitazione tipo economico	0.95
Abitazione tipo popolare	0.90
Fabbricato tipo ultrapopolare	0.85
Fabbricato tipo rurale	0.80

Stato di conservazione e manutenzione

	Coefficiente
Ottimo	1.05
Buono	1.00

Sufficiente	0.95
Mediocre	0.90
Scadente	0.85

Vetustà fisica

	Coefficiente
Fabbricato < anni 10	1.05
Fabbricato 11 ≤ anni ≤ 30	1.00
Fabbricato 31 ≤ anni ≤ 50	0.95
Fabbricato 51 ≤ anni ≤ 70	0.90
Fabbricato >71	0.85

Caratteristiche dimensionali

	Coefficiente
Fino a mq 45	1.05
Tra mq 46 e mq 60	1.10
Tra mq 61 e mq 120	1.00
Tra mq 121 e mq 180	0.95
Superiore a mq 180	0.90

COEFFICIENTI CORRETTIVI – U.I. USO RESIDENZIALE

Attribuendo al valore i coefficienti correttivi, si avrà:

Valore di Rif. €/mq	IMMOBILE RESIDENZIALE E AREA DI CORTE							Media dei Coefficienti	Parametro valutativo €/mq
	Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche espositive	Caratteristiche tecnico/funzionali	Caratteristiche tipologiche	Stato conservativo e di manutenzione	Vetustà fisica	Caratteristiche dimensionali		
959,50	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	959,50

VALORE COMMERCIALE DI RIFERIMENTO = € 959,50/mq

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Dall'implementazione del foglio di calcolo MCA, riferito ad immobili in vendita nella medesima zona di ubicazione a quello oggetto di stima e con destinazione d'uso residenziale, si è determinato il seguente valore (vedi allegato TABELLA ANALISI COMPARABILI):

VALORE UNITARIO - MCA = € 901,54/mq

STIMA DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE

Mediando i valori precedentemente adottati e/o determinati (valori OMI, ANNUNCI IMMOBILIARI – BORSINO IMMOBILIARE nonché MCA), si ottengono i seguenti valori:

▪ VALORE DI MERCATO – OMI (Medio) = € 924,00 / Mq

▪ VALORE COMPARATIVO (Barruagliato) = € 959,50 / Mq

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 18

- VALORE DI MERCATO – MCA = € 901,54 / Mq

VALORE DI MERCATO MEDIO = € 928,35 / MQ

VALORE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Moltiplicando il valore di riferimento, come sopra determinato, per la superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, si ottiene:

VALORE DI STIMA = (MQ 181,09 x € 928,35) = € 168.114,90

OSSERVAZIONI TECNICHE AI FINI DELLA STIMA

Considerate le difformità urbanistiche e catastali riscontrate, come meglio descritte nella risposta di cui ai Quesiti nn. 6 e 8, il sottoscritto CTU provvede a detrarre i costi necessari per la regolarizzazione afferente la diversa distribuzione interna, detraendoli dal valore di stima sopra determinato.

SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

- Spese Tecniche per redazione pratica edilizia SCIA in Sanatoria = € 1.200,00 comprensive di oneri come per legge;
- Versamento diritti segreteria SCIA in Sanatoria = € 100,00
- Versamento sanzione pecuniaria/oblazione SCIA in Sanatoria = € 2.561,20
- Spese Tecniche per redazione pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità): € 700,00 comprensive di oneri come per legge e versamento diritti segreteria;

SPESE REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

- Spese Tecniche redazione pratica catastale DOCFA = € 500,00 comprensive di oneri di legge;
- Versamento DOCFA = € 50,00

Valutate le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile in perizia (Spese Tecniche e Versamenti) pari ad € 5.111,20, le predette verranno detratte dal valore di stima sopra determinato.

TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE: € 5.111,20

VALORE DI STIMA: (€ 168.114,90 - € 5.111,20) = € 163.003,70

(Euro Centosessantatremilatre/70)

ABBATTIMENTO FORFETARIO

Procedendo all'abbattimento forfetario pari al 15%, per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, il valore finale dei beni risulta essere il seguente:

U.I. USO RESIDENZIALE E CORTE ESCLUSIVA

(Foglio 28 - P.Illa 910 – Sub 1 e P.Illa 909 – Sub 1)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 19

Valore di stima = (€ 163.003,70 x 0,85) = € 138.553,14

Valore di Stima = € 138.500,00 in c.t.
(Euro Centotrentottomilacinquecento/00)

DETERMINAZIONE VALORE CATASTALE

Al solo fine informativo, si è verificato il Valore Catastale dell'immobile:

CALCOLO VALORE CATASTALE IMMOBILI (Fabbricati e Terreni)	
Categoria catastale:	
A/3 - Abitazioni di tipo economico	
Data di riferimento:	31 ▼ Gennaio ▼ 2024 ▼ oggi
Rendita catastale €	438,99 (cerca online)
Abitazione principale:	<input type="checkbox"/>
A/3 - Abitazioni di tipo economico	
Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 460,94
Moltiplicatore catastale	120
Valore catastale immobile	€ 55.312,74

DESCRIZIONE E VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Premesso quanto sopra, si procede alla formazione del lotto come di seguito:

IMMOBILE USO RESIDENZIALE E CORTE ESCLUSIVA

COMUNE DI SAN PIETRO IN GUARANO (CS)

Contrada Padula - Via Padula Due Forni n. 88 – Piano T-1-2

quota: **INTERA PROPRIETA'**

oltre diritti , azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, nonché con le quote di comproprietà spettanti sulle parti comuni come per legge ed in particolare sulla striscia di terreno da adibire a stradella di accesso, censita nel catasto dei fabbricati del comune di San Pietro in Guarano al foglio 28, Particella 909 sub. 14.

Identificato catastalmente:

NCEU di SAN PIETRO IN GUARANO

Foglio 28 - Particella 910 - Sub 1 (U.I. residenziale)

Foglio 28 - Particella 909 - Sub 1 (Corte esclusiva)

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 166 mq - Rendita Euro 438,99

Indirizzo: VIA PADULA DUE FORNI n. SNC - Piano T-1-2

Intestato a:

- Proprietà 1/1

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

€ 138.500,00 (Euro Centotrentottomilacinquecento/00)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 20

CONCLUSIONI

Nel consegnare la presente, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed agito con scrupolo ed obiettività, resto a disposizione per eventuali chiarimenti. Sono allegati alla presente relazione, costituendone parte integrante:

Allegati:	
▪ All. 1	(Verbale di Sopralluogo)
▪ All. 2	(Documentazione Fotografica)
▪ All. 3	(Ortofoto – Inquadramenti - Stralcio Strumento urbanistico – Norme Tecniche)
▪ All. 4	(Documentazione catastale)
▪ All. 5	(Documentazione urbanistica – Titoli edilizi)
▪ All. 6	(Planimetrie di rilievo)
▪ All. 7	(Valori OMI - Borsino Immobiliare - Comparabili – MCA – Tab. DPR 138/89)
▪ All. 8	(Ispezioni ipotecarie – Certificazione notarile sostitutiva)
▪ All. 9	(Comunicazioni e Istanze)
▪ All. 10	(Risposte e Attestazioni)

Cosenza, li 05/02/2024

Arch. Francesco Gemelli

