

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Proc. Num.: 121/2023
Giudice Esecutore: dott.ssa Assunta Gioia
Custode Giudiziario: Notaio Matteo Mazzotta
Rinvio/Vendita: 04/12/2024
Creditore: × × × × ×
Debitore: × × × × ×

Immobile oggetto di Stima: Abitazione di tipo economico con annessa soffitta e piccola corte di pertinenza esclusiva, sita in Torano Castello (Cs) alla via San Nicola n. 43 – Fg. 13 p.lle graffate 167 sub 2 e 232 sub 2

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Rende (CS), 18.10.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Walter Vercillo

1. PREMESSA

Nel corso dell'udienza del 21.05.2024 l'Ill.mo G.E., dott.ssa Assunta Gioia, nominava il sottoscritto ing. Walter Vercillo, iscritto all'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza al n. 2125, **esperto estimatore** nella procedura esecutiva in epigrafe, ponendogli i quesiti di cui al Decreto del 12.12.2023, che qui si intendono integralmente trascritti.

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto Consulente visionava preliminarmente la documentazione presente all'interno del fascicolo telematico di causa; acquisiva poi la documentazione tecnica disponibile presso il Comune di Torano Castello (Cs), giusta istanza di accesso agli atti del 12.07.2024, evasa in data 24.07.2024.

Successivamente, previo avviso alle parti, il sottoscritto CTU effettuava il **sopralluogo in sito** in data 24.07.2024, nel corso del quale eseguiva una accurata ricognizione dei luoghi, traendo una serie di misurazioni e fotografie particolareggiate, che si producono in allegato alla presente Relazione. Per dare compiuta risposta ai quesiti posti dal G.E., infine, acquisiva presso gli enti territorialmente competenti la documentazione catastale e urbanistica dell'immobile in esame.

Quindi, ad evasione dell'incarico affidatogli, con riferimento all'**unità negoziale** così individuata in atti:

«abitazione di tipo economico (A3) sita in Torano Castello (CS) Via San Nicola n. 43, di vani 6, distinta in catasto con foglio 13 particelle graffate 167 sub 2 - 232 sub 2»,

il sottoscritto Consulente dà di seguito risposta a ciascuno dei quesiti posti dal G.E..

2. RISPOSTA AI QUESITI

2.1. Verifica della completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Dall'analisi della documentazione di causa, si può affermare che **la documentazione prodotta in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. è completa**, avendo la parte creditrice provveduto ad allegare il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (PA), in cui sono elencate le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli dettagliate al punto successivo. Non si ravvisano incompletezze nella documentazione ipocatastale in atti.

2.2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Secondo quanto riportato nel certificato notarile a firma digitale del dott. Maurizio Lunetta, le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'unità negoziale in oggetto per il periodo dal 01.01.1990 al 13.09.2023 sono le seguenti:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** trascritto il 07.09.2023 ai nn. 28623/22442, nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 31.08.2023, Tribunale di Cosenza, rep. n° 2629/2023, a favore di **XXXXXX** con sede in **XXXXXX** - codice fiscale **XXXXXX** e contro **XXXXXX**, nato a **XXXXXX** il **XXXXXX**, codice fiscale **XXXXXX**, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Torano Castello foglio 13 p.lle graffate 167 sub 2 e 232 sub 2;
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 06.11.2018 ai nn. 28641/3178, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.10.2018 ai rogiti del Notaio De Rosis Francesco da Aciri, rep. n° 5060/3930, a favore di **XXXXXX** con sede in **XXXXXX** - codice fiscale **XXXXXX** e contro **XXXXXX**, nato a **XXXXXX** il **XXXXXX**, codice fiscale **XXXXXX**, per un montante ipotecario di € 108.000,00 ed un capitale di € 60.000,00. Durata 15 anni e 17 giorni, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Torano Castello foglio 13 p.lle graffate 167 sub 2 e 232 sub 2.

2.3. Mappe censuarie del bene

Per l'espletamento dell'incarico, il sottoscritto Consulente ha acquisito, presso la piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate, l'**Estratto di Mappa, la Planimetria Catastale e la Visura storica** dell'unità negoziale in esame, riportati nell'apposito allegato.

Il bene in parola risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Torano Castello (Cs) come di seguito:

- **Foglio 13, particelle graffate 167 sub 2 e 232 sub 2**; zona cens. 2; Categoria A/3; Classe U; Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 157 mq (Totale escluse aree scoperte 153 mq); Rendita Euro 356,36; Indirizzo via San Nicola n. 43, Piano T, 1 e 2;
intestato a: **XXXXXX** nato a **XXXXXX** il **XXXXXX** c.f. **XXXXXX**; proprietà

1000/1000 in regime di separazione dei beni.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata personalmente sulla piattaforma tecnica messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, emerge che nel ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico al sottoscritto CTU (e quindi nel periodo che intercorre dal 22.05.2004 al 22.05.2024), oltre alle iscrizioni e trascrizioni contro il soggetto esecutato già menzionate nella relazione notarile (e qui ritrascritte):

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** trascritto il 07.09.2023 ai nn. 28623/22442, nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 31.08.2023, Tribunale di Cosenza, rep. n° 2629/2023, a favore di **XXXXXX** con sede in **XXXXXX** - codice fiscale **XXXXXX** e **contro XXXXXX**, nato a **XXXXXX** il **XXXXXX**, codice fiscale **XXXXXX**, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Torano Castello via San Nicola n. 43, piano T e 1, foglio 13 p.lle graffate 167 sub 2 e 232 sub 2;
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 06.11.2018 ai nn. 28641/3178, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.10.2018 ai rogiti del Notaio De Rosis Francesco da Aciri, rep. n° 5060/3930, a favore di **XXXXXX** con sede in **XXXXXX** - codice fiscale **XXXXXX** e **contro XXXXXX**, nato a **XXXXXX** il **XXXXXX**, codice fiscale **XXXXXX**, per un montante ipotecario di € 108.000,00 ed un capitale di € 60.000,00. Durata 15 anni e 17 giorni, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Torano Castello via San Nicola n. 43, foglio 13 p.lle graffate 167 sub 2 e 232 sub 2.

risulta anche la seguente trascrizione a favore del soggetto esecutato:

- **ATTO TRA VIVI** trascritto il 04.03.2015 ai nn. 5018/4202, nascente da Donazione accettata del 12.02.2015 ai rogiti del Notaio Lanzillotti Stefania da Cosenza, rep. n° 81923/35099,

a favore di:

XXXXXX (Donatario), nato a **XXXXXX** il **XXXXXX**, codice fiscale **XXXXXX**, avente per oggetto quota dell'intero della nuda proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Torano Castello via San Nicola n. 43, piano T e 1, foglio 13 p.lle graffate 167 sub 2 e 232 sub 2;

○ ××××× (Donatario), nata a ××××× il ×××××, codice fiscale ×××××, avente per oggetto quota dell'intero dell'usufrutto proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Torano Castello via San Nicola n. 43, piano T e 1, foglio 13 p.lle graffate 167 sub 2 e 232 sub 2;

e contro:

○ ××××× (Donante), nata a ××××× il ×××××, codice fiscale ×××××, avente per oggetto quota dell'intero della nuda proprietà e dell'usufrutto proprietà di abitazione di tipo economico (A3) in Torano Castello via San Nicola n. 43, piano T e 1, foglio 13 p.lle graffate 167 sub 2 e 232 sub 2.

2.4. Descrizione del bene pignorato

Oggetto dell'odierno pignoramento è una **abitazione di tipo economico** sita nel Comune di Torano Castello (CS), alla via San Nicola n.43 della frazione di Sartano; l'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, oltre ad un sottotetto non abitabile posto al piano secondo, adibito a soffitta, e ad una piccola corte di pertinenza esclusiva posta al pianterreno. Il compendio è identificato in Catasto fabbricati del Comune di Torano Castello al Foglio 13 particelle graffate 167 sub 2 e 232 sub 2.

La zona in cui ricade il bene, denominata frazione di Sartano, dista circa 4 km dal centro cittadino di Torano Castello, 2,5 km dallo svincolo Autostradale di Torano Castello e circa 30 km dal capoluogo Cosenza; risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di attività commerciali di modesta rilevanza.

Il fabbricato **confina** a sud con strada comunale denominata via San Nicola, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari, e a nord con una piccola corte in battuto di cemento, larga circa 120 cm. L'ingresso all'unità immobiliare avviene mediante un portoncino in legno, posto sul lato sud, all'interno della corte di pertinenza esclusiva, rialzata rispetto al marciapiede comunale, e da questa accessibile mediante tre gradini. La corte risulta pavimentata, recintata e protetta da un cancello in ferro; al suo interno si trova una scala a chiocciola in metallo che porta al piano primo, non rappresentata nelle planimetrie catastali.

Il fabbricato presenta struttura portante in muratura ordinaria e solai in laterocemento. I prospetti

esterni sono intonacati e tinteggiati sui lati nord e sud, mentre ad est (nella porzione di prospetto eccedente la quota del fabbricato adiacente) i laterizi sono lasciati a vista; gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice al piano terra mentre al piano primo sono in alluminio e vetrocamera con persiane in pvc. La copertura del fabbricato è a due falde con travi e orditure in legno e manto di tegole superiore.

Il cespite in esame, dislocato su due livelli, si configura come singola abitazione attualmente suddivisa in due mini-appartamenti (composto ciascuno da due vani ed accessori), posti uno al piano terra e l'altro al piano primo, comunicanti attraverso la scala interna, ma resi anche indipendenti grazie a una scala a chiocciola esterna, che consente l'accesso autonomo al piano primo direttamente dalla corte.

Il mini-appartamento al piano terra è accessibile tramite portoncino in legno posto all'interno della corte esclusiva sulla via San Nicola, che conduce direttamente in un ambiente unico soggiorno/cucina, da cui si accede a un corridoio che porta al bagno, alla camera da letto matrimoniale e al vano scala interno, che conduce al piano superiore. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti; nella camera da letto una parte delle piastrelle risulta rimossa ed è visibile la sottostante pavimentazione in granito precedentemente esistente. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre sono rivestite nel bagno e in parte nella cucina; le pareti mostrano evidenti segni di degrado dovuti alla comparsa di macchie di umidità e tracce di muffa. Il bi-locale è dotato di impianto elettrico per uso civile, impianto di riscaldamento autonomo con stufa a pellet, impianto per la produzione di acqua calda sanitaria garantito da scaldabagno a gas. Gli infissi sono in legno e vetro semplice, con scuri integrati all'interno e zanzariere installate all'esterno; sull'infisso esposto a nord (sul retro del fabbricato) risulta inoltre presente una grata di protezione in ferro; le porte interne sono in legno tamburato.

Nel complesso si può affermare che il mini-appartamento posto al piano terra versa in uno stato di conservazione e manutenzione piuttosto scarso, sia per la tipologia delle modeste finiture che per gli evidenti segni di ammaloramento e degrado delle stesse.

Il mini-appartamento al piano primo, accessibile sia dal vano scale interno che dalla scala a chiocciola esterna, è costituito da un piccolo disimpegno d'ingresso, un ambiente unico soggiorno/cucina, un bagno (catastalmente indicato come ripostiglio), una camera da letto matrimoniale

e il vano scala che conduce alla soprastante soffitta e/o al piano sottostante. I pavimenti sono in mattonelle di graniglia nel soggiorno/cucina, nel disimpegno e nella camera da letto, mentre nel bagno sono in piastrelle di ceramica; le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate nei vari ambienti e sono rivestite nel bagno e in parte nella cucina; anche in questo caso si segnala la presenza di umidità e tracce di muffa sulle pareti e al soffitto, soprattutto all'interno del bagno. Il bi-locale è dotato di impianto elettrico per uso civile, impianto di riscaldamento autonomo a pompa di calore con due split, impianto per la produzione di acqua calda sanitaria garantito da scaldabagno a gas; si precisa che è attualmente presente anche una caldaia esterna a gas, dismessa e non più funzionante. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e persiane in pvc; le porte interne sono in legno tamburato. Sono altresì presenti due balconi: uno sul lato sud, accessibile dal soggiorno/cucina, su cui sbarca la scala a chiocciola esterna, e uno sul lato nord accessibile dalla camera da letto; entrambi risultano pavimentati con piastrelle per esterni e protetti da ringhiera metallica. Si segnala che la parte inferiore della superficie calpestabile del balcone (intradosso) posto a nord risulta particolarmente usurata e danneggiata: sono ben visibili, infatti, i ferri di armatura della struttura e alcune screziature dovute verosimilmente ad infiltrazioni di acqua piovana.

In generale, si può affermare che il mini-appartamento posto al piano primo versa in uno stato di conservazione e manutenzione discreto, certamente migliore di quello della porzione immobiliare al piano terra, grazie soprattutto ad un intervento di ristrutturazione interna effettuato abbastanza recentemente.

La **soffitta**, annessa all'abitazione, è posta al secondo piano del fabbricato ed è costituita da un piccolo locale sottotetto lasciato allo stato rustico; tale locale sottotetto è raggiungibile mediante la rampa di scale – accessibile tramite una porta in legno al piano primo – che risulta priva di parapetto. L'ambiente è delimitato superiormente dalla copertura con le travi in legno e le tegole a vista e presenta un'altezza variabile tra i 310 cm (al colmo) e i 120 cm (alla gronda), il che evidentemente limita la praticabilità della superficie. Sono presenti due piccoli lucernari fatiscenti per l'illuminazione e l'aerazione naturale.

Le **superfici lorde** di ogni singolo piano sono così distinte:

- Piano Terra: 68,38 mq + 12,45 mq di corte a sud + 6,36 mq di corte a nord,

- Piano Primo: 68,38 mq + 3,2 mq di balcone a sud + 3,2 mq di balcone a nord,
- Piano Secondo (soffitta): 68,38 mq non interamente praticabili.

Pertanto la superficie lorda dell'abitazione (composta dai 2 mini-appartamenti) è pari a 136,76 mq oltre ad ulteriori 68,38 mq di superficie non abitabile (soffitta); a queste si aggiungono altri 25,21 mq di superfici esterne e/o scoperte.

2.5. Conformità dei dati identificativi del bene pignorato

Risultano corretti i dati che identificano catastalmente il bene pignorato, riassunti al precedente punto 2.3, e di seguito riportati:

- **Foglio 13, particelle graffate 167 sub 2 e 232 sub 2;** zona cens. 2; Categoria A/3; Classe U; Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 157 mq (Totale escluse aree scoperte 153 mq); Rendita Euro 356,36; Indirizzo via San Nicola n. 43, Piano T, 1 e 2;

2.6. Eventuali difformità nella documentazione catastale

All'esito del sopralluogo effettuato in sito, durante il quale il sottoscritto ha tratto diverse misurazioni e fotografie particolareggiate, si rileva che **lo stato attuale dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale;** fanno eccezione la presenza della scala esterna in ferro e la diversa destinazione d'uso di alcuni vani. Si segnala altresì che nell'estratto di mappa e nelle planimetrie catastali non sono rappresentate le corti di proprietà a servizio delle unità immobiliari. Per sanare tali difformità sarebbe necessario effettuare una pratica catastale (c.d. Docfa) per la rettifica della planimetria catastale, il cui costo presunto è pari a 1.000,00 Euro oltre Iva.

2.7. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dalla consultazione del geoportale del Comune di Torano Castello, si rileva che il cespite oggetto di pignoramento ricade in **“A1 (Zona Saturata di Ristrutturazione Urbanistica ed Edilizia)”** la cui edificazione è disciplinata dall'art. 10a del Regolamento Edilizio e Urbanistico comunale, secondo cui *«si tratta di una zona localizzata nel Centro di antica formazione della frazione Sartano contraddistinta dalla presenza di edifici in cattive condizioni igieniche e per le*

quali si richiedono interventi sostanziali anche a mezzo di demolizione e ricostruzione non rivestendo molti di detti edifici alcun valore storico o ambientale».

2.8. Conformità della costruzione alle autorizzazioni ed esistenza agibilità

A seguito delle ricerche condotte presso l'U.T. comunale, non è stata reperita la licenza edilizia originaria (l'epoca di costruzione dell'immobile è verosimilmente antecedente all'anno 1967), ma è stata rinvenuta soltanto una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata dall'esecutato con protocollo n. 2090 del 16.04.2019, per «*l'installazione di una scala a chiocciola in ferro (rimovibile) autoportante, bullonata al suolo mediante piastra in acciaio*».

Nessun altro titolo edilizio o atto amministrativo è stato fornito dall'ufficio competente a fronte dell'istanza di Accesso agli atti presentata dal sottoscritto; si desume pertanto che l'unità negoziale non è dotata di Certificato di Abitabilità.

Per completezza di informazione, si segnala che dalla visura storica dell'immobile si evince che in data 02.12.2014 (Pratica n. CS0258219) è stata effettuata una variazione per «*ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione*» – verosimilmente priva di titolo autorizzativo comunale –, che ha comportato un aumento della consistenza dei vani da n. 2 a n. 6 vani totali. In ogni caso, si può affermare che l'unità negoziale **non presenta abusi edilizi** e non necessita di sanatoria.

2.9. Vendibilità del bene pignorato in uno o più lotti

La possibilità di accesso autonomo al mini-appartamento posto al piano primo porterebbe a desumere la plausibilità di una suddivisione (e vendita) dell'abitazione in 2 lotti separati; in realtà, la presenza della scala interna in muratura – che costituisce elemento strutturale – impedisce ai due piani di essere effettivamente indipendenti e/o separati; oltretutto, una sua ipotetica demolizione con ripristino delle condizioni statiche e realizzazione del nuovo solaio di completamento, comporterebbe costi eccessivi rispetto all'effettivo valore del bene; si aggiunga poi che l'ingresso autonomo esterno (dalla corte al piano primo), realizzato con la scala a chiocciola in ferro, risulta poco pratico di difficile utilizzo.

Per tali motivi, considerata la natura del bene pignorato, la sua identificazione catastale, la quota

di proprietà, la sua reale conformazione e la sua modesta consistenza, si può affermare che il bene in esame può essere venduto in Lotto unico.

2.10. Divisibilità in natura di immobile pignorato "pro quota"

L'immobile in esame **non è pignorato pro quota**.

2.11. Verifica dello stato dell'immobile (se libero o occupato) e del titolo legittimante

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dall'odierno esecutato sig. **XXXXXX**, che lo utilizza come abitazione principale; risulta altresì presente all'interno dell'immobile il sig. **XXXXXX**, **XXXXXX** dell'odierno debitore, che ivi dimora. L'immobile è di titolarità del sig. **XXXXXX** per la piena proprietà, pervenuta con atto di donazione del 12.02.2015 per notar Lanzillotti Stefania di Cosenza, rep. n. 81923/35099, trascritto il 04.03.2015 ai nn. 5018/4202, da potere della signora **XXXXXX** nata a **XXXXXX** il **XXXXXX**, che in seno a detto atto si era riservata l'usufrutto vitalizio, godimento che si è poi ricongiunto alla nuda proprietà alla morte della dante causa, avvenuta il 24.06.2018.

2.12. Eventuale provvedimento di assegnazione della casa al coniuge separato

L'unità negoziale in esame **non risulta assegnata a coniuge separato o ex coniuge** del debitore esecutato.

2.13. Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, etc.

Il fabbricato in cui ricade il bene in esame **non è soggetto a vincoli urbanistici o di altra natura**.

2.13.bis. Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione ed eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni

Da una valutazione sommaria del cespite e delle sue pertinenze, si può stimare che l'importo annuo delle **spese fisse di gestione o manutenzione** è pari a 450,00 euro. Essendo l'unità autonoma, non si registrano spese condominiali.

2.14. Determinazione del valore dell'immobile

2.14.1. Metodo di stima

Secondo la pratica diffusa, la stima di un immobile può essere eseguita con il “metodo comparativo”, basato sul confronto tra il bene da stimare ed altri beni con caratteristiche simili, recentemente interessati da operazioni di compravendita o attualmente offerti sul mercato.

La stima inoltre viene effettuata partendo dai seguenti **presupposti**:

- l'immobile si considera immediatamente disponibile per la vendita; eventuali fattori ostativi vengono valutati attraverso opportuni coefficienti correttivi;
- le indagini eseguite sul mercato immobiliare locale si ritengono rappresentative della situazione esistente alla data odierna, non potendosi comunque escludere che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili al momento della stima, possano modificare anche sensibilmente i parametri di riferimento utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

Per la determinazione dei **prezzi unitari** (cioè riferiti al metro quadrato di superficie) da utilizzare per la stima richiesta, si utilizzano le seguenti **fonti**:

- Agenzia del Territorio, ente pubblico che gestisce l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per i dati relativi al Comune in cui ricade l'immobile, riferiti all'ultimo semestre disponibile;
- annunci pubblicati dalle locali Agenzie Immobiliari, anche via web, con particolare attenzione agli avvisi relativi ad immobili simili siti nell'area in esame e nelle immediate vicinanze;
- indagini ed interviste condotte direttamente in sito e presso gli uffici notarili della zona in cui ricade il bene in esame.

Dopo aver determinato il Prezzo unitario (P_u), si valutano i **coefficienti correttivi** che “premiavano” o “penalizzano” il bene da stimare, in funzione di proprietà intrinseche ed estrinseche che caratterizzano quel bene differenziandolo dagli altri beni simili utilizzati per la ricerca di mercato. Il prodotto dei singoli coefficienti correttivi prende il nome di **Coefficiente di differenziazione** (K).

Ai fini del calcolo estimativo, si individua la **Superficie commerciale** (Sc) del bene, cioè la somma delle superfici che compongono il cespite in esame, ragguagliate attraverso opportuni coefficienti che tengono conto di diversi elementi, quali: la superficie utile netta calpestabile, l'incidenza dei muri perimetrali in comune con altre proprietà, l'altezza dei vani, il tipo di superficie in valutazione (se coperta o scoperta), la destinazione d'uso, etc..

Quindi, moltiplicando il Prezzo unitario (Pu) per la Superficie commerciale (Sc) e per il Coefficiente di differenziazione (K) si ricava il **Valore di mercato** (Vm) del bene in esame.

2.14.2. Sintesi della procedura di stima del Lotto in esame

Per determinare il valore di mercato del cespite interessato dall'odierno pignoramento è stata preliminarmente calcolata la sua Superficie commerciale, misurata sulla base del rilievo effettuato in sito e delle planimetrie acquisite presso gli enti territoriali. Nel caso specifico è stata valutata la superficie lorda dell'abitazione, degli accessori e delle pertinenze.

Successivamente è stata effettuata una approfondita ricerca di mercato sugli immobili ricadenti nelle aree limitrofe a quella in esame e, più in generale, nella "fascia Suburbana – località Acquafredda, Cutura, Sartano del Comune di Torano Castello"; è stato calcolato il prezzo di vendita unitario, dividendo – per ciascun immobile preso in considerazione – l'importo di vendita per i metri quadrati di superficie venduta. È stato inoltre consultato il Borsino Immobiliare più aggiornato messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate e sono state effettuate accurate valutazioni ed interpretazioni dei risultati ottenuti, per stabilire il Prezzo unitario del Lotto di vendita. Analoghe considerazioni sono state condotte per la stima del prezzo unitario da applicare alle pertinenze esclusiva del cespite in esame.

Sono stati quindi individuati i coefficienti correttivi utili per "caratterizzare" il bene oggetto della stima, eliminando per comodità e semplicità quelli ritenuti influenti per il caso in esame.

Infine, come dettagliato più avanti, è stato calcolato il Valore di mercato (Vm) del Lotto attraverso una serie di operazioni aritmetiche.

2.14.3. Stima del bene pignorato

1) Superfici commerciali del compendio immobiliare:

Come specificato in precedenza, le **superfici lorde** di ogni singolo piano sono così distinte:

- Piano Terra: 68,38 mq + 12,45 mq di corte a sud + 6,36 mq di corte a nord,

- Piano Primo: 68,38 mq + 3,2 mq di balcone a sud + 3,2 mq di balcone a nord,
- Piano Secondo (soffitta): 68,38 mq non interamente praticabili.

Pertanto:

- La superficie lorda coperta dell'abitazione in esame (composto dai 2 mini-appartamenti posti rispettivamente al piano terra e al piano primo) misura complessivamente 136,76 mq; ad essa vanno aggiunte le superfici di balconi, aree esterne di pertinenza esclusiva e soffitta, opportunamente ragguagliate:

- Balconi e aree esterne estesi complessivamente 25,21 mq (di cui al piano terra 12,45 mq di corte a sud + 6,36 mq di corte a nord; al piano primo 3,2 mq di balcone a sud + 3,2 mq di balcone a nord): si assume una superficie commerciale pari al 25% della sua reale estensione: $S' = 25,21 \times 25\% = 6,30$ mq.
- Soffitta (estesa 68,38 mq): considerata la scarsa utilizzabilità di tale vano (a causa della sua ridotta altezza), si assume una superficie commerciale della soffitta pari al 10% della sua reale estensione: $S'' = 68,38 \times 10\% = 6,84$ mq.

Si ottiene pertanto che **la Superficie commerciale** dell'unità immobiliare (abitazione

+ balconi + soffitta) è pari a: $S_a = 136,76 + 6,30 + 6,84 = 149,90$ mq

- 2) Prezzo unitario per la zona in esame: tenendo presente il valore di mercato massimo estrapolato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari per abitazioni di tipo economico, congruente con i valori medi del mercato immobiliare corrente, e considerando che lo stato conservativo del bene sarà caratterizzato applicando i coefficienti correttivi, si assume il seguente valore:

- Prezzo unitario abitazione: $P_a = 530,00$ €/mq

- 3) Valori di base del compendio immobiliare:

- Valore di base dell'abitazione: $V_a = 149,90$ mq $\times$ $530,00$ €/mq = $79.447,27$ €

- 4) Coefficienti correttivi:

- | | |
|--|--------------|
| 1. stato di conservazione del bene | $k_1 = 0,92$ |
| 2. attuale condizione del bene (se libero o occupato) | $k_2 = 0,85$ |
| 3. piano in cui il bene è ubicato e presenza ascensore | $k_3 = 0,98$ |

4. forma, esposizione e luminosità del bene $k_4 = 0,95$

5. peculiarità del bene e sua effettiva commerciabilità $k_5 = 0,95$

6. epoca di costruzione dell'edificio $k_6 = 0,90$

7. dotazione impiantistica e finiture del bene $k_7 = 0,90$

8. altre dotazioni (posto auto, accesso indep., etc.) $k_8 = 1,02$

9. presenza di difformità catastali $k_9 = 0,95$

10. presenza di difformità urbanistiche e abitabilità $k_{10} = 0,95$

Coefficiente di differenziazione complessivo: $K = k_1 \times k_2 \times \dots \times k_{12} = 0,515$

5) Valore di mercato del compendio immobiliare:

Valore di Mercato: $V_m = V \times K = 79.447,27 \text{ €} \times 0,515 = 40.915,34 \text{ €}$

Attraverso un opportuno arrotondamento, si ottiene il Valore di mercato del bene immobiliare pignorato in cifra tonda:

Valore di Mercato in c.t. : $V_M = 40.900,00 \text{ €}$

2.15. Descrizione riassuntiva del Lotto

LOTTO UNICO: diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero di un'abitazione sita nel Comune di Torano Castello (Cs), alla via San Nicola n.43 della frazione di Sartano, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 13, particelle graffate 167 sub 2 e 232 sub 2.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli oltre ad un sottotetto non abitabile e ad una piccola corte di pertinenza esclusiva; è attualmente suddivisa in due mini-appartamenti, uno al piano terra e l'altro al piano primo, comunicanti attraverso la scala interna.

Il mini-appartamento al piano terra è costituito da un ambiente unico soggiorno/cucina, una camera da letto e un bagno; i pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate nei vani principali, rivestite nei bagni e in parte nella cucina. Nel complesso il bi-locale versa in uno stato di conservazione e manutenzione piuttosto scarso, sia per la tipologia di finiture che per gli evidenti segni di ammaloramento e degrado delle stesse.

Il mini-appartamento al piano primo è costituito da un piccolo disimpegno d'ingresso, un ambiente unico soggiorno/cucina, una camera da letto e un bagno ed è dotato di due balconi; i pavimenti sono in mattonelle di graniglia e in piastrelle di ceramica nel bagno; le pareti interne

sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre sono rivestite nel bagno e in parte nella cucina. Il bi-locale, nonostante la presenza di umidità e tracce di muffa su alcune pareti, versa in un discreto stato di conservazione e manutenzione, grazie ad un intervento di ristrutturazione interna effettuato recentemente.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, impianto per la produzione di acqua calda sanitaria, impianto di riscaldamento autonomo con stufa a pellet al piano terra e con pompa di calore al piano primo.

La superficie lorda dell'abitazione (dislocata su due livelli) è pari a 136,76 mq.

La soffitta è lasciata allo stato rustico e presenta altezza variabile tra i 310 cm e i 120 cm, con una superficie lorda di 68,38 mq.

L'immobile nel complesso versa in uno stato di conservazione mediocre; è stato verosimilmente edificato prima del 1967 e non è dotato di Certificato di Abitabilità; risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale a meno di piccole inesattezze rappresentative sanabili con una semplice pratica catastale.

Prezzo base della vendita: Euro 40.900,00 (quarantamilanovecento/00)

3. ALLEGATI

Segue l'elenco degli allegati che costituiscono parte integrante della presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, ai quali si rimanda per una migliore interpretazione di quanto descritto e desunto nei paragrafi precedenti.

A. Documentazione fotografica

B. Documentazione tecnica (catastale, ipocatastale, urbanistica, etc.)

C. Verbale di sopralluogo del 24.07.2024

Rende (CS), 18.10.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Walter Vercillo