

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°86/2024R.G.E.

Ad istanza di:

In danno di:

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA**

INGEGNERI COSENZA
Ingegnere
Ing. Carlo DE ROSE

Ing. Carlo DE ROSE, Via Medaglie d'Oro, n°93 87100 Cosenza
- tel.0984-35303; e-mail: cderosel@alice.it

RELAZIONE:

- | | |
|---|-----------|
| 1. PREMESSA; | PAG. N° 3 |
| 2. ESAME PRELIMINARE DEGLI ATTI E RELATIVE RISULTANZE | PAG. N° 6 |
| 3. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO; | PAG. N° 6 |
| 4. RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI; | PAG. N° 6 |
| 5. REGOLARITÀ URBANISTICA - EDILIZIA; | PAG. N° 9 |
| 6. VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE | PAG. N° 9 |
| 7. CONCLUSIONI | PAG. N°12 |

ALLEGATI:

- VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO N°01 VISURA CATASTALE;
- ALLEGATO N°02 ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIA CATASTALE DELL' U.I.;
- ALLEGATO N°03 ESTRATTO DI MAPPA DEL FOGLIO N° 38 DEL COMUNE DI BISIGNANO (CS) COD. A887;
- ALLEGATO N°04 RITRAZIONI FOTOGRAFICHE;
- ALLEGATO N°05 CORRISPONDENZA AVUTA CON IL COMUNE DI BISIGNANO PER ACCESSO AGLI ATTI (CERTIFICATI DI RESIDENZA ED ESTRATTO DEL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO DEGLI ESECUTATI; ATTESTAZIONE DOCUMENTI MANCANTI NELL'ARCHIVIO DELLA CASA COMUNALE)-

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Sicilia con decreto del 24.09.2024, notificato a mezzo PEC in data 25.09.2024, ha nominato lo scrivente quale esperto stimatore (c.t.u.) nella procedura esecutiva n°86/2024 (R.G.E.I.) per la valutazione e la stima del compendio pignorato.

Il sottoscritto il 09.10 2024 ha prestato il giuramento di rito assumendo l'incarico di rispondere al seguente quesito:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.:

- 1) all'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;
- 2) ad una 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 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.
- 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;
- 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 specificare 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;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 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;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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;
- 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;

- 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;
- 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;
- 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 alleghi 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;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

Lo scrivente, eseguite tutte le operazioni e le attività necessarie all'espletamento dell'incarico assunto, rassegna la seguente relazione di consulenza.

2. ESAME PRELIMINARE DEGLI ATTI E RELATIVE RISULTANZE

Con riferimento al decreto di nomina il sottoscritto c.t.u., eseguita ogni altra operazione necessaria, ha proceduto preliminarmente al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. In relazione a ciò si precisa che il creditore precedente risulta aver depositato "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale" certificata il 19.06.2024 dal Dott. [REDACTED] nella quale risultano indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

3. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dalla documentazione in atti risulta che il bene pignorato per la piena proprietà oggetto della esecuzione immobiliare è descritto come:

A) **"Immobile oggi censito in catasto urbano del Comune di Bisignano al foglio 7 particella 586 (ex sub 1-5-6), p.T-1-2-3, cat.A/3, cl.2, vani 12, rendita Euro 433,82"**.

Dalle ricerche catastali effettuate dallo scrivente, per una più attuale individuazione dell'immobile, è emersa la seguente situazione catastale (rif. visura catastale Allegato n°01).

Catasto Fabbricati Comune di Bisignano (CS) (A887)

n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Zona Cens.	Indirizzo Piano	Categoria e Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita (€)
1	38	586	7	2	Via Giardini s.n.c. Piano T-1-2-3	A/3; 2	12 Vani	€ 433,82
Intestati							Diritti e oneri reali	
[REDACTED]							Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	
[REDACTED]							Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	

4. RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce delle attività peritali svolte si riporta di seguito la descrizione degli immobili oggetto della procedura espropriativa, facendo riferimento alla planimetria catastale (Allegato n°02), prodotta dal sottoscritto sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo, ed all'elaborato fotografico (Allegato n°04) che riporta le ritrazioni effettuate in sede di sopralluogo.

Con riferimento all'estratto di mappa catastale del foglio di mappa n°38 del comune censuario di Bisignano (A887), il fabbricato in oggetto confina a Nord ed a Sud con la strada comunale "Via Giardini", ad Est con il fabbricato individuato con la particella 587 e ad Ovest con il fabbricato contraddistinto con il mappale n°585. L'appartamento per civile abitazione si sviluppa su tre piani e presenta l'ingresso principale posto al piano terra, a Sud, su Via Giardini attraverso un'area completamente recintata a confine della dalla

strada comunale ed accessibile da un cancello scorrevole carrabile ad apertura manuale. Si ritiene opportuno sottolineare che solo una parte di detta area è di pertinenza esclusiva dell'u.i. oggetto di procedura, mentre la restante area (anche se recintata) catastalmente fa parte dell'antistante strada comunale; un secondo ingresso è posto a Nord sulla strada comunale "Via Giardini" con una corte accessibile dalla detta strada attraverso un cancelletto pedonale in ferro battuto.

Il corpo di fabbrica, con struttura portante in muratura di mattoni, presenta: al Piano Terra un unico ampio ambiente adibito a zona giorno (salotto soggiorno pranzo), un locale cucina ed ad un locale da bagno ai quali si accede da un piccolo disimpegno, il vano scala che collega i piani superiori, un locale ripostiglio ricavato nel sottoscala; al Piano Primo tre camere di cui una molto ampia, un locale da bagno, oltre che uno spazio centrale di disimpegno; al Piano secondo, che si presenta in fase di costruzione, sono solo parzialmente realizzate le tramezzature interne che definiscono n°4 stanze ed un locale da adibire presumibilmente a locale da bagno; il Piano Terzo, che si presenta come un unico ambiente, è da considerarsi sottotetto soffitta.

Consistenza analitica:

Per la determinazione della superficie commerciale dell'appartamento in oggetto si ritiene fare riferimento al D.P.R. 138/98, considerando la superficie commerciale pari a quella relativa al piano terra ed al piano primo (completati ed abitabili) al lordo delle murature esterne, aumentata della superficie omogeneizzata degli ambienti ai piani secondo e terzo sottotetto (allo stato rustico) considerati come ambienti accessori di pertinenza direttamente comunicanti con i vani rifiniti ed abitabili al piano terra e primo.

Piano	Destinazione	Superficie calpestabile (mq)	Superficie Commerciale D.P.R. 138/98 (mq)
Terra	Abitazione	65,00	83,00
Terra	Area di corte (Sud e Nord)	32,00	$32,00 \times 0,15 = 4,80$
Primo	Abitazione	65,00	77,00
Primo	Balconi	8,00	$8,00 \times 0,30 = 2,40$
Secondo	Abitazione (in corso di costruzione)	65,00	$77,00 \times 0,3 = 23,10$
Secondo	Balconi	16,00	$16,00 \times 0,3 \times 0,50 = 2,40$
Piano Terzo	Sottotetto Soffitta	63,00	$63,00 \times 0,20 = 12,60$
CONSISTENZA TOTALE		314,00	In c.t.: 205,00

L'altezza (h) degli ambienti: al piano terra h=2,95; al piano 1° h=2,90; al Piano 2° h=2,80 m; al piano terzo sottotetto l'altezza massima, al colmo, è di 2,85 m mentre nella zona perimetrale è di circa 1,30 m..

La disposizione di detti ambienti coincide con quella riportata sulla planimetria catastale aggiornata dallo scrivente (Allegato n°2) su autorizzazione del G.E. in sede di udienza del 17.02.2025.



Caratteristiche di finitura:

Il corpo di fabbrica in muratura che costituisce di fatto l'intera u.i. oggetto di esecuzione si presenta esternamente rifinito con intonaco liscio e manto di copertura con tegole in cotto posate su sottostante struttura portante realizzata con travi e travetti ripartitori in legno.

In sede di sopralluogo si è accertata, su entrambi i prospetti del fabbricato (rif Allegato n°04), la presenza di due lesioni per tutta l'altezza del fabbricato presumibilmente imputabili a cedimenti fondali che a parere dello scrivente richiedono attenzione ed approfondimento attraverso l'esecuzione preliminare di indagini geologiche e geotecniche, finalizzate alla conoscenza del reale stato di fatto, in modo da poter individuare e stabilire, quindi, gli interventi da effettuare per ristabilire la stabilità strutturale del manufatto.

Internamente l'immobile presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- PAVIMENTI: al piano terra e primo gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di media qualità del tipo 30x30, così come nei locali da bagno; ai piani secondo e terzo i piani di calpestio sono privi di pavimentazione e risulta visibile il cemento dei massetti; i gradini del vano scala sono rivestiti in pietra, tipo travertino, fino al pianerottolo di disimpegno al primo piano;
- RIVESTIMENTI: al piano terra e primo ed il vano scala le pareti ed i soffitti risultano rifinite con intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile di colore chiaro; il piano secondo e terzo si presentano al grezzo con pareti e soffitti privi di intonaco e non tinteggiate; nei locali da bagno ai piani terra e primo e nel locale cucina al piano terra le pareti sono in parte rivestite, con piastrelle in ceramica del tipo 20x20;
- INFISSI INTERNI: in legno tamburato di media qualità, in normale stato di conservazione e manutenzione al piano terra e primo, non presenti al piano secondo; i due portoncino di accesso a nord ed a sud, sono in legno del tipo blindato;
- INFISSI ESTERNI: sono presenti solo ai piani Terra e Primo, con vetrocamera e con scurettili interni, si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione; mancano completamente al piano secondo;
- IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO: i piani terra e primo del tipo convenzionale per civile abitazione, con pezzi igienici in vetrochina e rubinetterie di normale qualità, allacciato alla rete comunale; non ancora realizzato al piano secondo;
- IMPIANTO ELETTRICO: ai piani terra e primo, del tipo per civile abitazione con punti luce e di comando del tipo incassato; l'apparecchiatura di comando si presenta in buono stato di manutenzione, ai piani secondo e terzo sottotetto non risulta realizzato;
- RISCALDAMENTO: autonomo con caldaia a gas installata sul balcone a sud del piano primo e radiatori ad acqua calda ai piani terra e primo.
- Come si evince dalla documentazione fotografica in allegato n°04 risultano mancanti le ringhiere dei balconi al piano secondo.



5. REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA

In data 30.10.2024 lo scrivente, al fine di acquisire elementi necessari per dare risposta ai quesiti, ha prodotto istanza di accesso agli atti presso gli uffici competenti del Comune di Bisignano (CS). In risposta a detta richiesta, solo il 28.01.2025, l'ufficio tecnico del Comune di Bisignano, ha inviato allo scrivente le risultanze delle ricerca effettuata attestando **“che negli atti in Archivio del Comune di Bisignano (CS) non sono stati rinvenuti, attualmente, Atti e Documenti..... Riconducibili all'Immobile sito in Via Giardini di Bisignano (CS) identificato in Catasto Urbano al Foglio di mappa n°38 – Part. N°586 – Sub. / (ex Sub. 1 - 5 – 6)”**. (Allegato n°05).

Dall'analisi dei dati acquisiti in sede di consulenza risulta che:

- lo stato di fatto dell'immobile, riscontrato in sede di sopralluogo, risulta conforme con quanto riportato sulle piante catastali dell'immobile aggiornate dal sottoscritto;
- la concessione edilizia che ha permesso l'edificazione dell'immobile in oggetto (intero corpo di fabbrica) risale al 22.02.1967 (rif. Atto di compravendita a rogito Dott. Cappelli Sergio, Notaio in Bisignano, del 18/03/2011 rep.40822/17904, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 30/03/2011 al n. 6293 di formalità).
- per l'u.i. non è mai stato richiesto e rilasciato certificato di Abitabilità e/o agibilità.
- la particella catastale che individua il corpo di fabbrica in oggetto, nello strumento urbanistico vigente sul territorio comunale di Bisignano, ricade in Ambito territoriale “Centro Storico”; gli gli interventi possibili in tale zona sono stabiliti dall'articolo 169 del Regolamento Edilizio Urbanistico del Piano Strutturale Comunale (PSC);

6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per valore dell' immobile in questo caso è da intendere il valore venale, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe se immesso in commercio.

Al fine di fornire un arco di valori entro cui può verosimilmente variare il più probabile valore di mercato, si procederà alla stima secondo due diversi metodi:

- 1) stima in base ai prezzi di mercato della zona;
- 2) stima sintetica per coefficienti di merito;

il valore di stima così ottenuto sarà successivamente corretto tenendo conto dei costi necessari da sostenere per valutare la stabilità strutturale del manufatto.

Con il primo metodo di stima, detto anche metodo di stima per confronto, il probabile valore di mercato dell'immobile si determina mediante il raffronto con immobili, consimili per caratteristiche proprie e subietive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione col mercato della zona.

Seguendo, invece, la stima sintetica per coefficienti di merito, il probabile valore dell'immobile, si determina attraverso un esame comparato che evidenzia, con l'attribuzione di adeguati e studiati coefficienti, i diversi aspetti del bene e le specifiche caratteristiche che ne influenzano il prezzo di mercato.

TRIBUNALE DI COSENZA -SEZ. ESEC. IMMOBILIARI- PROC. N°86/2024
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

pag.9

Il valore di stima così ottenuto sarà successivamente corretto tenendo conto dei costi necessari da sostenere per valutare la stabilità strutturale del manufatto attraverso la conduzione delle seguenti indagini:

- A) Sondaggio continuo fino ad una profondità di 10÷15 m con prelievo di almeno tre campioni indisturbati;
- B) Prove di laboratorio sui campioni prelevati;
- C) Indagini strutturali sulla muratura portante del fabbricato – martinetti piatti doppi e saggi visivi – al fine di valutare la consistenza della muratura e le caratteristiche meccaniche della stessa (tale indagine è da effettuarsi su ogni muratura di diverso spessore.

6.1 UNITÀ IMMOBILIARE DI CATEGORIA A/3 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO) SITA NEL COMUNE DI BISIGNANO (CS) ALLA VIA GIARDINI S.N.C. PIANO T-1-2-3 CENSITA IN CATASTO URBANO AL FOGLIO N°38, PARTICELLA N°586, SUB 7.

L'u.i. in oggetto si sviluppa su tre livelli di piano. Il piano terra e primo, completamente rifiniti ed abitabili, presentano caratteristiche di appartamento di tipo economico in normali condizioni di conservazione e manutenzione; il piano secondo ed il terzo (sottotetto) si presentano in corso di costruzione allo stato rustico.

L'immobile ricade in zona semicentrale dove comunque sono presenti le principali attività economiche e commerciali cittadine.

1° Stima in base ai prezzi di mercato della zona.

Sul territorio comunale di Bisignano (CS), da indagini di mercato presso operatori specializzati (notai, ingegneri, agenzie immobiliari, ecc.), si è rilevato che per appartamenti inseriti in fabbricati di recente costruzione con buone rifiniture di tipo civile il prezzo medio di mercato varia tra 1.000 e 1.200 €/mq.; per appartamenti in fabbricati ricadenti in zone semicentrale, edificati alla fine degli anni '60, con finiture medie di tipo economico il prezzo di mercato varia tra 400,00 e 550,00 €/mq.

I valori di riferimento indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), primo semestre 2024, per la zona B1 del comune di Bisignano (CS) entro la quale ricade l'immobile di categoria A/3 (abitazione di tipo economico) oggetto di stima, variano tra 570,00 e 800,00 €/mq.

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, la cui superficie commerciale è pari a 205,00 mq., le condizioni oggettive di ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e le altre caratteristiche di cui è stato già detto in precedenza fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di 420,00 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$420,00 \text{ €/mq} \times 205,00 \text{ mq} = \text{€ } 86.100,00 \quad (\text{A})$$



2° Stima sintetica per coefficienti di merito.

L'appartamento oggetto di stima ha una superficie commerciale di 205,00 mq. e le seguenti caratteristiche di merito:

Posizionali, Semicentrale	coeff. 1,00;
Ambientali intrinseche, medie	coeff. 0,95;
Tecnologiche e funzionali, mediocri	coeff. 0,80;
Tipologiche, tipo economico	coeff. 1,05;
Conservazione e manutenzione, scadente	coeff. 0,80;
Vetustà fisica, > 50 anni	coeff. 0,69;
Ambientali estrinseche, mediocri	coeff. 0,95;

Elementi di valutazione:

Sup. commerciale, 130 mq;

Prezzo ordinario medio e recente praticato in zona centrale del Comune di Bisignano (CS) per compravendite di unità immobiliari di recente costruzione con le seguenti caratteristiche:

Posizionali, zona semicentrale	coeff. 1,00;
Ambientali intrinseche, Ottime	coeff. 1,00;
Tecnologiche e funzionali, Buone	coeff. 0,90;
Tipologiche, tipo Civile	coeff. 1,25;
Ambientali estrinseche, buone	coeff. 1,00;

prezzo unitario assunto per mq di superficie commerciale € 1.000,00

Valutazione dell'appartamento:

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

$$1.000,00 \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,95}{1,00} \times \frac{0,80}{0,90} \times \frac{1,05}{1,25} \times \frac{0,80}{1,00} \times \frac{0,69}{1,00} \times \frac{0,95}{1,00} =$$

$$= 1.000,00 \times (1,00 \times 0,95 \times 0,88 \times 0,84 \times 0,80 \times 0,69 \times 0,95) =$$

$$= 1.000,00 \times 0,368 = 368,00 \text{ €/mq}$$

Probabile valore di mercato dell'immobile:

$$\text{mq } 205 \times 368,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 75.440,00 \text{ (B)}$$

3° Stima dei costi per la valutazione della stabilità strutturale del manufatto

La stima di detti costi è stata effettuata attraverso indagine di mercato condotta nella zona della provincia di Cosenza presso professionisti del settore geologico ed ingegneristico che eseguono attività del tipo in esame necessarie per la valutazione della stabilità strutturale del manufatto. I costi medi rilevati possono riassumersi come di seguito:

ATTIVITÀ	COSTO
N°3 sondaggi del tipo continuo, fino ad una profondità di 10÷15 m, con prelievo di campioni indisturbati; prove di laboratorio sui campioni compresa la Relazione Geologica e la valutazione della pericolosità sismica di base.	€ 3.000,00



Indagine strutturale sulla muratura portante del fabbricato, da effettuarsi su ogni muratura di diverso spessore – martinetti piatti doppi e saggi visivi – al fine di valutare la consistenza della muratura e le caratteristiche meccaniche della stessa.	€ 2.000,00
Valutazione della stabilità statica del fabbricato e definizione degli eventuali interventi da effettuare per la sua messa in sicurezza. (a cura e firma di professionista abilitato del settore Civile-Strutture).	€ 2.000,00
Sommano	€ 7.000,00

Considerati i risultati ottenuti adottando i due diversi metodi di stima e tenuto conto dei costi da sostenere per valutare la stabilità strutturale del manufatto, il più probabile valore base di mercato dell'immobile in oggetto resta fissato pari a:

$$V_m = \frac{(A + B)}{2} - C = \frac{86.100,00 + 75.440,00}{2} - 7.000,00 = \text{in c.t. } \mathbf{73.800,00 \text{ €}}$$

a cui corrisponde un valore unitario al mq pari, in c.t., a

$$V_u = (73.800,00 \text{ €}) / (205 \text{ mq}) = 360,00 \text{ €/mq}$$

7. CONCLUSIONI.

Alla luce delle risultanze dell'attività peritale svolta, considerato tutto quanto già esposto nei paragrafi precedenti, lo scrivente è in grado di dare le seguenti risposte ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione nel decreto di nomina.

- **RISPOSTA AL QUESITO** (CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO COMMA DEL C.P.C.).

Il creditore procedente risulta aver depositato:

– “certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale” certificata il 19.06.2024 dal [REDACTED] nella quale risultano indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

La documentazione risale sino ad un atto di acquisto derivato o originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Detta certificazione attesta che:

- L'u.i. oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà di:

[REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà; e che a tutto il 19/06/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione delle seguenti formalità:

– **ipoteca volontaria n. 1798 del 30/03/2011 favore:** [REDACTED]

[REDACTED],

(domicilio ipotecario eletto: Rende Via Vittorio Alfieri) e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED];

per Euro 127.608,00 di cui Euro 63.804,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED] in data 18/03/2011 rep.40823/17905.

- **Pignoramento Immobiliare n. 15231 del 18/06/2024 favore:** [REDACTED], (richiedente: VISEB SRL X [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED]) e **contro:** [REDACTED], Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Cosenza, in data 13/05/2024 rep.1859.

La certificazione notarile depositata riporta i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato che coincidono con quelli accertati dallo scrivente per l'attuale individuazione dell'immobile in sede di consulenza.

Lo scrivente, non riscontrando in atti il deposito dei certificati di stato civile degli esecutati, ha acquisito gli stessi (Allegato n°05) con istanza prodotta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Bisignano e dai quali risulta che i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] si sono uniti in matrimonio, nel Comune di Bisignano (CS) il giorno 11.08.2001 e con provvedimento del Tribunale di Cosenza in data 12.05.2021, ne è stata pronunciata la separazione giudiziale.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°1** (IDENTIFICAZIONE DEI BENI..... COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI).

Il bene oggetto di procedura esecutiva è identificato in catasto con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati Comune di Bisignano (CS) (A887)

n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Zona Cens.	Indirizzo Piano	Categoria e Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita (€)
1	38	586	7	2	Via Giardini s.n.c. Piano T-1-2-3	A/3; 2	13 Vani	€ 469,98
Intestati							Diritti e oneri reali	
[REDACTED]							Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	
[REDACTED]							Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	

La mappa censuaria indispensabile per la corretta identificazione del bene oggetto di esecuzione e la visura catastale storica all'attualità della particella sono riportati in allegato alla presente relazione. Più precisamente:

- ALLEGATO n°01 visura catastale storica;
- ALLEGATO n°02 planimetria catastale dell' u.i.; elaborato planimetrico;
- ALLEGATO n°03 stralcio dell'estratto di mappa n°38.

Con riferimento all'estratto di mappa (stralcio planimetrico catastale) del foglio di mappa n°38 del comune censuario di Bisignano (A886), il fabbricato in oggetto

confina a Nord ed a Sud con la strada comunale "Via Giardini", ad Est con il fabbricato individuato con la particella 587 e ad Ovest con il fabbricato contraddistinto con il mappale n°585.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°2** (DESCRIZIONE DEL BENE; CARATTERISTICHE OGGETTIVE DEGLI IMMOBILI IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972).

L'immobile in oggetto, costituito da un intero corpo di fabbrica con struttura portante in muratura di mattoni, si sviluppa su tre piani e presenta:

al Piano Terra un unico ampio ambiente adibito a zona giorno (salotto soggiorno pranzo), un locale cucina ed ad un locale da bagno ai quali si accede da un piccolo disimpegno, il vano scala che collega i piani superiori, un locale ripostiglio ricavato nel sottoscala;

al Piano Primo tre camere di cui una molto ampia, un locale da bagno, oltre che uno spazio centrale di disimpegno;

al Piano secondo, che si presenta in fase di costruzione, sono solo parzialmente realizzate le tramezzature interne che definiscono n°4 stanze ed un locale da adibire presumibilmente a locale da bagno;

al Piano Terzo sottotetto, un unico ambiente non rifinito e con travi in legno a vista, che è da considerarsi sottotetto soffitta.

Su entrambi i prospetti del fabbricato (rif Allegato n°04) si evidenziano due lesioni per tutta l'altezza, presumibilmente imputabili a cedimenti fondali che a parere dello scrivente richiedono attenzione ed approfondimento attraverso l'esecuzione di indagini geologiche e geotecniche, finalizzate alla conoscenza del reale stato di fatto, in modo da poter individuare e stabilire gli interventi da effettuare per ristabilire la stabilità strutturale del manufatto.

Considerata la natura del bene e che lo stesso è di proprietà di persone fisiche, il sottoscritto ritiene che la vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A..

- **RISPOSTA AL QUESITO N°3**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico settore urbanistico del Comune di Bisignano (CS) non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa alla costruzione del fabbricato costituente l'u.i. oggetto di consulenza (Rif. risposta all'istanza di accesso agli atti).

Dall'atto di compravendita a rogito [REDACTED] Notaio in [REDACTED] del 18/03/2011 rep.40822/17904, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 30/03/2011 al n. 6293 di formalità si evince che l'immobile è stato edificato "***in virtù di regulate concessione edilizia N.__(manca il numero) rilasciata dal Comune di Bisignano in data 22 febbraio 1967***".

- **RISPOSTA AL QUESITO N°6**

Per l'immobile oggetto di esecuzione, i dati identificativi catastali attuali coincidono con quelli specificati nell'atto di pignoramento riscontrato in atti.

La planimetria catastale dell'immobile, aggiornata dal sottoscritto riporta fedelmente la distribuzione degli ambienti riscontrata in campo in sede di sopralluogo successivo al primo accesso..

- **RISPOSTA AL QUESITO N°7**

Come si vince dalla certificazione notarile in atti, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era già intestataria dell'immobile in oggetto in forza di atti di compravendita:

1) a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], del 18/03/2011 rep.40822/17904, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 30/03/2011 al n. 6293 di formalità; a favore di: [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; per quanto per quanto riguarda la particella 586 sub 5 e 6 del Foglio 38;

2) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED] Notaio in [REDACTED] del 18/03/2011 rep.40822/17904, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 30/03/2011 al n. 6292 di formalità; favore di: [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; contro: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; per quanto riguarda la particella 586 sub 1 del Foglio 38.

In precedenza i beni immobili costituenti l'u.i. che oggi è oggetto di esecuzione erano pervenuti agli allora proprietari in forza dei seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], del 21/03/2003 rep.27378, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 25/03/2003 al n. 6232 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; contro: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà bene personale; (per quanto riguarda il Foglio 38 particella 586 sub 5 e particella 586 sub 6);

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], Notaio in [REDACTED], del 21/03/2003 rep.27377, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 25/03/2003 al n. 6231 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; contro: [REDACTED]

nata a [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà bene personale; (per quanto riguarda il Foglio 38 particella 586 sub 1)

- **RISPOSTA AL QUESITO N°8** (PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI; VICENDE RELATIVE ALLE TRASCRIZIONI ED ALLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO..)

La "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" del 19.06.2024 a firma del [REDACTED], Notaio in [REDACTED] risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Detta certificazione attesta che tutto il 19/06/2024 gli immobili oggetto di attestazione risultano essere liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 1798 del 30/03/2011 favore:** [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED],
(domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]) e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED], Notaio in [REDACTED].

- **Pignoramento Immobiliare n. 15231 del 18/06/2024 favore:** [REDACTED]

[REDACTED], (richiedente: [REDACTED])
[REDACTED] e **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] 1, Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Cosenza, in data 13/05/2024 rep.1859.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°9** (VALORE DELL'IMMOBILE ...)

La Stima dell'immobile è riportata in dettaglio al paragrafo 6. della presente relazione. La superficie catastale dell'appartamento per civile abitazione è pari a 280 mq. (escluse aree scoperte 270 mq.); la superficie commerciale risultata di 205 mq.. La determinazione di detta superficie commerciale è stata effettuata con riferimento al D.P.R. 138/98, considerando la superficie commerciale pari a quella relativa al piano terra ed al piano primo (completati ed abitabili) al lordo delle murature esterne, aumentata della superficie omogeneizzata degli ambienti ai piani secondo e terzo sottotetto (allo stato rustico) considerati come ambienti accessori di pertinenza direttamente comunicanti con i vani rifiniti ed abitabili al piano terra e primo.

Il valore dell'u.i. oggetto di pignoramento, tenuto conto della superficie commerciale pari a circa 205,00 mq. e delle spese da sostenere per valutare la



stabilità strutturale del fabbricato risulta pari a $Vm = 73.800,00 \text{ €}$. a cui corrisponde un valore unitario per mq. di superficie commerciale di $360,00 \text{ €/mq}$.
L'immobile non fa parte di un condominio per cui non risultano spese condominiali insolute.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°10** (FORMAZIONE DEI LOTTI)

Considerata la natura dell'immobile pignorato, vista la situazione di fatto riscontrata in sede di consulenza tecnica, il sottoscritto ritiene che risulta essere conveniente procedere alla vendita dell'immobile costituendo un unico lotto individuato e descritto come di seguito:

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ DI UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE, DISTRIBUITO SU TRE LIVELLI DI PIANO DI UN INTERO FABBRICATO CHE PRESENTA STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA, SITO NEL COMUNE DI BISIGNANO (CS) ALLA VIA GIARDINI S.N.C.. L'IMMOBILE RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°38 – PARTICELLA 586, SUB 7, CATEGORIA A/3-CLASSE 2 - CONSISTENZA 13 VANI (SUP. CAT.: 280 MQ.TOTALI, ESCLUSE AREE SCOPERTE 270), -RENDITA € 469,88. LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 205 MQ.L'INTERO CORPO DI FABBRICA CONFINA:

A NORD ED A SUD CON LA STRADA COMUNALE "VIA GIARDINI", AD EST CON IL FABBRICATO INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 587 E AD OVEST CON IL FABBRICATO CONTRADDISTINTO CON IL MAPPALE N°585.

L'APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE PRESENTA L'INGRESSO PRINCIPALE POSTO AL PIANO TERRA, A SUD, SU VIA GIARDINI ATTRAVERSO UN'AREA DI CORTE DI PERTINENZA COMPLETAMENTE RECINTATA A CONFINE DELLA STRADA COMUNALE ED ACCESSIBILE DA UN CANCELLO SCORREVOLE CARRABILE AD APERTURA MANUALE. UN SECONDO INGRESSO È POSTO A NORD SULLA STRADA COMUNALE "VIA GIARDINI" CON UNA CORTE ACCESSIBILE DALLA DETTA STRADA ATTRAVERSO UN CANCELLETTO PEDONALE IN FERRO BATTUTO; L'U.I. PRESENTA AL PIANO TERRA UN UNICO AMPIO AMBIENTE ADIBITO A ZONA GIORNO (SALOTTO SOGGIORNO PRANZO), UN LOCALE CUCINA ED AD UN LOCALE DA BAGNO AI QUALI SI ACCEDE ATTRAVERSO UN PICCOLO DISIMPEGNO, IL VANO SCALA CHE COLLEGA I PIANI SUPERIORI, UN LOCALE RIPOSTIGLIO RICAVATO NEL SOTTOSCALA; AL PIANO PRIMO TRE CAMERE DI CUI UNA MOLTO AMPIA, UN LOCALE DA BAGNO, OLTRE CHE UNO SPAZIO CENTRALE DI DISIMPEGNO; AL PIANO SECONDO, CHE SI PRESENTA IN FASE DI COSTRUZIONE, SONO SOLO PARZIALMENTE REALIZZATE LE TRAMEZZATURE INTERNE CHE DEFINISCONO N°4 STANZE ED UN LOCALE DA ADIBIRE PRESUMIBILMENTE A LOCALE DA BAGNO; IL PIANO TERZO, CHE SI PRESENTA COME UN UNICO AMBIENTE, È DA CONSIDERARSI SOTTOTETTO SOFFITTA.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°11** (STATO DI POSSESSO ...)

In sede di sopralluogo la sig.ra [REDACTED] su esplicita domanda ha riferito che l'appartamento per civile abitazione oggetto di esecuzione è nel possesso del debitore esecutato (rif. verbale di sopralluogo).

- **RISPOSTA AL QUESITO N°12** (.....PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ ...)

Gli immobili oggetto della presente relazione di consulenza non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°13** (PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

La planimetria catastale dell'immobile e l'elaborato planimetrico sono riportati in Allegato n°02; la documentazione fotografica in Allegato n°04.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°14** (SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO E RELATIVO PREZZO DI STIMA)

<p style="text-align: center;">LOTTO UNICO</p>	VALORE DI STIMA (Vm)	RIDUZIONE PER ASS. GARANZIA PER VIZI (a)=10%*(Vm)	PREZZO BASE [Vm - a]
<p>PIENA PROPRIETÀ DI UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE (OCCUPATO DA UNO DEI DUE ESECUTATI), DISTRIBUITO SU TRE LIVELLI DI PIANO DI UN INTERO FABBRICATO CHE PRESENTA STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA, SITO NEL COMUNE DI BISIGNANO (CS) ALLA VIA GIARDINI S.N.C.. L'IMMOBILE RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°38 – PARTICELLA 586, SUB 7, CATEGORIA A/3-CLASSE 2 - CONSISTENZA 13 VANI (SUP. CAT.: 280 MQ.TOTALI, ESCLUSE AREE SCOPERTE 270), -RENDITA € 433,82. LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 205 MQ.L'INTERO CORPO DI FABBRICA CONFINA: A NORD ED A SUD CON LA STRADA COMUNALE "VIA GIARDINI", AD EST CON IL FABBRICATO INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 587 E AD OVEST CON IL FABBRICATO CONTRADDISTINTO CON IL MAPPALE N°585. <u>L'APPARTAMENTO</u> PRESENTA L'INGRESSO PRINCIPALE POSTO AL PIANO TERRA, A SUD, SU VIA GIARDINI ATTRAVERSO UN'AREA DI CORTE DI PERTINENZA COMPLETAMENTE RECINTATA A CONFINE DELLA STRADA COMUNALE ED ACCESSIBILE DA UN CANCELLO SCORREVOLE CARRABILE AD APERTURA MANUALE. UN SECONDO INGRESSO È POSTO A NORD SULLA STRADA COMUNALE "VIA GIARDINI" CON UNA CORTE ACCESSIBILE DALLA DETTA STRADA ATTRAVERSO UN CANCELLETTO PEDONALE IN FERRO BATTUTO; L'U.I. PRESENTA <u>AL PIANO TERRA</u> UN UNICO AMPIO AMBIENTE ADIBITO A ZONA GIORNO (SALOTTO SOGGIORNO PRANZO), UN LOCALE CUCINA ED AD UN LOCALE DA BAGNO AI QUALI SI ACCEDE ATTRAVERSO UN PICCOLO DISIMPEGNO, IL VANO SCALA CHE COLLEGA I PIANI SUPERIORI, UN LOCALE RIPOSTIGLIO RICAVATO NEL SOTTOSCALA; <u>AL PIANO PRIMO</u> TRE CAMERE DI CUI UNA MOLTO AMPIA, UN LOCALE DA BAGNO, OLTRE CHE UNO SPAZIO CENTRALE DI DISIMPEGNO; <u>AL PIANO SECONDO</u>, CHE SI PRESENTA IN FASE DI COSTRUZIONE, SONO SOLO PARZIALMENTE REALIZZATE LE TRAMEZZATURE INTERNE CHE DEFINISCONO N°4 STANZE ED UN LOCALE DA ADIBIRE PRESUMIBILMENTE A LOCALE DA BAGNO; <u>IL PIANO TERZO</u>, CHE SI PRESENTA COME UN UNICO AMBIENTE, È DA CONSIDERARSI SOTTOTETTO SOFFITTA</p>	73.800,00 €	7.380,00 €	66.400,00€€

Firmato Da: DE ROBERTO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5904d0d6b813a4f1caae5113a3440721





Ciò è quanto, in fede e con serena coscienza, il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cosenza, 07.04.2025



Il Consulente
Ing. Carlo De Rose

