

TRIBUNALE DI COSENZA

(UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI)



Procedura esecutiva n°77/2019

BCC NPLs 2019 S.r.l.

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Rovito (CS) 02 maggio 2023

IL C.T.U.
Arch. Antonio Spadafora



INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO
4. CONCLUSIONI

ALLEGATI:

A1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- a) Estratto di mappa censuaria
- b) Planimetria di u.i.u.
- c) Visure storiche

A2 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA (Agenzia delle Entrate)

Ispezione ordinaria per immobile (periodo 18/12/1990 - 09/02/2023)
Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.)

A3 TITOLI AUTORIZZATIVI

CONCESSIONE EDILIZIA n. 23 del 09 giugno 1973
CONCESSIONE EDILIZIA la n. 36 del 25 ottobre 1985
Documentazione del PERMESSO A COSTRUIRE, il n. 14/2005
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 5 del 28/09/2007

A4 RILIEVO FOTOGRAFICO e GRAFICO DI MASSIMA

A5 DOCUMENTAZIONE SULLO STATO CIVILE

Stato civile ed Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio

A6 VERBALI, CORRISPONDENZA e VARIE

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n°77/2019

BCC NPLs 2019 S.r.l.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA

Il giorno 18 gennaio 2023, il G.E. della procedura in oggetto, dott. Giuseppe Sicilia, tramite decreto di nomina comunicato a mezzo P.E.C. della cancelleria, conferiva al sottoscritto, Arch. Antonio Spadafora di Rovito (CS), l'incarico di C.T.U. nella procedura stessa.

A seguito dell'accettazione dell'incarico e del giuramento avvenuto in data 27 gennaio 2023 in modalità telematica (P.E.C. di accettazione), il G.E. commissionava al C.T.U., previo espletamento dei controlli preliminari sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del Codice di Procedura Civile (1), di rispondere ai quesiti di seguito riassunti e meglio descritti nei rispettivi punti del verbale di conferimento di incarico:

1. identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. sommaria descrizione del bene e se la vendita immobiliare sia soggetta a I.V.A.;
3. indicare per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni anche presunta;
4. accertare per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967 gli estremi della licenza o della concessione edilizia;
5. allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica;
6. identificare catastalmente l'immobile;
7. appurare se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili;
8. verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende;
9. determinare il valore degli immobili pignorati;
10. formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente;
11. accertare lo stato di possesso del bene;
12. accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
13. allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica;
14. depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati;
15. allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.

¹ Verificare se il creditore abbia optato per il deposito dell'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni/trascrizioni ventennali o equivalente certificato notarile, procedendo per entrambi i casi agli specifici controlli

I termini di consegna degli elaborati peritali alle parti, per via telematica o per posta ordinaria, redatti secondo la vigente normativa sulla privacy, erano fissati in almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il G.E. concedeva termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per il deposito dell'elaborato peritale con relativi allegati, in modalità telematica PCT.

Il G.E., quindi, assegnava al C.T.U. un acconto a titolo di fondo spese e disponeva le autorizzazioni atte all'acquisizione delle informazioni necessarie presso la cancelleria e gli enti interessati per l'espletamento dell'incarico.

Rinviava, l'ulteriore corso del procedimento all'udienza del 10 luglio 2023.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Giorno 09 febbraio 2023 il sottoscritto, tramite sportello telematico dell'Agenda del Territorio di Cosenza, ha acquisito la documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria di u.i.u. e visure degli immobili oggetto di stima (all. A1 a, b, c).

Allo stesso modo eseguivo l'ispezione ipotecaria, sempre tramite sportello telematico designato alle ispezioni ipotecarie immobiliari, acquisendo l'elenco sintetico delle formalità relative agli immobili a partire dal giorno 18 dicembre 1990 (data da cui principiano gli archivi informatizzati), riscontrando la conformità con il carteggio ipotecario già agli atti della procedura e l'assenza di ulteriori formalità iscritte (all. A2).

Giorno 20 febbraio 2023 il sottoscritto, previa richiesta inviata tramite P.E.C. in data 31 gennaio 2023, ha ricevuto, sempre tramite posta certificata, nota di riscontro da parte del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Fagnano C. con prot. 713, contenente la documentazione urbanistica riferita agli immobili per cui è causa (all. A3).

Giorno 27 febbraio 2023, alle ore 15:00 del, il sottoscritto, congiuntamente al custode, si è recato presso gli immobili per cui è causa, siti in via Via Mafalda di Savoia, nel Comune di Fagnano Castello, per dare inizio alle operazioni peritali ispezionando gli immobili ed eseguendo quindi il rilievo grafico e fotografico.

La visita è iniziata con l'accesso al compendio di beni pignorati, individuati in catasto al foglio 7, particella 760, sub 1 (negoziato); foglio 7, particella 1044 sub 1 (magazzino); foglio 7, particella 219, sub 1 (magazzino), alla presenza del Sig. [REDACTED] (testatario e parte debitrice) e del figlio, il Sig. [REDACTED].

Il Sig. [REDACTED] ha dichiarato che i locali di cui è causa, sono ceduti in locazione al figlio [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] con sede in Fagnano Castello alla via Mafalda di Savoia, tramite contratto stipulato in data 01 febbraio 2018.

Durante il sopralluogo è stato eseguito sia il rilievo fotografico degli immobili, che un rilievo grafico di massima (all. A4), al fine di verificare la rispondenza di questi alle relative planimetrie catastali e ai progetti depositati in Comune.

Nel locale commerciale (particella 760) vengono rilevate alcune difformità, rispetto al progetto originario e alla planimetria catastale, nella distribuzione interna degli ambienti per la presenza di partizioni interne non indicate negli atti autorizzativi.

Il tutto è meglio illustrato negli elaborati grafici allegati (all. A4).

Si segnalano alcuni fenomeni di umidità nel solaio di interpiano, proveniente dai locali del piano superiore, oltre a dei fenomeni di distacco di quadri di intonaco/muratura dalle pensiline esterne.

I locali adibiti a magazzino a servizio dell'attività principale, si trovano in un altro fabbricato posizionato sull'altro lato di via Mafalda di Savoia, immediatamente prospicienti al negozio e rispecchiano in linea di massima sia le planimetrie catastali che gli elaborati grafici di progetto depositati in Comune.

Eseguito il sopralluogo ed esaminata la documentazione urbanistica trasmessa dal Comune, si riscontrano alcune incongruità in merito al titolo autorizzativo riguardanti il fabbricato adibito a magazzino/deposito individuato con il sub 1 della particella 760, quindi, giorno 03 aprile 2023, il sottoscritto, previo appuntamento concordato per le vie brevi, si reca presso l'ufficio tecnico del Comune di Fagnano Castello per acquisire ulteriore documentazione ed informazioni.

Successivamente il sottoscritto ha ricevuto, tramite posta certificata del 26 aprile 2023, ulteriore documentazione urbanistica, riguardante il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5 del 28.09.2007, non rinvenuta nelle ricerche precedenti (all. A3).

Tutta la corrispondenza intercorsa durante lo svolgimento delle operazioni peritali ed i verbali di sopralluogo sono acclusi a margine della presente (all. A6).

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.0 - Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del codice di procedura civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni/trascrizioni ventennali o equivalente certificato notarile).

DOCUMENTAZIONE E DATI IPO-CATASTALI – STATO CIVILE

La documentazione ipo-catastale ventennale, di cui all'articolo 567 del C.P.C., è costituita dalla certificazione ipotecaria notarile redatta in data 22 luglio 2019 dal Notaio marco Galante di Montescaglioso (MT) e depositata agli atti dall'Avv. [REDACTED] in data 23 luglio 2019.

Non avendovi riscontrato né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico, il sottoscritto, a verifica della suddetta certificazione notarile ipo-catastale, ha acquisito l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria di u.i.u., nonché l'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli, come aggiornati a tutto il 09 febbraio 2023; la documentazione ipo-catastale aggiornata conferma, nel suo insieme, le risultanze della citata certificazione notarile ipo-catastale.

Nella certificazione ipotecaria notarile sono riportate sia le provenienze e formalità, che l'elenco dei dati censuari catastali; il tutto, riferito al ventennio antecedente alla data del pignoramento immobiliare e fino a tutto il 5 luglio 2019, data dichiarata nella certificazione notarile.

Si evidenzia:

la mancanza di documentazione sullo stato civile dell'esecutata e, pertanto, la stessa è stata richiesta agli uffici competenti ed acquisita agli atti (all. A5), con le seguenti risultanze:

- il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] risulta coniugato con la sig.ra [REDACTED] di Fagnano Castello (CS) il [REDACTED] in regime di

separazione dei beni, come da relativo certificato di stato civile ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

3.1 - Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

I cespiti sono catastalmente identificabili come segue:

CESPITE N.1

Dati censuari: Comune di FAGNANO CASTELLO (CS),
foglio 7, particella 760, **sub 1**
piano T, categoria C/2 (**magazzini e locali di deposito**)
classe U, consistenza 92 mq, rendita € 285,08

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: altra proprietà;
- lato est: altra proprietà;
- lato sud: magazzino di proprietà;
- lato ovest: altra proprietà.

CESPITE N.2

Dati censuari: Comune di FAGNANO CASTELLO(CS),
foglio 7, particella 1044, **sub 1**
piano T, categoria C/2 (**magazzini e locali di deposito**)
classe U, consistenza 35 mq, rendita € 108,46

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: magazzino di proprietà;
- lato est: vano scala;
- lato sud: strada comunale;
- lato ovest: altra proprietà.

CESPITE N.3

Dati censuari: Comune di FAGNANO CASTELLO(CS),
foglio 7, particella 219, **sub 1**
piano T, categoria C/1 (**negozi e botteghe**)
classe U, consistenza 134 mq, rendita € 1.667,85

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: strada comunale;
- lato est: strada privata;
- lato sud: corte di pertinenza;
- lato ovest: vano scala.

I cespiti n°1 e n°2 (magazzini e locali di deposito) conviene che vengano alienati congiuntamente in unico lotto, dato che i due locali sono dotati da di un unico accesso dalla via principale e costituiscono di fatto un unico ambiente.

Il cespite n°3 (negoziato), invece, è un immobile che fa parte di un più ampio fabbricato che si sviluppa su due livelli oltre ad un piano conformato a mansarda ed un piano seminterrato, con accesso diretto da via Mafalda di Savoia autonomamente alienabile per il quale, quindi, conviene disporre la vendita per lotto singolo.

In ragione di quanto sopra esposto, si indicano i seguenti lotti di vendita:

Lotto n°1 (magazzini e locali di deposito):

- Comune di **Fagnano Castello, foglio 7, part.Ila 760** sub1 (cespite n°1)
- Comune di **Fagnano Castello, foglio 7, part.Ila 1044** sub1 (cespite n°2)

Lotto n°2 (negoziato):

- Comune di **Comune di Fagnano Castello, foglio 7, part.Ila 219** sub1 (cespite n°3)

3.2 - Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta a I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I cespiti pignorati, sono costituiti da tre immobili, di cui uno adibito a negozio e gli altri due adibiti a magazzino/deposito, a servizio del negozio.

I beni, collocati in due diversi fabbricati che si fronteggiano lungo via Mafalda di Savoia del Comune di Fagnano Castello ai numeri civici 61 e 28-30.

Il fabbricato dove sono collocati i magazzini confina a nord e a est e a ovest con altre proprietà, a sud con via comunale (via Mafalda di Savoia); il fabbricato del negozio confina a nord con via comunale (via Mafalda di Savoia), a est con altre proprietà, a ovest con una strada privata, a sud con la corte di pertinenza del fabbricato.

Tutti i locali sono collocati al piano terra dei rispettivi fabbricati e hanno accesso diretto dalla citata via comunale ad eccezione del magazzino individuato dalla particella 760 il cui accesso avviene tramite il magazzino individuato dalla particella 1044.

DESCRIZIONE DEI BENI

Cespite n°1: locale adibito a magazzino/deposito; fa parte di un più ampio stabile di due piani, ospitante al primo livello un'unità abitativa, posizionato nella parte ovest (terminale) del blocco edilizio, direttamente confinante e collegato con il cespite n°2.

Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta esternamente in uno stato di conservazione non buono, presenta segni d'invecchiamento dovuti all'azione dell'acqua nella parte del cornicione e su tutta la parete ovest, finito con intonaco, senza tinteggiatura, rivestimento del primo livello in lastre di pietra e manto di copertura in tegole.

La struttura della palazzina, abbastanza solida, è costituita dalla classica struttura intelaiata in c.a. completa di orizzontamenti in latero-cemento, manto in tegole laterizie, mentre le compagnature esterne sono a cassa-vuota. Grondaie e discendenti in alluminio prive di colore e usurate dal tempo.

Il magazzino in esame ha accesso diretto da via Mafalda di Savoia tramite una porta con saracinesca in ferro, individuato con il numero civico 61 e si compone di un unico ambiente collegato direttamente con l'altro magazzino sottoposto a valutazione.

Si presenta internamente con una pavimentazione di colore scuro in gres porcellanato o klinker, intonaco civile per le pareti, pittura bianca per pareti e soffitto, porta in ferro sulla parete est con accesso al vano scala comune.

Cespite n°2: locale adibito a magazzino/deposito; fa parte di un ampliamento del fabbricato precedentemente descritto, ad unico livello, completamente interrato per il suo lato nord, direttamente confinante e collegato con il cespite n°1 con il lato sud.

L'immobile, si presenta esternamente in uno stato di conservazione non buono, presenta segni d'invecchiamento dovuti all'azione dell'acqua nella parte del solaio di copertura a terrazzo e su tutta la parete ovest, finito con intonaco, senza tinteggiatura.

La struttura, abbastanza solida, è costituita dalla classica struttura intelaiata in c.a. completa di orizzontamenti in latero-cemento, mentre le tompagnature esterne sono a cassa-vuota. Presenta il solaio di copertura a terrazzo con evidenti segni di infiltrazione d'acqua visibili dall'interno.

Il magazzino in esame ha accesso diretto da via Mafalda di Savoia tramite il locale precedentemente descritto, quindi con il con il numero civico 61, si compone di un unico ambiente adibito a deposito.

Si presenta internamente con una pavimentazione di colore scuro in gres porcellanato o klinker, intonaco civile e pittura di colore bianco per le pareti, aperture sulla parete nord affaccianti sul pozzo luce con infissi in alluminio.

Cespite n°3: locale adibito a negozio; fa parte di un più ampio stabile di tre piani, di cui l'ultimo conformato in parte a mansarda, ospitante più unità abitative, posizionato nella parte est (terminale) del blocco edilizio e affacciante direttamente su via Mafalda di Savoia.

Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta esternamente in uno stato di conservazione che evidenzia la scarsa manutenzione, presenta segni d'invecchiamento dovuti all'azione dell'acqua nella parte porticata del piano mansardato sul fronte nord, inoltre sul fronte sud si sono verificati a fenomeni di cedimento di parti di solaio dello sbalzo del primo piano.

Nel suo complesso il fabbricato si presenta finito con intonaco, senza tinteggiatura, tranne che per il solo fronte nord del primo livello, e per il rivestimento del piano terra sempre fronte nord in lastre di pietra.

Il manto di copertura in tegole con grondaie e discendenti in alluminio color testa di moro.

La struttura della palazzina, abbastanza solida, è costituita dalla classica struttura intelaiata in c.a. completa di orizzontamenti in latero-cemento, manto in tegole laterizie, mentre le tompagnature esterne sono a cassa-vuota.

Il locale commerciale in esame, come detto, affaccia direttamente su via Mafalda di Savoia tramite un porticato che include tutto il fronte, due porte con saracinesca in ferro, individuate con i numeri civici 28 e 30 che danno accesso ai locali. Gli ambienti sono composti da tre uffici, un'ampia sala esposizione e due piccoli wc.

I locali interni sono dotati di finiture realizzate con materiali di buona qualità: pavimenti in granigliato, divisori parte con struttura piena e parte con pareti vetrate con struttura in alluminio, intonaci finiti al civile, porte interne parte del tipo tamburato e parte in alluminio inserite nelle pareti vetrate, con ferramenta in alluminio, cordoletti, zoccolini in tinta con la pavimentazione e soglie in granigliato.

L'impianto idrico dei servizi (a doppio circuito acqua calda e fredda) e l'impianto fognario sono funzionanti e regolarmente collegati alle reti comunali; anche gli impianti di riscaldamento (condizionatori caldo/freddo) ed elettrico sono funzionanti e non mostrano vizi emergenti.

Le consistenze lorde (SL) degli immobili sono così distinte:

Cespite n°1

- Magazzino: SL = P.T. mq 103,00 circa;

Cespite n°2

- Magazzino: SL = P.T. mq 44,00 circa;

Cespite n°3

- Negozio e bottega: SL = P.T. mq 152,00 circa;

Gli immobili pignorati sono attualmente ceduti in locazione dal debitore esecutato.

OPZIONE I.V.A.

In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da I.V.A., ad eccezione delle seguenti ipotesi:

1. *cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;*
2. *cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;*
3. *cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione.*

Per gli immobili oggetto di stima, sono già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione e non ricade in nessuno dei casi sopra elencati, quindi non sarà possibile esercitare l'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

3.3 - Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Il **Cespiti n°1 e n°2** (locali adibiti a magazzino/deposito) fanno parte di un più ampio fabbricato, come descritto in precedenza che è stato oggetto di richiesta di un Permesso di Costruire per la "realizzazione di un porticato e la riqualificazione di del piano sottotetto" nel 2005.

Tale titolo il PERMESSO A COSTRUIRE, il n. 14/2005, non presente negli atti comunali ma richiamato in alcune comunicazioni tra gli uffici comunali e i richiedenti (all. A3), veniva rilasciato solo in seguito alla trasmissione, da parte della committenza, di

una "Segnalazione di nuova costruzione" del 1967 e una "Attestazione del Sindaco pro tempore" del 1991, in cui viene attestato che:

il fabbricato ubicato sul terreno riportato in catasto al foglio n.7 p.III 146, è stato costruito nel 1965 fuori dalla perimetrazione urbana all'epoca Zona Agricola.

Il permesso, in data 29/07/2005 prot. 3042 del 01/08/2005, veniva sospeso per un periodo di trenta giorni e modificato con delle prescrizioni con nota del 24/08/2005 prot. 3386.

In data 07/12/2005 venivano riscontrate, da parte del Comando di Polizia Municipale, delle difformità, con conseguente ordinanza di demolizione, la n. 77 del 21/12/2005 prot. 5326.

Il tutto veniva sanato con il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 5 del 28/09/2007 con prot. 4423.

Quindi, i due immobili, in base alle dichiarazioni dell'attuale proprietario, in base a quanto risulta dagli elaborati progettuali allegati alle richiamate autorizzazioni e sanatorie ottenute, devono essere stati realizzati prima dell'anno 1967, più precisamente nel 1965.

Il **Cespite n°3** (locale adibito a negozio), è stato realizzato negli anni settanta, infatti, i lavori di realizzazione del fabbricato, destinato a "capannone industriale con annessa abitazione", comprendente il cespite pignorato, sono stati autorizzati con CONCESSIONE EDILIZIA n. 23 del 09 giugno 1973, successivamente, lo stesso fabbricato veniva interessato da una nuova CONCESSIONE EDILIZIA la n. 36 del 25 ottobre 1985, riguardante "la costruzione di un porticato" (all. A3).

3.4 - Accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto precedente, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A mezzo della documentazione urbanistica acquisita nel corso delle indagini svolte, con specifico riferimento a quanto riportato nella nota di riscontro relativa ai cespiti nel loro complesso (all. A3), l'utilizzazione prevista in merito agli immobili dal P.R.G. del Comune di Fagnano Castello, approvato con Delibera del Commissario ad acta del 24 ottobre 2002 n. 1, è descritta come segue:

- Immobili particelle 1044 e 760 ricadono all'interno della zona omogenea "B1" -
ZONE DI COMPLETAMENTO DENSE;

Comprendono le aree del territorio comunale interessate da fenomeni di espansione urbana residenziale consolidatesi nell'ultimo trentennio ed ubicate in linea di massima nelle immediate vicinanze dei nuclei residenziali del Centro Storico. Queste aree, fornite dei requisiti di cui alla lettera B dell'art. 2 del D.L. 2.4.68 n.1444, oltre al completamento edilizio delle costruzioni già avviate regolarmente,

consentono la realizzazione nelle aree residue di fabbricati da destinare in prevalenza alla residenza stabile ed ai servizi connessi. L'attuazione del P.R.G., fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di dotarsi di piani di ristrutturazione urbanistica, avverrà di norma per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- - If (fabbricabilità fondiaria) = 1,80 mc/mq
- - H (altezza massima) = 8,50 ml (ml.10.00 per alberghi)
- - N (numero dei piani) = 2 + event. mans. o semint.
- - Ds (distacco dal filo stradale) = allineam.o in assenza 5 ml
- - Df (distacco tra le fronti dei fabbr.) = 10 ml
- - Dc (distacco dai confini) = 5, 00 ml
- - P (parcheggi privati) = 1mq/10mc



- Immobile particella 219 ricade all'interno della zona omogenea "B3" - ZONE DI COMPLETAMENTO SEMIDENSE E RADE.

Si differenziano dalle precedenti per le diverse caratteristiche tipologiche dell'impianto urbano preesistente, per cui si rende necessario differenziare l'indice fondiario e l'altezza max, restando invariati tutti gli altri parametri e prescrizioni.

- If (fabbricabilità fondiaria) = 0,90
- H (altezza massima) = 7,00
- N (numero dei piani) = 2 + mans. o semint.
- Ds (distacco dal filo stradale) = 5 ml
- Df (distacco tra le fronti del fabbr.) = 10 ml
- Dc (distacco dai confini) = 5,00 ml
- P (parcheggi privati) = 1mq/10mc
- Lotto minimo = 500 mq

I Cespiti n° 1 e n°2 (locali adibiti a magazzino/deposito), come dichiarato nella documentazione urbanistica descritta nel punto precedente, furono edificati antecedentemente all'anno 1967, con ciò significando che, essendo gli stessi ubicati in zona esterna al perimetro urbano, non necessitavano di licenza edilizia ai sensi dell'articolo 31 della legge n°1150/42 (nota come legge Urbanistica), poi ripreso dalla legge n°765/67 (nota come legge Ponte); con quest'ultima sono stati sanati, di fatto, tutti gli interventi edilizi già realizzati alla data del 02/09/1967, giorno di entrata in vigore della medesima legge Ponte.

Non risultano, entrambi gli immobili, essere stati rilasciati CERTIFICATI o SEGNALAZIONI DI AGIBILITA'

In ragione di quanto sopra detto e tenuto conto, altresì, che presso il Comune di Fagnano Castello non sono presenti ulteriori pratiche edilizie in merito ai cespiti in oggetto, ancorché in sanatoria, analizzati gli elaborati progettuali e catastali allegati ai suddetti atti, si evidenzia per il magazzino fronte strada una difformità delle aperture e di parte delle tramezzature interne rispetto alla planimetria catastale, mentre per quello seminterrato posteriore presenta delle difformità di sagoma rispetto alla planimetria catastale.

In ragione di quanto sopra descritto, si può quindi affermare che entrambi gli immobili oggetto di valutazione siano parzialmente difformi rispetto a quanto riportato dalle planimetrie catastali, la cui spesa sarà posta in detrazione dal valore di stima.

Il Cespite n°3 (locale adibito a negozio), come accertato dalla documentazione acquisita, è stato realizzato negli anni che vanno dal 1973 al 1976, infatti, i lavori di

realizzazione del "capannone industriale con abitazione", di tre piani, di cui il piano sotto strada adibito a officina, il piano terra a magazzini ed il primo piano a civile abitazione, comprendente il cespite pignorato, sono stati autorizzati con LICENZA EDILIZIA n. 23 del 09 giugno 1973.

Una successiva CONCESSIONE EDILIZIA la n. 36 del 25 ottobre 1985, veniva rilasciata per la realizzazione di un porticato esterno.

Non risultano, per l'immobile oggetto di perizia, essere stati rilasciati CERTIFICATI o SEGNALAZIONI DI AGIBILITA'.

Successivamente, non venivano richiesti altri titoli autorizzativi.

Dall'analisi degli elaborati progettuali e catastali allegati ai suddetti atti, si evidenzia una diversa conformazione delle partizioni interne, rispetto a quella prevista in progetto.

In ragione di quanto sopra descritto, si può quindi affermare che l'immobile oggetto di valutazione è da ritenersi parzialmente difforme sia rispetto al progetto originario a gli atti del Comune di Fagnano Castello, sia da quanto riportato dalla planimetria catastale.

In base ai colloqui avuti con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fagnano Castello, il sottoscritto ha accertato che, i beni difformi, sono sanabili con normali procedimenti tecnico-amministrativi.

Pertanto, tenuto conto delle difformità urbanistiche emerse e riscontrate dal sottoscritto, specificamente riferite agli immobili per cui è causa, si ritiene di dover procedere ad una quantizzazione della spesa per sanare le difformità e per l'ottenimento dell'Agibilità, che comprenda le opere e le sanzioni per la sanatoria, da detrarre dal valore della stima.

Quindi, in virtù dei disposti degli articoli qui sotto richiamati del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n°380/2001 e ss.mm. e ii.), nello specifico:

- la diversa conformazione delle tramezzature interne rientra tra le tolleranze previste dall'art. 34-bis e, di conseguenza, non costituiscono violazione edilizia ma devono essere dichiarate all'interno di un atto abilitativo in sanatoria;
- in base all'art. 37, la diversa conformazione delle aperture per i Cespiti n°1 e n°2 può essere sanata con apposito atto abilitativo in sanatoria, con il pagamento delle dovute sanzioni;

Riepilogando, si possono regolarizzare le suddette difformità con una S.C.I.A. in sanatoria senza opere, pagando una sanzione amministrativa di € 1.000,00 e € 70,00 per i diritti di segreteria, per le difformità interne oltre alle spese tecniche in seguito quantizzate.

Pertanto, trovandosi gli immobili per cui è causa nelle condizioni per il rilascio di un atto autorizzativo in sanatoria, sulla scorta della specifica normativa riguardante gli edifici da sottoporre ad aste giudiziarie (art.lo 40 della Legge n°47/1985 e art.lo 46 del D.P.R. n°380/2001), l'aggiudicatario dovrà presentare apposito progetto di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto.

I titoli autorizzativi e tutti gli atti sopra richiamati, sono acclusi a margine della presente relazione di stima (all. A3).

La quantificazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica dei cespiti pignorati, a carico degli eventuali acquirenti, può elencarsi nei seguenti punti:

- D1: pratiche tecnico-amministrative con relativi oneri e spese tecniche per la sanatoria delle parti d'opera utilizzate difformemente e/o realizzate diversamente da quanto autorizzato (S.C.I.A. in sanatoria);
- D2: pratiche urbanistiche e catastali e relativi oneri e spese tecniche per la richiesta ed il conseguimento della nuova agibilità (S.C.A.).

Di seguito, si riportano le quantificazioni dei punti sopra elencati, secondo il medesimo ordine consequenziale.

Cespiti n°1 e n°2 (locali adibiti a magazzino/deposito):

D1 (S.C.I.A. in sanatoria di parti utilizzate e/o realizzate in difformità del progetto)

Tutte le suddette difformità dovranno essere dichiarate e regolarizzate, mediante S.C.I.A. in sanatoria senza opere.

Le spese per le pratiche tecnico-amministrative, comprensiva degli oneri fiscali, sono così quantizzabili: sanzione amministrativa € 1.000,00; tassa istruttoria comunale € 70,00; compensi tecnici ai professionisti stimati pari a complessivi € 1.500,00.

Pertanto, sommando gli importi come sopra indicati, si avrà:

D1 = € 1.000,00 + € 70,00 + € 1.500,00 = € 2.570,00, arrotondabili in € 2.600,00.

D2 (Pratiche urbanistiche e catastali e per il rilascio della nuova Agibilità)

I cespiti necessiteranno, una volta alienati, di pratiche di voltura e di aggiornamento delle planimetrie delle u.i.u. (cosiddette pratiche DOCFA), necessarie per la nuova Agibilità degli immobili tramite presentazione dell'apposita Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). Tale adempimento dovrà essere effettuato da un tecnico abilitato ad ultimazione delle pratiche di S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzare la diversa disposizione di ambienti, così come dovranno essere eseguiti gli ulteriori adempimenti richiesti per l'Agibilità (Dichiarazioni di rito del tecnico abilitato e/o del Direttore dei lavori; Certificato di collaudo statico; Dichiarazione di conformità degli impianti elettrico; Dichiarazione di conformità dell'impianto termico/condizionamento; Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario; Attestato di Prestazione Energetica APE).

Detto costo è stimato in complessivi € 1.500,00 comprensivo di tasse e bolli; pertanto si ha: **D2 = € 1.500,00**

Cespite n°3 (locale adibito a negozio):

D1 (S.C.I.A. in sanatoria di parti utilizzate e/o realizzate in difformità del progetto)

Tutte le suddette difformità dovranno essere dichiarate e regolarizzate, mediante S.C.I.A. in sanatoria senza opere.

Le spese per le pratiche tecnico-amministrative, comprensiva degli oneri fiscali, sono così quantizzabili: sanzione amministrativa € 1.000,00; tassa istruttoria comunale € 70,00; compensi tecnici ai professionisti stimati pari a complessivi € 3.000,00.

Pertanto, sommando gli importi come sopra indicati, si avrà:

D1 = € 1.000,00 + € 70,00 + € 3.000,00 = € 4.070,00 arrotondabili in € 4.100,00.

D2 (Pratiche urbanistiche e catastali e per il rilascio della nuova Agibilità)

Il cespite necessiterà una volta alienato, di pratiche di voltura e di aggiornamento delle planimetrie delle u.i.u. (cosiddette pratiche DOCFA), necessarie per la nuova Agibilità degli immobili tramite presentazione dell'apposita Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). Tale adempimento dovrà essere effettuato da un tecnico abilitato ad ultimazione delle pratiche di S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzare la diversa disposizione di ambienti, così come dovranno essere eseguiti gli ulteriori adempimenti richiesti per l'Agibilità (Dichiarazioni di rito del tecnico abilitato e/o del Direttore dei lavori;

Certificato di collaudo statico; Dichiarazione di conformità degli impianti elettrico; Dichiarazione di conformità dell'impianto termico/condizionamento; Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario; Attestato di Prestazione Energetica APE).

Detto costo è stimato in complessivi € 2.500,00 comprensivo di tasse e bolli; pertanto si ha: **D2 = € 2.500,00**

Riepilogo delle detrazioni da applicare alla stima degli immobili

Ai fini della più corretta stima degli immobili oggetto di pignoramento, si applicheranno le seguenti detrazioni cumulative:

Cespiti n°1 e n°2 (locali adibiti a magazzino/deposito):

D1= € 2.600,00 - D2= € 1.500,00 TOTALE D1+D2 = **€ 4.100,00**

Cespiti n°3 (locale adibito a negozio):

D1= € 4.100,00 - D2= € 2.500,00 TOTALE D1+D2 = **€ 6.600,00**

3.5 - Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

Tra i beni pignorati non vi sono terreni, pertanto non si allega il certificato di destinazione urbanistica.

3.6 - Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

I cespiti sono regolarmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Fagnano Castello, località Petrozzo, con i seguenti dati identificativi:

foglio 7, particella 760, sub 1 piano T, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) classe U, consistenza 92 mq, rendita € 285,08 - Intestazione: [REDACTED]

foglio 7, particella 1044, sub 1 piano T, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) classe U, consistenza 35 mq, rendita € 108,46 - Intestazione: [REDACTED]

foglio 7, particella 219, sub 1 piano T, categoria C/1 (negozi e botteghe) classe U, consistenza 134 mq, rendita € 1.667,85 - Intestazione: [REDACTED]

Si precisa che le particelle 1044 e 760 derivano dalla particella 146 mentre la particella 219 è di impianto.

Le planimetrie necessitano di un aggiornamento (previo espletamento delle pratiche urbanistiche di sanatoria precedentemente richiamate).

Pertanto, una volta alienato, occorrerà eseguire la voltura a favore degli acquirenti, la cui spesa della relativa pratica tecnica è posta in detrazione dal valore di stima.

3.7 – Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se

- TRASCRIZIONE del 19/06/2019 - Registro Particolare 12521 Registro Generale 15831 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1469 del 03/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il sottoscritto non rileva ulteriori formalità pregiudizievoli contro i debitori rispetto a quanto riportato nella documentazione già prodotta agli atti della procedura.

I cespiti pignorati non risultano essere soggetti a ulteriori vincoli e/o a servitù.

3.9 - Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La presente consulenza ha lo scopo di determinare il valore del compendio dei cespiti pignorati, costituito da due locali adibiti a magazzini/depositi e un locale adibito a negozio, come inseriti in due fabbricati più ampi siti in Comune di Fagnano Castello, Via Mafalda di Savoia, ai civici 28-30 e 61.

PREMESSE ALLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Preliminarmente, occorre considerare che, a volte, il modus operandi di chi vende o compra può essere influenzato da molteplici motivazioni extraeconomiche, che sfuggono al puro criterio edonistico.

Per ciò che riguarda la valutazione di immobili quali quelli in oggetto, il prezzo di vendita è caratterizzato dal corrente andamento del mercato dei negozi/magazzini e dalle potenzialità di sviluppo urbanistico e socio-economico dell'area in cui gli immobili sono ubicati. Tale plusvalore/minusvalore è legato non solo alla dotazione di infrastrutture proprie dei fondi e delle aree urbane ma, anche, ad una visione dell'andamento probabile dello sviluppo del territorio comunale, sotto tutti gli aspetti.

In ragione di quanto sopra detto e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, l'indagine di mercato di cui al paragrafo che segue ha interessato, in particolare, gli immobili commerciali destinati mercato delle "zone centrale/centro storico e aree limitrofe" di carattere prevalentemente residenziale, caratteristico della fascia di via della Resistenza, via Roma, via Garibaldi, contrada Torricelle del Comune di Fagnano Castello.

Nello specifico, per ciò che riguarda le peculiarità caratterizzanti gli immobili medesimi si rileva che, nonostante la data di realizzazione mediamente risale a circa trentacinque anni fa, i fabbricati si presentano, esternamente in condizioni che si possono definire discrete, mentre internamente i locali visionati non si evidenziano problemi gravi, con un livello di finiture e di servizi nella media degli immobili simili della zona.

D'altro canto, la collocazione dell'ambito in cui sono ubicati i fabbricati, come posti in zona centrale ben collegata, molto vicina ai servizi e alle infrastrutture del centro

urbano e dei centri vicini - risulta essere motivo che contribuisce almeno al mantenimento del prezzo.

E ciò, nonostante la crisi economica in atto che attanaglia, tra gli altri, anche il settore immobiliare; si è registrato, infatti, un sensibile calo dei prezzi nei vari ambiti urbani di Cosenza e provincia, ed è chiaro che, dopo l'impennata dei prezzi dell'ultimo decennio ed il successivo calo avutosi a partire dal 2008 ad oggi, si va verso la stabilizzazione dei valori di mercato.

Comunque, non si riscontrano ancora segni positivi in ordine alle tipologie interessate benché queste, nella zona, rappresentino una spesa che dà, nel tempo e con la politica dell'investimento "nel mattone" legata al luogo, maggiori garanzie all'acquirente.

Ne deriva che risultano ancora apprezzabili degli immobili quali quelli di che trattasi, dove lo stato d'uso ed i reali caratteri della zona in cui ricadono rappresentano, nel loro insieme, elementi a favore dell'acquisto.

CRITERI DI STIMA E INDAGINE DI MERCATO

Compito del sottoscritto, nella presente consulenza, è quello di ricercare il più probabile valore venale dell'immobile di che trattasi, attribuibile ai beni da ordinari compratori e da ordinari venditori e che rappresenta, quindi, il prezzo che ha maggiore probabilità di verificarsi in una libera contrattazione di compravendita di tipo immobiliare.

La metodologia sintetico-comparativa può essere convenientemente applicata per valutare il prezzo al quale potrà essere venduto l'immobile ma, per un maggior approfondimento, i valori derivanti da stime sintetiche per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato nella stessa zona, applicando il procedimento detto "per comparazione diretta", sarà mediato assieme al valore che si ricava da una stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario dell'immobile oggetto di stima.

Una stima sintetica per comparazione si effettua in considerazione dei prezzi di vendita al metro quadrato di superficie lorda di immobili simili a quelli da stimare, decurtando la vetustà degli immobili stessi nonché quanto necessario per il ripristino alle condizioni della normale agibilità.

Una stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario, invece, si risolve nella capitalizzazione, ad un saggio opportuno, dei redditi netti, ordinari, traibili dall'immobile stesso, come determinato sulla base delle ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Pertanto, al fine di acquisire i necessari elementi tecnico-estimativi si è proceduto all'accertamento diretto sul mercato del valore di immobili non residenziali, allo scopo di conoscere i limiti minimo e massimo del prezzo unitario a metro quadro applicati nella zona specifica del Comune di Fagnano Castello.

CESPITI N°1 e N°2 MAGAZZINI/DEPOSITI – particella 760 e particella 1044.

Per eseguire la valutazione degli immobili, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, ci si è riferiti alle informazioni date da alcune agenzie immobiliari locali, qui semplicemente riportate come Agenzia "A" ed Agenzia "B", ottenendo i seguenti riscontri:

Agenzia "A" (prezzi di vendita come "al nuovo" di immobili simili nella zona):

- prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 300,00 e 450,00 €/mq;
- prezzo medio pari a €/mq 375,00;

Agenzia "B" (prezzi di vendita come "al nuovo" di immobili simili nella zona):

- prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 350,00 e 500,00 €/mq;
- prezzo medio pari a €/mq 425,00;

Il quadro emerso, avendo considerato solo due tra le agenzie immobiliari operanti nelle zone di Fagnano Castello, viene ora "corretto" mediante applicazione del criterio della deviazione standard, prendendo in analisi anche le quotazioni di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Quindi, sulla base delle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27/07/2007, utilizzando la banca dati di cui al 2° semestre 2022, ultimo pubblicato (Comune: Fagnano Castello, Fascia: centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA DELLA RESISTENZA, ROMA, GARIBALDI, C/DA TORRICELLE, S.ANGELO, FERRARO, Codice di zona: B1, Microzona catastale: 1), nonché applicando gli indici della tipologia "magazzini", ovvero categoria C/2, considerando che per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso la determinazione del Valore Normale Unitario (VNU) dell'immobile risulta:

$$\text{VNU} = (\text{Val OMI}_{\text{min}} + \text{Val OMI}_{\text{max}}) / 2$$

quindi, nel caso di immobili allo stato "normale", si ha:

$$\text{VNU} = (\text{€ } 270,00 + \text{€ } 420,00) / 2 = 345,00 \text{ €/mq}$$

al quale valore, però, occorre aggiungere l'aliquota di maggiorazione del 30% onde equiparare il valore allo stato "normale" dell'immobile con quello del medesimo immobile come se fosse "al nuovo" (stato conservativo "ottimo"), e pertanto:

$$\text{VNU} = \text{€ } 345,00 \times 1,30 = 448,50 \text{ €/mq, arrotondabili a } \mathbf{450,00 \text{ €/mq}}$$

A questo punto è possibile applicare il criterio della "deviazione standard", il quale si rivela molto utile per quantificare l'intervallo entro cui si distribuiscono i più probabili valori medi di mercato; con tale sistema, questi valori dovrebbero trovarsi entro l'intervallo centrato sulla media e d'estremi positivo (+) e negativo (-).

In tal modo siamo sicuri al 68% di aver individuato l'intervallo entro il quale il valore vero della grandezza dovrebbe cadere.

Quindi, mediando le risultanze delle indagini svolte, si ha:

Riferimenti immobiliari	€/mq
V1 = Valore medio Agenzia "A"	375,00
V2 = Valore medio Agenzia "B"	425,00
V3 = Valore Normale Unitario VNU (OMI Cosenza)	450,00
M (media aritmetica valori) = (V1+V2+V3) / 3 =	416,67
e si può andare a definire la media "ripulita" dai valori anomali, previa individuazione dell'intervallo dei prezzi di mercato, individuabile sulla base dei seguenti valori:	
Deviazione standard = M – VNU = 416,17 – 450,00 =	-33,33
Estremo positivo = VNU + Deviazione standard =	416,67
Estremo negativo = VNU – Deviazione standard =	483,33

Pertanto, scartando il valore medio dell'Agenzia "A" (€ 375,00) che fuoriesce dal range [€ 416,67 - € 483,33], si ha l'insieme dato dai valori dell'Agenzia "B" e del VNU {€ 425,00, € 450,00} dalla cui media si ottiene "ripulito" il valore al metro quadrato (Vm) dell'immobile come al nuovo: **V_m = 437,50 €/mq arrotondabile in 437,00 €/mq**

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Stimato come sopra il prezzo corrente di mercato di immobili raffrontabili per tipologia e caratteristiche agli immobili in oggetto, si procede ora alla valutazione immobiliare ritenendo opportuno stabilirne il prezzo in base ad una prima stima per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato locale e, poi con altro metodo più analitico.

Quanto sopra detto, applicando i seguenti procedimenti:

- 1) stima sintetica con "procedimento per comparazione diretta";
- 2) stima analitica con "procedimento per capitalizzazione del reddito".

La media delle risultanze delle suddette stime darà il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale.

Stima sintetica con "procedimento per comparazione diretta – MAGAZZINI/DEPOSITI"

Come premesso, si stima un prezzo corrente di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche a quelli in oggetto i quali, tenuto conto della vetustà degli immobili, deve essere deprezzati di un'aliquota pari ad almeno il 30%.

Pertanto, il prezzo come al nuovo di 437,00 €/mq si riduce a 305,90 €/mq arrotondabili a **306,00 €/mq**, il quale, quindi, è il prezzo al metro quadrato da assumere quale riferimento (Prif M) per la stima dei medesimi e da applicare alle relative superfici lorde (SL), rilevate come segue:

particella 760 – particella 1044

SL_M p.Ila 760 (superficie lorda magazzino/deposito p.Ila 760): mq 103,00

da cui il valore dell'immobile:

$$V_{M p760} (\text{valore magazzino/deposito p.Ila 760}) = SL_M \times Prif_M = \\ = mq 103,00 \times 306,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 31.518,00 - \text{Per cui: } V_{M p760} = \text{€ } 31.518,00.$$

SL_M p.Ila 1044 (superficie lorda magazzino/deposito – p.Ila 1044): mq 44,00

da cui il valore dell'immobile:

$$V_{M p1044} (\text{valore magazzino/deposito - p.Ila 1044}) = SL_M \times Prif_M = \\ = mq 44,00 \times 306,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 13.464,00 - \text{Per cui: } V_{M p1044} = \text{€ } 13.464,00.$$

Riepilogando: $V_{M p760} = \text{€ } 31.518,00 + V_{M p1044} = \text{€ } 13.464,00 = \mathbf{V1 \text{ € } 44.982,00}$

CESPITE N°3 NEGOZIO – particella 219.

Agenzia "A" (prezzi di vendita come "al nuovo" di immobili similari nella zona):

- prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 400,00 e 700,00 €/mq;
- prezzo medio pari a €/mq 550,00;

Agenzia "B" (prezzi di vendita come "al nuovo" di immobili similari nella zona):

- prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 600,00 e 800,00 €/mq;
- prezzo medio pari a €/mq 700,00;

Il quadro emerso, viene ora “corretto” mediante applicazione del criterio della deviazione standard, prendendo in analisi le quotazioni di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Quindi, sulla base delle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27/07/2007, utilizzando la banca dati di cui al 2° semestre 2022, ultimo pubblicato (Comune: Fagnano Castello, Fascia: centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA DELLA RESISTENZA,ROMA,GARIBALDI, C/DA TORRICELLE, S.ANGELO, FERRARO, Codice di zona: B1, Microzona catastale: 1), nonché applicando gli indici della tipologia “negozi”, ovvero categoria C/1, considerando che per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso la determinazione del Valore Normale Unitario (VNU) dell'immobile risulta:

$$VNU = (Val OMI_{min} + Val OMI_{max})/2$$

quindi, nel caso di immobili allo stato “normale”, si ha:

$$VNU = (\text{€ } 480,00 + \text{€ } 810,00)/2 = 645,00 \text{ €/mq}$$

al quale valore, però, occorre aggiungere l'aliquota di maggiorazione del 30% onde equiparare il valore allo stato “normale” dell'immobile con quello del medesimo immobile come se fosse “al nuovo” (stato conservativo “ottimo”), e pertanto:

$$VNU = \text{€ } 645,00 \times 1,30 = 838,50 \text{ €/mq, arrotondabili a } \mathbf{840,00 \text{ €/mq}}$$

A questo punto è possibile applicare il criterio della “deviazione standard”, il quale si rivela molto utile per quantificare l'intervallo entro cui si distribuiscono i più probabili valori medi di mercato; con tale sistema, questi dovrebbero trovarsi entro l'intervallo centrato sulla media e d'estremi positivo (+) e negativo (-).

In tal modo siamo sicuri al 68% di aver individuato l'intervallo entro il quale il valore vero della grandezza dovrebbe cadere.

Quindi, mediando le risultanze delle indagini svolte, si ha:

Riferimenti immobiliari	€/mq
V1 = Valore medio Agenzia “A”	550,00
V2 = Valore medio Agenzia “B”	700,00
V3 = Valore Normale Unitario VNU (OMI Cosenza)	840,00
M (media aritmetica valori) = (V1+V2+V3) / 3 =	696,67
e si può andare a definire la media “ripulita” dai valori anomali, previa individuazione dell'intervallo dei prezzi di mercato, individuabile sulla base dei seguenti valori:	
Deviazione standard = M – VNU = 696,67 – 840,00 =	-143,33
Estremo positivo = VNU + Deviazione standard =	696,67
Estremo negativo = VNU – Deviazione standard =	983,33

Pertanto, scartando il valore medio dell'Agenzia “A” (€ 550,00) che fuoriesce dal range [€ 696,67 - € 983,33], si ha l'insieme dato dai valori dell'Agenzia “B” e del VNU {€ 700,00, € 840,00} dalla cui media si ottiene “ripulito” il valore al metro quadrato (Vm) dell'immobile come al nuovo: **Vm = 770,00 €/mq arrotondabile in 770,00 €/mq**

Stima sintetica con “procedimento per comparazione diretta - NEGOZIO”

Tenuto conto della vetustà dell’immobile, deve essere deprezzato di un’aliquota pari ad almeno il 29%.

Pertanto, il prezzo come al nuovo di 770,00 €/mq si riduce a **546,70 €/mq** il quale, quindi, è il prezzo al metro quadrato da assumere quale riferimento (Prif M) per la stima dei medesimi e da applicare alle relative superfici lorde (SL), rilevate come segue:

particella 219

SL N p 219 (superficie lorda negozio p.lla 219): mq 152,00

da cui il valore dell’immobile:

$$V_{N p219} \text{ (valore negozio p.lla 219)} = SL N \times \text{Prif N} = \\ = \text{mq } 152,00 \times 546,70 \text{ €/mq} = \text{€ } 83.098,00 - \text{Per cui: } V_{N p219} = \mathbf{V1 \text{ € } 83.000,00}.$$

Stima analitica con “procedimento per capitalizzazione del reddito.

In questo procedimento di stima, per maggior semplicità, quale termine di paragone sarà utilizzata la cosiddetta “superficie convenzionale” riferita alla parametrizzazione delle superfici lorde, come calcolate suddividendo le diverse parti costituenti l’unità immobiliare in figure geometriche semplici e comprensive dell’area su cui insistono i muri d’ambito e la metà dell’area su cui insistono le murature a confine con altre unità.

Nel caso specifico si considera la “superficie convenzionale” coincidente con la “superficie lorda”, pertanto, la superficie convenzionale dei cespiti risulta essere:

SC A (superficie conv. magazzini): (mq 103,00 + mq 44,00) = **mq 147,00**;

SC B (superficie conv. negozio): mq 152,00 = **mq 152,00**;

CESPITI N°1 e N°2 MAGAZZINI/DEPOSITI – particella 760 e particella 1044

Nel caso in questione, per effettuare correttamente tale tipo di stima occorre considerare tutte le ipotesi a cui l’immobile può incorrere ai fini della sua locazione.

In via preliminare, in considerazione dei canoni praticati nella zona e dei ricavi dai fitti, si generalizza un canone mensile variabile da un minimo di € 150,00 ad un massimo di € 300,00 e, quindi, mediamente pari a € 225,00, ovvero un valore di locazione totale pari a € **2.700,00** annui lordi.

Tale valore di locazione, in base ai valori rilevati dall’O.M.I. di Cosenza in ordine al 2° semestre dell’anno 2022 per le locazioni di “Magazzini” (categoria catastale C/2) in zona “centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA DELLA RESISTENZA, ROMA, GARIBALDI, C/DA TORRICELLE, S. ANGELO, FERRARO e con stato conservativo normale, ovvero con valori minimo e massimo rilevati, rispettivamente, come pari a **1,40 e 2,20 €/mq** per mese.

Difatti, il loro valore medio, pari a **1,80 €/mq** per mese, moltiplicato per la superficie lorda convenzionale media degli immobili, come sopra calcolata pari a 147,00 mq, dà un canone mensile pari a € 264,60 che, moltiplicato per dodici mesi, dà un ricavo pari a € **3.175,20** all’anno lordi.

Mediando le risultanze di cui sopra, si assume quale reddito lordo annuo (RL) il complessivo valore di € 2.937,60 arrotondabili in € **2.938,00** sempre annui lordi.

Nel caso di immobili simili, le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese di manutenzione, detrazioni ordinarie per sfiti, aliquote di ammortamento, oneri fiscali, ecc.) si aggirano intorno al 40% del reddito lordo annuo e pertanto, detraendo tale percentuale, il reddito netto annuo (RN), a base della capitalizzazione da effettuarsi con opportuno saggio, sarà pari a € 1.762,80 (RL - 40%), arrotondabili in € **1.763,00**.

Nel caso in questione il detto saggio di capitalizzazione (s), variabile da valori minimi e massimi compresi tra 7 (min) e 1 (max), tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo contesto, va considerato di valore medio/medio-alto, pari a 4,0, Per cui: $V2 \text{ cespite} = R_N / s = € 1.763,00 / 0,040 = € 44.075,00$, quindi arrotondabili a: **V2 € 44.000,00**.

CESPITE N°3 NEGOZIO – particella 219

In via preliminare, in considerazione dei canoni praticati nella zona e dei ricavi dai fitti, si generalizza un canone mensile variabile da un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 600,00 e, quindi, mediamente pari a € 450,00, ovvero un valore di locazione totale pari a € **5.400,00** annui lordi.

Tale valore di locazione, in base ai valori rilevati dall'O.M.I. di Cosenza in ordine al 2° semestre dell'anno 2022 per le locazioni di "Negozzi" (categoria catastale C/1) in zona "centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA DELLA RESISTENZA, ROMA, GARIBALDI, C/DA TORRICELLE, S. ANGELO, FERRARO e con stato conservativo normale, ovvero con valori minimo e massimo rilevati, rispettivamente, come pari a **3,1 e 5,3 €/mq** per mese.

Difatti, il loro valore medio, pari a **4,20 €/mq** per mese, moltiplicato per la superficie lorda convenzionale dell'immobile, come sopra calcolata pari a 152,00 mq, dà un canone mensile pari a € 638,40 che, moltiplicato per dodici mesi, dà un ricavo pari a € **7.660,80** all'anno lordi.

Mediando le risultanze di cui sopra, si assume quale reddito lordo annuo (RL) il complessivo valore di € 6.530,40, arrotondabili in € **6.530,00** sempre annui lordi.

Nel caso di immobili simili, le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese di manutenzione, detrazioni ordinarie per sfiti, aliquote di ammortamento, oneri fiscali, ecc.) si aggirano intorno al 40% del reddito lordo annuo e pertanto, detraendo tale percentuale, il reddito netto annuo (RN), a base della capitalizzazione da effettuarsi con opportuno saggio, sarà pari a € **3.918,00** (RL - 40%).

Nel caso in questione il detto saggio di capitalizzazione (s), variabile da valori minimi e massimi compresi tra 7 (min) e 1 (max), tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo contesto, va considerato di valore medio/medio-alto, pari a 4,5,

Per cui: $V2 \text{ cespite} = R_N / s = € 3.918,00 / 0,045 = € 87.066,00$, arrotondabile quindi a: **V2 € 87.066,00**.

C - Valore mediato degli immobili - deprezzamenti e considerazioni finali

Mediando i risultati delle due stime (V1 e V2) e sottraendo da esse le spese necessarie per la regolarizzazione degli immobili sotto il profilo urbanistico (D), come calcolate nel paragrafo 3.4, il giusto valore (V) attribuibile ai due immobili risulta essere:

CESPITI N°1 e N°2 MAGAZZINI/DEPOSITI particella 760 e particella 1044

V1 = € 44.982,00

V2 = € 44.000,00

D = € 4.100,00

$$V = (V1 + V2) / 2 - D = (\text{€ } 44.982,00 + \text{€ } 44.000,00) / 2 = \text{€ } 44.491,00 - \text{€ } 4.100,00 \\ = \text{V } 40.391,00$$

CESPITE N°3 NEGOZIO particella 219

V1 = € 83.000,00

V2 = € 87.000,00

D = € 6.600,00

$$V = (V1 + V2) / 2 - D = (\text{€ } 83.000,00 + \text{€ } 87.000,00) / 2 = \text{€ } 85.000,00 - \text{€ } 6.600,00 \\ = \text{V } 78.400,00$$

Quindi, in base alle risultanze di stima e secondo il parametro della superficie lorda convenzionale, detta anche superficie commerciale calcolata, il prezzo corrente degli immobili risulta essere pari a:

CESPITI N°1 e N°2 MAGAZZINI/DEPOSITI particella 760 e particella 1044:

$$V / SC = \text{€ } 40.391,00 / 147,00 \text{ mq } (103+44) = \text{274,77 € /mq.}$$

CESPITE N°3 NEGOZIO particella 219:

$$V / SC = \text{€ } 78.400,00 / 152,00 \text{ mq} = \text{515,70 € /mq.}$$

Tale valore ben rispecchia il costo di immobili simili, per caratteristiche e vetustà, a quelli in oggetto; tutto ciò in una realtà, quale quella di Fagnano Castello e della Provincia di Cosenza, lo stato d'uso degli immobili e l'andamento del mercato.

3.10 - Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Gli immobili di che trattasi, u.i.u. costituenti il compendio dei cespiti pignorati, sono suddivisibili in due lotti di vendita così come indicato al punto 3.1.

3.11 - Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto

sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Tutti i locali oggetto di valutazione sono regolarmente dati in locazione alla Società [REDACTED] con sede a Fagnano Castello in via Mafalda di Savoia 28 – 30 P.I. [REDACTED], in virtù del contratto registrato in data 13/02/2018 che prevede una durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/02/2018 al 31/01/2024 e tacito rinnovo per altri anni 6 (sei) in caso di mancata disdetta.

Il contratto registrato in data 13 febbraio 2018, riporta un valore di locazione mensile pari a € 300,00 lordi, ovvero un valore di locazione pari a € 3.600,00 annui lordi, per tutti i locali oggetto di perizia, quindi sia i locali adibiti a magazzino che il negozio.

Con l'adeguamento annuale Istat al mese di Marzo 2023 di seguito riportato:

Canone da rivalutare	€ 300,00
Decorrenza della rivalutazione	Marzo 2023
Percentuale di rivalutazione applicata	75%
SVILUPPO del CALCOLO	
Indice Istat a Marzo 2022	109,9
Indice Istat a Marzo 2023	118,0
Variazione percentuale dell'indice	7,4%
Di cui il 75%	5,55%
Importo rivalutazione	€ 16,65
CANONE RIVALUTATO	€ 316,65

Si considera pertanto un valore di locazione mensile pari a € 316,65, ovvero un valore di locazione pari a € 3.799,80 arrotondabili a € 3.800,00 annui lordi.

Tali valori, confrontati con le valutazioni riferite ai valori rilevati dall'O.M.I., di cui al paragrafo precedente (€ 2.938,00 annui lordi per i magazzini e € 6.530,00 annui lordi per il negozio), evidenziano la necessità di un adeguamento dell'attuale canone di locazione mensile di € 316,65 ad almeno € 750,00 mensili.

Per come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, non esistono condomini costituiti per la gestione degli immobili.

3.12 - Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano, ad oggi, provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità.

foglio 7, particella 219, **sub 1**
piano T, categoria C/1 (**negozi e botteghe**)
classe U, consistenza 134 mq, rendita € 1.667,85

Intestazione: **[REDACTED]**, proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: strada comunale;
- lato est: strada privata;
- lato sud: corte di pertinenza;
- lato ovest: vano scala.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore stimato: **€ 78.400,00**

RIEPIGOLO DEI VALORI STIMATI:

V (LOTTO 1) = € 40.391,00;

V (LOTTO 2) = € 78.400,00;

ovvero, in cifra unica: **V = € 118.791,00**

Ringraziando il G.E. per la fiducia accordatagli, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento necessari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il C.T.U.
(Arch. Antonio Spadafora)

Antonio Spadafora

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it