



RELAZIONE CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Arch. Francesca Funaro

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari



Giudice: Dott. Giorgio Previte

R.G. n. 78 / 2021 Esec. Imm



RED SEA SPV S.R.L./ [REDACTED]



SOMMARIO

1. Premessa



2. Iter delle operazioni peritali

2.1 Indagini presso enti ed uffici preposti

2.2 Sopralluoghi



3. Risposte ai quesiti

Quesito n. 1

Quesito n. 2

Quesito n. 3

Quesito n. 4

Quesito n. 5

Quesito n. 6

Quesito n. 7

Quesito n. 8

Quesito n. 9

Quesito n. 10

Quesito n. 11

Quesito n. 12

Quesito n. 13

Quesito n. 14



4. Elenco allegati



1. PREMESSA

La presente perizia ha come scopo la stima dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare relativo alla procedura esecutiva n. 78/2021.

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Unep del Tribunale di Cosenza il 9 giugno 2021 al n. 15199 R.G. ed al n.12040 R.P., la Red Sea Spv s.r.l. instaurava la procedura esecutiva in danno del signor [REDACTED] e della signora [REDACTED] per il seguente cespite **sito in Marano Marchesato alla via Alcide de Gasperi:**



Abitazione in villini- Dati Catastali:

Foglio: 8 Particella: 938 Sub: 4 classe cat. A/7, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23

la **S.V. III.ma** ha nominato, quale esperto stimatore la sottoscritta **arch. Francesca Funaro**, iscritta all'**Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza** al n° 1518 dal 20 gennaio 2009, ed iscritta all'**Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza** al n° 4224 dal 4 febbraio 2010.



CIÒ PREMESSO

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

RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA



2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta **arch. Francesca Funaro**, per primo ha verificato la completezza della documentazione di cui **all'art. 567 comma 2 c.p.c.**, l'avv. Raffaella Greco, quale procuratore e difensore di Red Sea SPV S.r.l. il 15/07/2021 ha depositato:

- 1-Certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. (firmata digitalmente dal notaio);
- 2-Estratto di mappa;
- 3-Duplo trascrizione
e successivamente
- 4- Certificato storico di residenza di entrambi gli esecutati;

La certificazione individua correttamente i dati catastali attuali e le trascrizioni presente sul cespite in oggetto, la provenienza del terreno nel ventennio antecedente

Esaminati gli atti, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono sviluppate attraverso due modalità, la prima finalizzata all'acquisizione della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso i competenti uffici pubblici, la seconda consistente in apposito sopralluogo presso l'immobile oggetto del contenzioso per l'esame della situazione dei luoghi e dei beni oggetto di pignoramento.

Per l'espletamento dell'incarico affidatomi la sottoscritta ha condotto indagini presso:

- gli uffici del *Catasto della Provincia di Cosenza*;
- gli uffici della *Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza*;
- l'ufficio Tecnico – Urbanistico del *Comune di Marano Marchesato*;

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici, sulla base di regolare comunicazione, in data **26 novembre 2021 alle ore 9:30 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia**, in presenza del custode avv. Bruno Famularo. Le risultanze del suddetto sopralluogo sono desumibili dal rispettivo verbale, che viene allegato in originale alla presente relazione (**allegato B**).

2.1 Indagini presso enti ed uffici preposti

Sull'immobile oggetto di pignoramento sono stati acquisiti la planimetria catastale; le visure catastali e sono state assunte le informazioni ritenute opportune.

A seguito delle verifiche effettuate in Catasto sono stati reperiti i seguenti documenti:

- visura storica;
- planimetria;

tali documenti sono allegati in originale alla presente relazione (**allegato E**).

Successivamente è stata richiesta una **ispezione** relativamente al soggetto ed all'immobile di seguito specificati, al fine di evidenziare tutte le **formalità** riscontrabili fino ad oggi, a partire dal ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento:

I documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione (**allegato H**).

Il giorno **6 dicembre 2021** la sottoscritta ha richiesto al responsabile dell'**Ufficio Tecnico – Urbanistico del Comune di Marano Marchesato** la documentazione tecnico-grafica relativa all'immobile oggetto del pignoramento, nonché le eventuali concessioni edilizie e i certificati di abitabilità e/o agibilità.

Tale documentazione, ottenuta il 23 febbraio 2022, viene allegata in originale alla presente relazione (**allegato L**).

2.2 Sopralluogo

In data **17 novembre 2021** la sottoscritta ha inviato a mezzo **pec**, apposita comunicazione con la quale si preannunciava il sopralluogo per il giorno **26 novembre 2021** alle ore **9.30** presso l'immobile in oggetto, per analizzarne la consistenza, la superficie, la qualità.

In particolare:

- messaggio di posta certificata, identificativo del messaggio : opec296.20211117125847.05426.151.1.87@pec.aruba.it, per l'Agenzia delle Entrate
- messaggio di posta certificata, identificativo del messaggio opec296.20211117125847.05426.151.1.87@pec.aruba.it, per l'Avvocato Raffaella Greco;



Si allegano alla presente relazione le ricevute di ritorno delle raccomandate su elencate e le ricevute delle PEC inviate (**allegato A**).

Il sopralluogo è iniziato con una ricognizione esterna del fabbricato, successivamente si è proceduto a visitare l'interno dell'immobile ed effettuare un rilievo planimetrico (**allegato F**). La sottoscritta ha proceduto a scattare un numero adeguato di fotografie, che riproducono lo stato dei luoghi (**allegato D**).

Alle **ore 10.30** la sottoscritta ha concluso le operazioni di sopralluogo redigendo apposito verbale (**allegato B**).

3. RISPOSTE AI QUESITI

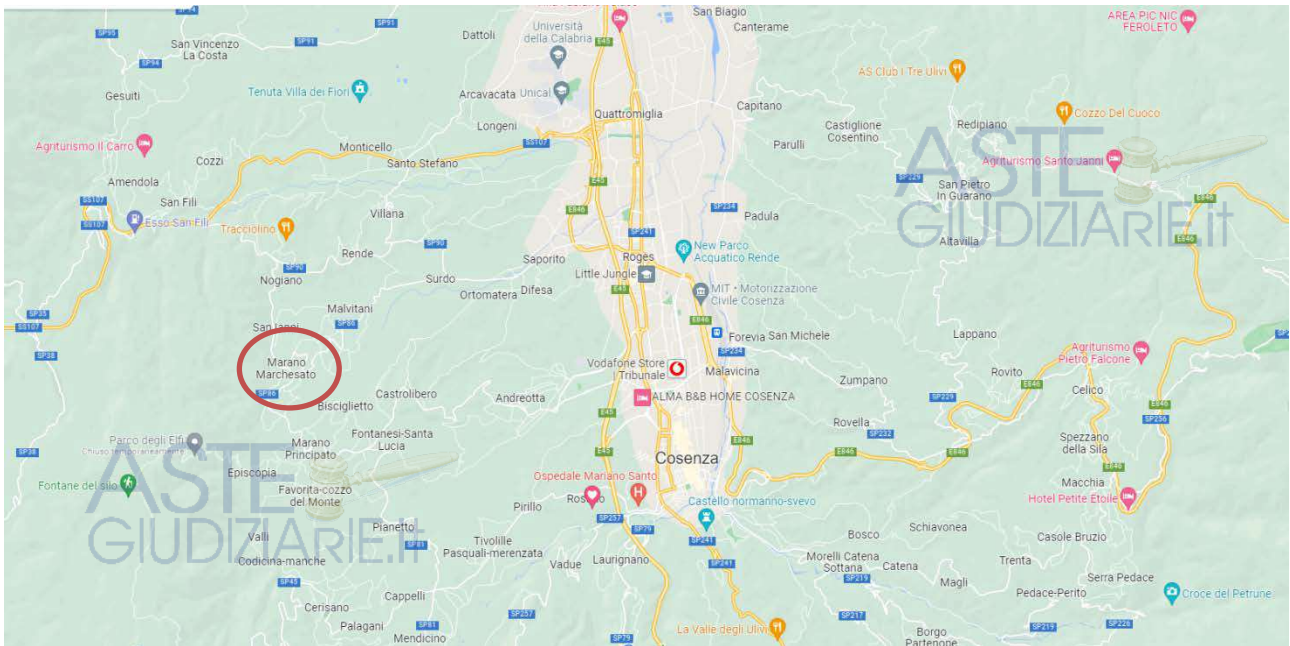
In relazione all'incarico affidatole, la sottoscritta arch. Francesca Funaro, ha ritenuto opportuno riportare di seguito in modo analitico i quesiti posti dalla S.V.I. e le corrispondenti risposte, sì da fornire una lettura immediata della presente perizia, articolata in un contesto organico in cui è possibile cogliere gli elementi di analisi e di valutazione richiesti dal giudice.

Quesito n.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;”

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un fabbricato adibito a residenza sito nel Comune di Marano Marchesato (Cs) in via Alcide De Gasperi. La zona, in cui sorge il fabbricato in oggetto, è una zona residenziale nelle vicinanze della città di Cosenza.

Marano Marchesato è infatti un borgo delle Serre Cosentine situato a 550 metri di quota, Dista 11,5 km da Cosenza ed è posto sulle colline prospicienti la città, sul versante centrorientale della Catena Paolana.

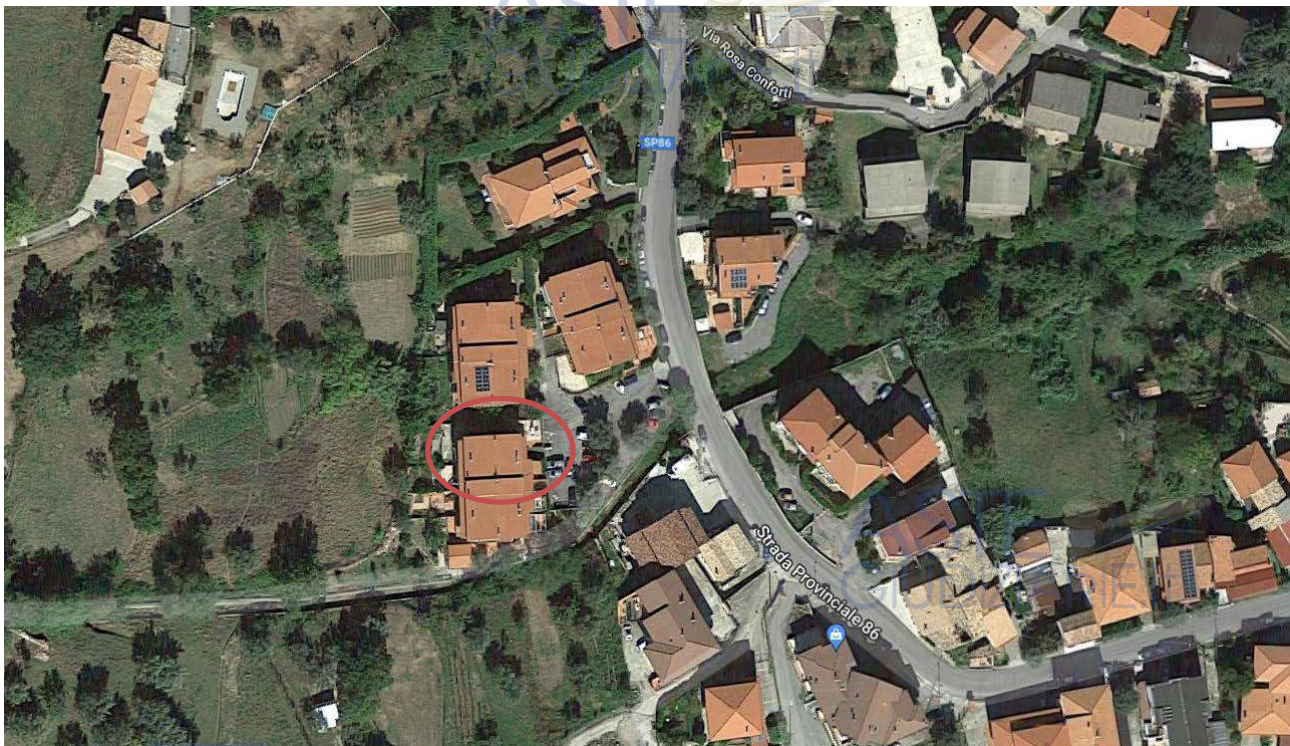


Il comune è interessato dalle seguenti direttrici stradali SP86 e SP 92:

Sono tanti, negli ultimi anni, gli interventi di nuova edificazione di complessi residenziali.

L'area dista dallo svincolo autostradale A2 circa 10km, 4 km dal comune di Castrolibero.

La zona in cui sorge il fabbricato è di natura prevalentemente residenziale e commerciale, posta a pochi km dal centro del paese, nelle vicinanze sono presenti scuole e farmacie. (allegato C)



ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Quesito n.2



“sommatoria 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 ad 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 i 5 anni dall’ultimazione della costruzione o del ripristino”

L’immobile in oggetto di perizia fa parte di un complesso residenziale costruito nel comune di Marano Marchesato, su un terreno di proprietà degli eredi De Rango Francesco e De Rango Domenico, riportato in catasto terreni al foglio di mappa n.8 particella 705. I confini del lotto sono a nord proprietà Mignini Mariano, ad est strada provinciale via De Gasperi, a sud fosso di confine con il comune di Marano Principato, ad ovest terreno di proprietà eredi Miceli. Gli edifici sono stati pensati scomposti in diversi volumi, corpo A- B -C- D. La tipologia è condominiale ed è formata da due piani fuori terra. Gli edifici hanno struttura portante in c.a. con fondazioni a trave rovescia a maglia chiusa; la tamponatura esterna è del tipo a camera d’aria con mattoni forati e malta cementizia.

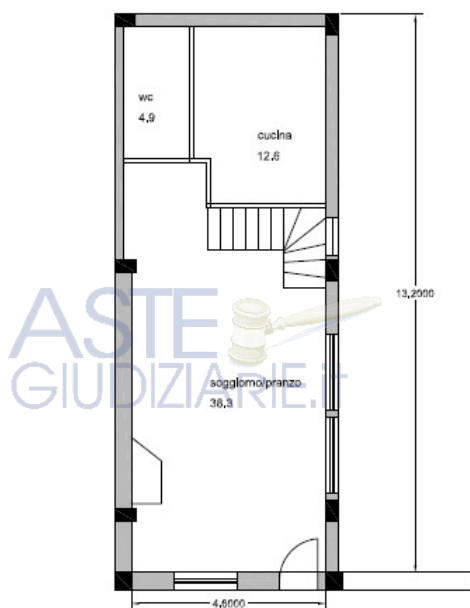
L’immobile fa parte del corpo di fabbrica A e si sviluppa piano seminterrato e piano terra, comprensiva di corte. Al piano seminterrato si sviluppa la zona giorno, comprensiva di bagno e cucina; con una scala interna, che dà accesso anche alla corte, si accede alla zona notte, costituita da tre camere da letto e un bagno.

L’appartamento risulta confinante a sud con il sub 3, a est con corte e a nord con la particella 937 sub 1.

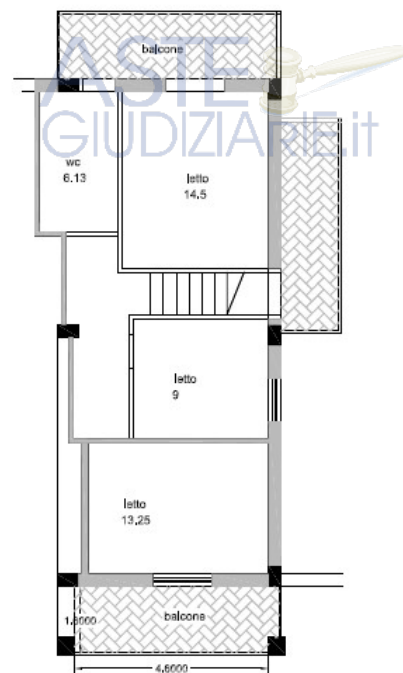
L’abitazione risulta essere in buone condizioni. Attualmente al piano seminterrato è stata ricavata la zona giorno (38 mq) , con cucina (12,6 mq) e bagno (4.9 mq); la zona notte è costituita da tre camere da letto di 14.5 mq, 9 mq e 13.2 mq ,un bagno di 6 mq.

L’altezza massima interna è di 2.55 al piano seminterrato e 2,75 m al piano primo.





piano seminterrato



piano terra

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone, sono assenti tracce di umidità. Intonaci, pavimenti ed infissi sono in discrete condizioni. L' appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo ed è provvisto di caldaia.

E' compreso, quale pertinenza dell'appartamento e facente parte del fabbricato, una corte posta al livello del seminterrato.

Secondo quanto riscontrato in sede di sopralluogo, il piano seminterrato previsto come locale di servizio è stato adibito a zona giorno dell'abitazione. Dalla planimetria catastale (allegato E) e dalla comparazione con il rilievo eseguito in sede di sopralluogo ed allegato sotto la lettera F, si sono riscontrate imprecisioni planimetriche, dovute alla nuova distribuzione interna.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

è stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Infissi	buono
Impianto elettrico	buono
Rivestimenti/intonaci	discreto
Pavimentazione	discreto
Impianto idraulico	buono

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

Sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione della costruzione, la vendita dell'immobile è soggetta perciò all'imposta di registro.

Quesito n.3

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 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 complesso edilizio è stato realizzato inizi anni 2000.

Quesito n.4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il complesso residenziale è stato realizzato con concessione edilizia **n.2/2002** rilasciata dal comune di Marano Marchesato, comprensivo di deposito al Genio Civile (prot. n.1112 del 21/02/2002) e rilascio idrogeologico (prot. n. 2808 del 20/02/2002). Con pratica edilizia **16/2002** viene approvata la concessione edilizia in variante. La variante non modifica in alcun modo l'ubicazione degli edifici, i prospetti esterni e le strutture portanti, si limita esclusivamente alle modifiche delle divisioni interne. Ulteriore variante è stata presentata il 27.11.2003 n.16 con permesso di costruire **n. 31/2003**, per una diversa distribuzione interna e diversa posizione dell'accesso al lotto con una maggiore superficie destinata a parcheggi.

L'agibilità viene autorizzata con il protocollo **n. 233 del 12/01/2005**, a seguito di collaudo statico e conformità degli impianti elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento (**allegato I**).

Dalle concessioni edilizie e successive varianti ritirate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato il progetto presentato non risulta conforme con l'immobile visionato, per come è stato adibito il piano seminterrato.

Nelle relazioni del progetto, infatti, il piano seminterrato è sempre stato definito come praticabile ma non abitabile; l'altezza riscontrata è di 2,55 m. La destinazione d'uso consentita è sempre una destinazione a servizio dell'abitazione, ma non abitabile. Non è prevista possibilità di sanatoria, ma solo il ripristino dello stato di progetto, ovvero la zona giorno al posto di una camera da letto (**allegato G**).

Quesito n.6

ad 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 mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Catastalmente risulta identificato per come segue:

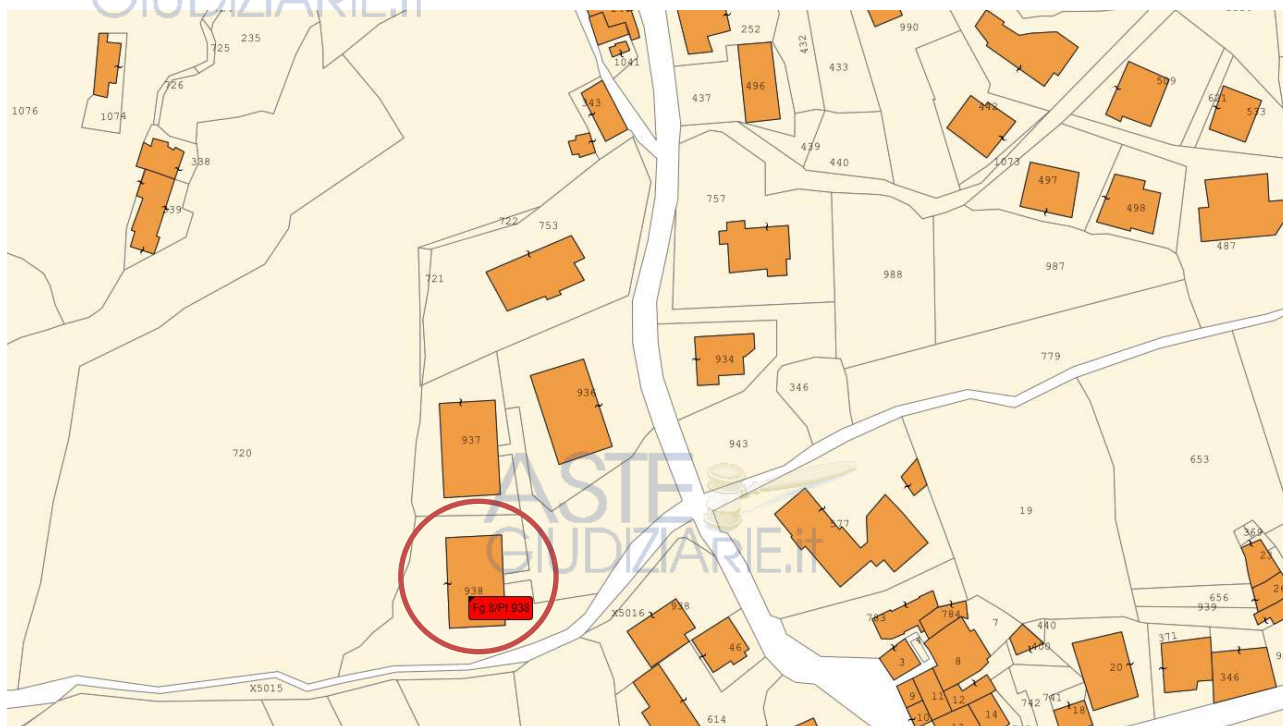
Foglio 8 del Comune di Marano Marchesato, particella 938, Sub 4, categoria A/7, classe 01, consistenza 4,5 vani, Rendita € 360,23

ASTE
GIUDIZIARIE.it

la proprietà risulta di proprietà:

- 1/2 di [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED];
- 1/2 di GIULIANI FRANCESCO nato a [REDACTED] 0/1972, C.F.: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I dati corrispondono a quelli presenti nell'atto di pignoramento.

Si allega planimetria catastale

Quesito n.7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad 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 l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza



di progetto di divisione;

Il fabbricato è pervenuto con atto di compravendita rogato dal notaio Cappelli Sergio e trascritto a Bisignano ai nn rep. **35371** e raccolta **13100**. I coniugi [REDACTED] acquistano dai coniugi [REDACTED] l'immobile composto da due vani e bagno al piano terra e locale tavernetta e wc al piano seminterrato, con annessa corte esclusiva. L'immobile è stato acquistato e intestato per 1/2 a [REDACTED] o e per 1/2 a [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito n. 8

a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Esaminati gli atti, relativamente agli ultimi vent'anni, presso i Registri dell'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, è emerso che sul bene oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Marano Marchesato, in via Alcide De Gaspari, esistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/02/2007 - Registro Particolare 5806 Registro Generale 8159
Pubblico ufficiale CAPPELLI SERGIO Repertorio 35371/13100 del 22/02/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2007 - Registro Particolare 1486 Registro Generale 8160
Pubblico ufficiale CAPPELLI SERGIO Repertorio 35372/13101 del 22/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE CONTRO del 03/11/2017 - Registro Particolare 3012 Registro Generale 29114
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2562/3417 del 02/11/2017



IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/06/2021 - Registro Particolare 12040 Registro
Generale 15199

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 889 del
02/05/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

I documenti prodotti sono allegati alla presente relazione (allegato H)

Quesito n.9

a 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 consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta superficie commerciale Sc, espressa in metri quadrati.

La superficie commerciale è per definizione quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali. Essa viene determinata moltiplicando le superfici reali, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi. I coefficienti correttivi, desunti sulla base dei dati di mercato vigenti nella zona per le unità immobiliari a destinazione residenziale, sono nel nostro caso:

Per il lotto in esame abbiamo:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Ambiente	Riporta qui i m ² misurati	m ² commerciali parziali
Vani principali e accessori diretti, muri compresi	62,74	62,74
Balconi, terrazzi e simili <u>comunicanti</u> con i vani principali	24,5	7,35
Balconi, terrazzi e simili <u>non comunicanti</u> con i vani principali		0
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o simili) <u>comunicanti</u> con i vani principali	72	36
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o simili) <u>non comunicanti</u> con i vani principali		0
Pertinenze di ornamento scoperte (es giardino)	240	9,8192
Superficie commerciale totale [m²]	115,9092	
Coeff.correttivo	S x 1,17= 135,60	

Per il lotto in esame abbiamo:

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

TIPOLOGIA

Casa a schiera

Coefficiente

1,02

VETUSTA'

Da 10 a 20 anni

1,00

FINITURE

Civili

1,00

MANUTENZIONE

Normale

1,00

ASCENSORE

Presente o inutile

1,00

SERVIZI IGIENICI

Doppio

1,00

RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
CONDIZIONATORE	Assente	1,00
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
FINESTRATURE	Doppi vetri	1,00
SPAZI COMUNI	Cortile	1,02
PARCHEGGIO COMUNE	Posto auto per UI	1,04
ESPOSIZIONE	Doppia/ordinaria	1,00

IL VALORE MEDIO DI ZONA

Il valore medio unitario U è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli elementi che influiscono sul mercato immobiliare vigente nel territorio. Si è tenuto conto infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Per quanto riguarda la superficie di tipo residenziale il valore medio unitario, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini dell'agenzia del territorio è di €/m760.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Provincia: **COSENZA**

Comune: **MARANO MARCHESATO**

Fascia/zona:

Periferica/PERIFERICA - FRAZIONE PIANO MARANO, C.DA PASQUALI

Codice zona: **D1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	940	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	840	L	2,1	3,1	L
Box	Normale	325	420	L	1,6	2,1	L
Ville e Villini	Normale	670	950	L	2,5	3,6	L

LA STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN MARANO MARCHESATO, VIA ALCIDE DE GASPERI

Per quanto riguarda la superficie di tipo residenziale il **valore medio unitario U** è stato ragionevolmente valutato in **850,00 €/m2**. Moltiplicando questo valore per la **superficie commerciale Sc** del locale si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**.



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

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

δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;

Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;

Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nelle **tabelle seguenti**

Coefficienti correttivi		
δ	Δ	Ω
1	0.95	0.85
Produttoria $P = \delta \times \Delta \times \Omega$		0.80

Il più probabile prezzo di mercato per l'unità abitativa		
Valore medio unitario	P	Sup. Commerciale
850 €/m ²	0.80	135,60 m ²
Più probabile valore di mercato		92.208,00 €

Per l'immobile censito foglio 8 **particella 938, Sub 4** il prezzo più probabile di mercato è pari a 92.208 €, utilizzando il **valore medio unitario U** pari a **850,00 €/m²**.

Quesito n.10

a 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;

Per la sua composizione e distribuzione l'immobile non può essere suddiviso in più lotti.

Quesito n.11

ad 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 i 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. Specifici 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;

L'immobile risulta attualmente occupato dai proprietari. Non è stato costituito condominio.

Si ritiene più opportuno la formazione di un unico lotto.

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato si è potuto verificare che sull'immobile pignorato non esistono trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori. **(Allegato L)**

L'immobile oggetto di stima, in base al Programma di Fabbricazione del Comune di Marano Marchesato, ricade in Zona B2 aree residenziali di completamento estensive.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative.

Quesito n.12

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica

utilità;

Non è questo il caso

Quesito n.13

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

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

1. l'immobile oggetto di pignoramento corrisponde all'abitazione posta a piano seminterrato e primo, sita nel comune di Marano Marchesato alla via Alcide De Gasperi.
Riportato nel catasto fabbricati del Comune di Marano Marchesato
Foglio: 8 Particella: 938 Sub: 4 classe cat. A/7, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23
2. ai fini della vendita del detto bene pignorato, è consigliabile la formazione di un unico lotto
3. il bene presenta uno stato di manutenzione discreta;
4. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene si stima pari ad
LOTTO: appartamento Euro 92.208,00

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

Avendo la sottoscritta completato il mandato conferitole, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n° 13 allegati.

Cosenza, lì 20.05.2022

arch. Francesca Funaro



PROSPETTO RIEPILOGATIVO		
Descrizione	Edificio residenziale costituita da villetta su due livelli, seminterrato e piano terra, sito nel comune di Marano Marchesato alla via Alcide De Gasperi	
Descrizione e considerazioni sullo stato dell'immobile	L'immobile si presenta in condizioni discrete	
Descrizione Catastale	N.C.E.U. – Foglio: 8 Particella: 938 Sub: 4 classe cat. A/7, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23	
Natura e titolarità giuridica	1/2 di [REDACTED] nata a [REDACTED], C.F.: [REDACTED]; 1/2 di GIULIANI FRANCESCO nato a [REDACTED] 10/1972, C.F.: [REDACTED]	
Superficie Commerciale	135,60 m ²	
Valore base stimato dell'immobile	92.208,00 € (NOVANTADUEDECENTOTTOE/00)	
Detrazione	7%	
PREZZO BASE DEL LOTTO PIGNORATO		85.753,44€ (OTTANTACINQUEMILASETTECENTOCINQUANTATRE/44 EURO)

Il valore complessivo del bene oggetto di pignoramento è stato stimato pari a **85.753,44€** (OTTANTACINQUEMILASETTECENTOCINQUANTATRE/44 EURO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. ELENCO ALLEGATI

Allegato A: Ricevute di ritorno convocazione sopralluogo;

Allegato B: Verbale sopralluogo;

Allegato C: Mappa satellitare - contesto dell'immobile o;

Allegato D: Documentazione fotografica;

Allegato E: Planimetria catastale;;

Allegato F: Planimetria di rilievo;

Allegato G: Planimetria stato futuro;

Allegato H: Ispezione ipotecaria;

Allegato I: Progetto presentato al comune;

Allegato L: Certificato Comune di Rende

Allegato M: Geopoi

