

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott. ssa Mariarosaria Savaglio**

• • •

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**IMMOBILI IDENTIFICATI AL FOGLIO DI MAPPA N.17 P.LLA 209**  
**SUB 3 APPARTAMENTO A CIVILE ABITAZIONE PIANO TERRA**

**Vertenza n. 201/2021**

promossa da:

**BCC NPLS 2018 SRL**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**contro:**



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. Premessa

Il sottoscritto ing. Francesco Baldino, con studio in Pietrafitta (CS) alla Via Bonaventura Zumbini n.85, tel. 3476771278, E-Mail: [ing.francescobaldino@gmail.com](mailto:ing.francescobaldino@gmail.com), [francesco.baldino@pec.it](mailto:francesco.baldino@pec.it), iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero 4534, codice fiscale BLDFNC78A08D086N, è stato nominato, dalla S.V. Ill.ma, esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n.201/21, e giorno 20 Giugno 2022 ha prestato giuramento e accettato dell'incarico, che si articola nei seguenti quesiti:

### 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come previamente comunicato alle parti convenute, [REDACTED], a mezzo posta raccomandata A.R., spedite in data 25 Luglio 2022, (ved. All.1), nonché alla parte attrice Bcc Npls 2018 Srl rappresentata e difesa dell'Avv. Luca Lo Giudice, a mezzo posta elettronica certificata, inviata in data 22 Luglio 2022, le operazioni peritali di rito presso gli immobili oggetto di causa, siti nel Comune di Luzzi (CS) in c.da Muri, hanno avuto inizio giorno 29 Luglio 2022 ore 9:30.

Come riportato nel verbale di sopralluogo del 29 Luglio 2022 (ved. All.2), presso gli immobili pignorati erano presenti, oltre allo scrivente CTU, il [REDACTED] in veste di esecutato ed il Custode nominato dal G.E.

Alle ore 9:30 si è dato inizio alle operazioni peritali di rito, consistenti in un dettagliato rilievo fotografico e metrico, sia all'esterno che all'interno degli immobili, al fine di illustrare ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo, inoltre, visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore dei beni pignorati.

Da un confronto di massima tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, sono emerse lievi difformità:

- La distribuzione planimetrica del cespite pignorato non risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U per difformità planimetriche;

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it

### 3. Risposte ai quesiti

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

Dall'esamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma, c.p.c., ovvero risulta la certificazione notarile (ved. All.3), redatta dal dott. Paolo Efsio Anedda Angioy, Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relativa agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Dalla certificazione notarile si evince che L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni in oggetto sono di proprietà delle sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita a rogito Notaio Leucio Gissona in data 13/01/1982 Repertorio n. 28001 trascritto il 29/01/1982 ai numeri 2181/24861e che con Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Cosenza in data 25/02/2008 trascritto il 27/03/2008 ai numeri 9680 RG 6535 RP, gli immobili in oggetto sono stati assegnati in proprietà a [REDACTED]

[REDACTED];

Si evidenzia inoltre che il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto, è stato edificato su area censita al foglio n.17 particella 209, generata per frazionamento dalla particella 74.

**3.2 Secondo quesito:** *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria,*

*riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*

Si riporta di seguito la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

• IPOTECA VOLONTARIA N. 4345 RP 29951 RG del 29/08/2008  
derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Maria Gisonna in data 27/08/2008 Repertorio 2727 A favore: Credito Cooperative Mediocrati - Società Coooperativa con sede in Montalto Uffugo Contro: [REDACTED],  
per la piena proprietà degli immobili in oggetto

• IPOTECA GIUDIZIALE N. 26797/2883 del 01/12/2015 derivante da DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Bergamo sede Bergamo (Bg), rep. n. 6011 del 11/06/2015 Capitale di euro 6.777,09 - ipoteca di euro 10.900,00 A favore: [REDACTED] sede Bergamo (Bg) C.F. [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] (Bergamo), contro: [REDACTED], per la piena proprietà degli immobili in oggetto;

• PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 35506 RG 28792 RP del 17/12/2021 A favore: BCC Npls 2018 S.r.l. sede Conegliano, codice fiscale 04942020266 Contro: [REDACTED], per la piena proprietà degli immobili in oggetto:

Si certifica altresì che, in base ai Controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi:

- Foglio 17 – particella 209 - sub 7- Categoria C/2 - Classe U - 350 mq - Rendita € 1.084,56 - Contrada Muri - piano 51
- Foglio 17 - particella 209 - sub 3- Categoria F/4- Contrada Muri - piano T
- Foglio 17 - particella 209 - sub 4- Categoria F/4 - Contrada Muri - piano 1
- Foglio 17 particella 209 sub 5- Categoria A/2 - Classe 1 - Vani 6,5 - Rendita € 402,84 - Contrada Muri, Snc piano 2
- Foglio 17 - particella 209 - sub 6- Categoria F/4- Contrada Muri - piano 3

in Ditta: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1

- *3.3 Terzo quesito: acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, è stata acquisita la documentazione catastale (ved. All.4), disponibile e necessaria, per una corretta identificazione dei beni pignorati: visura, planimetria ed estratto di mappa catastale.

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate di Cosenza, risultano i seguenti dati catastali identificativi dell'immobile pignorato:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi (CS), foglio n.17, particella 209, sub 3 categoria F4, in corso di definizione, indirizzo C.da Muri, piano terra;**

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

Trattasi di unità immobiliare, identificate al NCEU al foglio di mappa n.17 p.lla 209 sub 3 destinato a civile abitazione posta al piano terra.

Catastalmente il bene pignorato è così censito:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi (CS), foglio n.17, particella 209, sub 3 categoria F4, in corso di definizione, indirizzo C.da Muri, piano terra;**

Le strutture portanti sono in cemento armato, mentre i solai sono del tipo latero-cemento. La copertura è del tipo con tetto a falde con solaio in latero-cemento e manto di copertura in tegole.

L'appartamento posto al piano terra ha accesso garantito sia dal vano scala interno che collega il piano seminterrato al resto della struttura, sia da un ingresso diretto al piano terra sul lato est.

L'appartamento risulta composto da una cucina, un soggiorno-pranzo, tre stanze da letto, n.2 bagni, il corridoio, n.2 balconi aggettante su corte privata e un portico di ingresso sul lato est.

L'unità immobiliare è dotata, di impianto idrico, idrico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico.

Allo stato attuale, lo stato di conservazione dell'immobile risulta di nuova realizzazione per cui non necessita di interventi edilizi né di manutenzione straordinaria né ordinaria.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ved. All.7) e alle planimetrie allegata alla presente (ved. All.5). L'immobile nella sua interezza è isolato con corte privata ed ha accesso sulla strada statale 660 per mezzo di una stradina di penetrazione non bitumata.

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

Analizzando la documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate di Cosenza (ved. All.4), è emerso che:

I dati catastali che identificano i beni pignorati sono i seguenti:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi (CS), foglio n.17, particella 209, sub 3 categoria F4, in corso di definizione, indirizzo C.da Muri, piano terra;**

**I dati catastali corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento;**

**La planimetria catastale dell'immobile pignorato acquisita presso il NCEU risulta leggermente difforme rispetto allo stato rilevato durante il sopralluogo per una diversa distribuzione degli spazi interni.**

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

Dall'analisi della documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (ved. All.4) e dalle risultanze del sopralluogo effettuato (ved. All.5) risulta necessario effettuare una SCIA in sanatoria per le difformità urbanistiche e per la diversa distribuzione degli spazi interni e una variazione catastale per esatta distribuzione degli spazi interni. I costi da sostenere per spese



della sanatoria urbanistica e l'aggiornamento delle mappe catastali ammonta ad Euro 2.500,00 comprensivi di oneri per la sanatoria e diritti di segreteria per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza nonché degli onorari per le redazioni delle pratiche urbanistiche e catastali.

**3.7 Settimo quesito:** *Indichi l'utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale;*

L'area di sedime degli immobili oggetto di pignoramento è definita nello Strumento Urbanistico Comunale vigente è il PSC (Piano Strutturale Comunale) come Zona Urbanizzata Zona ATUC- Ambito Territoriale Urbano Consolidato, esso comprende il tessuto insediativo e le aree occupate da servizi esistenti delimitati dal perimetro del centro edificato. Si tratta di aree edificate con continuità e di lotti liberi interclusi di dimensione omogenea con le maglie del tessuto, detti anche lotti interclusi di prima categoria.

**3.8 Ottavo quesito:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L.28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati –previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;*

Dalla documentazione richiesta presso l'Ufficio tecnico del comune di Luzzi (ved. All.6) non risultano autorizzazioni o concessioni rilasciate in quanto sono pendenti due richieste di condono edilizie a nome di [REDACTED].

I costi da sostenere per spese di condono e conseguentemente l'aggiornamento delle mappe catastali ammonta ad Euro 8.500,00 comprensivi di oneri per la sanatoria e diritti di segreteria per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza nonché degli onorari per le redazioni delle pratiche urbanistiche e catastali.

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

**Nel caso oggetto di stima, il lotto è di per se funzionalmente utilizzabile, per cui la vendita potrà essere effettuata in unico lotto.**

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

**Il bene risulta pignorato per intero** nella seguente misura:

- sig. ██████████ per la piena proprietà Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Cosenza in data 25/02/2008 trascritto il 27 /03/2008 ai numeri 9680 RG 6535 RP;

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

L'appartamento oggetto di pignoramento così definito

- **Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi (CS), foglio n.17, particella 209, sub 3 categoria F4, in corso di definizione, indirizzo C.da Muri, piano terra;** risulta occupato dal ██████████ dell'esecutato ovvero dal sig. ██████████ da sua ██████████



**3.12 dodicesimo quesito:** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta occupato dal coniuge separato ne dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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

Sui beni oggetto di pignoramento non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non insistono vincoli o oneri di natura condominiale inoltre non si rileva l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

Allo stato attuale non risultano spese condominiali non versate, inoltre le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile ammontano in linea generale a 200,00 Euro/anno

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

Il criterio di stima applicato è il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato, in senso

estimativo, rappresenta “il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni”.

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile degli immobili in esame, è stata effettuata una approfondita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del luogo e quelle più importanti del capoluogo di provincia, attraverso le quotazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare, dagli Enti nazionali interessati alle compravendite di immobili e dalle riviste di settore. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni coefficienti correttivi che tengono conto sia delle condizioni generali che di quelle particolari dell'immobile.

Il valore unitario dell'immobile  $V_i$  sarà dato dalla seguente espressione analitica:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6) \cdot V_m$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- $K_1$  coefficiente che tiene conto degli elementi che permettono di valutare l'appetibilità della zona;
- $K_2$  coefficiente che tiene conto dell'incidenza della superficie dell'immobile;
- $K_3$  coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio;
- $K_4$  coefficiente che tiene conto della posizione panoramica, del tipo di affaccio e luminosità dell'immobile;
- $K_5$  coefficiente che tiene conto di particolari caratteristiche dell'immobile (altezza degli ambienti, corretta distribuzione degli spazi, tipo di rifinitura in rapporto allo standard della zona, presenza di accessori utili o costosi, presenza di bagni cechi, etc);
- $K_6$  coefficiente che tiene conto dell'incidenza di eventuali lavori di ristrutturazione sul valore dell'immobile;
- $V_m$  valore medio di zona.

Il valore dell'immobile  $V_a$  sarà dato dal prodotto della superficie commerciale  $S_c$  e del valore unitario dell'immobile  $V_i$ .

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla seguente espressione analitica:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + z \cdot S_3 \dots$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- $S_L$  (superficie lorda immobile): somma delle superfici calpestabili o nette più quelle dei

tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

- $S_1, S_2, S_3, \dots$  (superficie degli accessori): superficie delle dipendenze e delle pertinenze dell'immobile, quali soffitte, balconi, terrazzi, cantine, garage, giardini, ecc.;
- $x, y, z$  : coefficienti che apportano una riduzione della superficie degli accessori.
- **Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi (CS), foglio n.17, particella 209, sub 3 categoria F4, in corso di definizione, indirizzo C.da Muri, piano terra;**

Superficie lorda appartamento  $S_L=208.10$  mq

Superficie non residenziale  $S_{nr}= 46*0.15+10.62*0.25+14.73*0.25+1200*0.02=37.25$  mq

La superficie commerciale risulta  $S_c = 208.10+37.25=245.35$  m<sup>2</sup>

Valori dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento utilizzati.

$K_1 = 1.05; K_2 = 0.90; K_3 = 1; K_4 = 1.05; K_5 = 1.1; K_6 = 1$

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia dell'Entrate, relativa al secondo semestre 2021 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, (Zona Luzzi), con riferimento ad immobili di tipo civile, in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un valore massimo pari ad 860 €/mq e un valore minimo pari ad 580€/mq.

Si utilizza un valore di partenza medio di 720,00 €/mq.

*Calcolo del valore unitario  $V_i$  dell'immobile pignorato.*

$V_i=(K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6) \cdot V_m = 1.05 \times 0.90 \times 1 \times 1.05 \times 1.1 \times 1 \times 720,00 \text{ €/mq} = 785.86 \text{ €/mq}$

*Calcolo del valore dell'appartamento  $V_a$  sarà dato dal prodotto della superficie commerciale  $S_c$  e del valore unitario dell'immobile  $V_i$ .*

$V_a = S_c \times V_i = 245.35 \text{ mq} \times 785.86 \text{ €/mq} = 192.811,24 \text{ €}$

**Valore base di stima (arrotondato) = 192.800,00 €**

Procedendo inoltre con l'abbattimento forfetario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l' assenza di garanzia per vizi occulti, risulta che, **il valore finale del bene al netto della suddetta decurtazione forfetaria è pari a euro 163.880,00**

#### **4. Conclusioni**

Nel redigere la presente perizia, lo scrivente CTU a provveduto a rispondere ai quesiti formulati in ordine alla nomina avuta, inoltre vista la natura del bene sopra esposto si può procedere alla vendita in unico lotto come appresso riportato:

#### **LOTTO UNICO**

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo contenente la descrizione sintetica del bene di vendita, i relativi dati catastali, l'ubicazione, la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento e il prezzo base.

<b>LOTTO N. 1 VALORE DEL BENE</b>							
<b>Descrizione e Composizione</b>	Appartamento posto al piano terra con affaccio su corte comune sito nel comune di Luzzi in c.da Muri, l'appartamento è composto da una cucina, con porticato un soggiorno-pranzo con balcone, tre stanze da letto di cui una con balcone due bagni, disimpegno e ripostiglio esterno.						
<b>Ubicazione</b>	Comune di Luzzi (CS)-c.da Muri						
<b>Dati Catastali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi (CS), foglio n.17, particella 209, sub 3 categoria F4, in corso di definizione, indirizzo C.da Muri, piano terra;</b></li> </ul>						
<b>Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima</b>	Proprietà: <ul style="list-style-type: none"> <li>sig. ██████████ per la piena proprietà Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Cosenza in data 25/02/2008 trascritto il 27 /03/2008 ai numeri 9680 RG 6535 RP;</li> </ul>						
<b>Quota Pignorata</b>	Risulta pignorato per l'intero il bene immobile sopra identificato.						
<b>Prezzo Base</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Valore base di stima</td> <td style="text-align: right;">€ 192.800,00</td> </tr> <tr> <td>Decurtazione forfetaria del 15%</td> <td style="text-align: right;">€ 28.920,00</td> </tr> <tr> <td><b>Prezzo Base Finale di Vendita</b></td> <td style="text-align: right;"><b>€ 163.880,00</b></td> </tr> </table>	Valore base di stima	€ 192.800,00	Decurtazione forfetaria del 15%	€ 28.920,00	<b>Prezzo Base Finale di Vendita</b>	<b>€ 163.880,00</b>
Valore base di stima	€ 192.800,00						
Decurtazione forfetaria del 15%	€ 28.920,00						
<b>Prezzo Base Finale di Vendita</b>	<b>€ 163.880,00</b>						

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Pietrafitta, 01/12/2022

IL CTU

Ing. Francesco Baldino  




Elenco allegati alla presente relazione:

- All. 1. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo;
- All. 2. Verbale di sopralluogo;
- All. 3. Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.;
- All. 4. Documentazione catastale: Visura e Planimetria;
- All. 5. Planimetria immobile ricostruita in fase di sopralluogo;
- All. 6. Documentazione reperita presso UTC di Luzzi
- All. 7. Documentazione fotografica;
- All. 8. Foglio riassuntivo;
- All.9. Richiesta di proroga;
- All.10. Invio elaborato peritale alle parti convenute;



Pietrafitta, 01/12/2022



IL CTU

Ing. Francesco Baldino

