



Tribunale di Cosenza – Consulenza Tecnica D'Ufficio
PROCEDURA ESECUTIVA n. R.G.E. 6/2021



TRIBUNALE DI COSENZA
Provincia di Cosenza



PROCEDURA ESECUTIVA n. 6/2021
G.E. Dott. Giorgio Previte



contro



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PERIZIA DI STIMA



Il tecnico: Arch. Federica Berlingieri



Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE:

- A) **Premessa ed attività preliminari di verifica- Indicazione sintetica dei quesiti**
- B) **Cronistoria delle principali operazioni di consulenza**
- C) **Risposta ai quesiti contenuti nel mandato**
- D) **Conclusioni**

ELENCO ALLEGATI:

- 1) **Certificazione Notarile sostitutiva (All. 1);**
- 2) **Documentazione catastale (All. 2):**
 - **Visura catastale storica completa (All. 2a);**
 - **Foglio di mappa del fabbricato (All. 2b);**
 - **Planimetria di u.i.u. (All. 2c);**
- 3) **Documentazione fornita dal Comune di Acri–Ufficio Urbanistica/Archivio:**
 - **Estremi delle autorizzazioni edilizie dell'immobile e Certificato di Agibilità(All. 3a);**
 - **Elaborati grafici di progetto - Planimetria PT allegata all'agibilità (All. 3b);**
 - **Inquadramento urbanistico - stralcio NTA /PRG(All. 3c);**
- 4) **Documentazione fornita dal Comune di Santa Sofia d'Epiro–Ufficio Stato Civile:**
 - **Certificato di residenza e stato civile (All. 4);**
- 5) **Documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate:**
 - **Attestato di ricerca effettuata al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria (All. 5)**
- 6) **Documentazione fotografica dell'immobile (All. 6)**
- 7) **Elaborati grafici: rilievo dell'immobile – planimetria dei locali (All. 7)**
- 8) **Documentazione relativa ad indagini di mercato:**
 - **Stralcio FORMAPS e dati OMI dell'Agenzia delle Entrate: quotazioni immobiliari relative al 2°semestre 2020 (All. 8);**
- 9) **Verbale di sopralluogo redatti dal custode giudiziario (All. 9);**
- 10) **Foglio riassuntivo: dati per l'ordinanza di vendita (All. 10).**



A) PREMESSA ED ATTIVITA' PRELIMINARI DI VERIFICA - INDICAZIONE SINTETICA DEI QUESITI

La sottoscritta **arch. Federica Berlingieri**, nata a Cosenza il 04-02-1982, residente in Cosenza, via P. Rossi snc, C.F. BRLFRC82B44D086T, regolarmente abilitata alla progettazione, iscritta all'albo professionale degli Architetti della provincia di Cosenza con il n°1581, con studio in Bisignano, via Trieste n°22, iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza con il n°4528, **nominata Consulente Tecnico di Ufficio dal Sig. Giudice delle Esecuzioni dott. Giorgio Previte**, nell'ambito della **procedura esecutiva n. R.G. 6/2021** avente quali parti:

Avendo prestato **giuramento di rito, in via telematica, in data 04-10-2021**, per l'incarico assegnatomi, presenta di seguito la perizia tecnica di stima volta alla determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento ai fini del suo inserimento nell'ordinanza di vendita.

ATTIVITA' PRELIMINARI DI VERIFICA:

Nella perizia richiesta il G. E. ha posto alla scrivente l'elenco dei quesiti con **preliminare e particolare verifica de:**

- **condizioni ostative alla vendita: verificate e non riscontrate.**
- **completezza documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ: completa con deposito di certificazione sostitutiva notarile**, risalente ad atto la cui trascrizione è avvenuta in data antecedente di almeno venti anni dalla data del pignoramento (All. 1).
- **estratti catastali degli immobili sottoposti a procedura esecutiva: presenti in parte** (solo il foglio di mappa). **Si è provveduto al reperimento degli estratti catastali storici aggiornati e della ulteriore documentazione catastale necessaria** (All. 2).
- **stato civile del debitore esecutato: mancante. Si è provveduto a reperire copia del certificato di residenza e del certificato di matrimonio** (All. 4).

Effettuata tale verifica, si è quindi proceduto a reperire la documentazione necessaria e mancante per redigere la perizia rispondendo ai **quesiti**, come da schema già in uso presso questo Tribunale, così come di seguito sinteticamente elencati:

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

1. verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2° comma Cod. Proc. Civ;
2. elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;
3. acquisizione di mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica;
4. identificazione del bene, descrizione, previo accesso, dell'immobile pignorato e del contesto urbano;
5. verifica conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
6. eventuali difformità e necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale;
7. indicazione dell'indice di utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. verifica della conformità dell'immobile alle autorizzazioni edilizie esistenti e verifica esistenza dichiarazione di agibilità;
9. indicazione dell'eventuale divisione in lotti del bene pignorato;
10. formazione dei lotti e delle quote in caso di pignoramento *pro quota*;
11. accertamento dell'occupazione del bene, del titolo di proprietà e verifica di eventuali contratti di locazione in essere;
12. eventuale acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indicazione di eventuali vincoli, diritti demaniali o usi civici, oneri condominiali;
- 13.bis indicazione di eventuali spese condominiali fisse o di gestione;
14. determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima;
15. foglio riassuntivo - descrizione sintetica dei lotti per l'ordinanza di vendita.

B) CRONISTORIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI DI CONSULENZA

- In data 05/10/2021 inoltrai domanda all'**Agenzia del Territorio di Cosenza – Ufficio del Catasto - sistema informatizzato Sister** per ottenere **copia aggiornata di: visura catastale storica, foglio di mappa, planimetria di u.i.u.** Relativi a tutti gli immobili in oggetto (v. All. 2a, 2b, 2c);
- In data 06/10/2021 feci **istanza di accesso agli atti**, a mezzo pec, all'**Ufficio Protocollo del Comune di Acri**, indirizzando richiesta all'**Ufficio Tecnico-Urbanistica** per richiedere gli estremi dei titoli abilitativi edilizi concessi, eventuali vincoli, agibilità,

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

planimetrie del fabbricato e dei locali di deposito ecc. (All. 3a, 3b, 3c);

- In data 06/10/2021 feci **istanza di accesso agli atti**, a mezzo pec, all'**Ufficio Protocollo del Comune di Santa Sofia D'Epiro**, indirizzando richiesta all'**Ufficio Anagrafe/Stato Civile** per richiedere il Certificato di Stato Civile e di residenza dell'esecutata; In data 12/10/2021 mi venne fornita la documentazione richiesta (All. 4);

- In data 11-10-2021 protocollai istanza a mezzo posta elettronica certificata all'**Agenzia delle Entrate di Cosenza - Registro atti privati - Anagrafe tributaria** per **verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati dal debitore** e relativi agli immobili pignorati. In data 22/10/2021 ricevetti esito della ricerca effettuata sul Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria (v. All. 5);

- In data 21-10-2021 mi recai presso l'**Ufficio tecnico-urbanistica di Acri** per estrarre copia delle documentazioni richieste (v. All. 3a, 3b, 3c);

- **In data 28/10/2021 mi recai presso l'immobile pignorato, insieme al custode Dott. ssa C. Carrisi ed effettuai quindi l'ispezione generale e particolareggiata dei locali**, procedendo alle operazioni di **rilievo metrico e fotografico dell'immobile**. A questa operazione è poi seguita la fase di rielaborazione dei dati e restituzione grafica del rilievo e dello stato dei luoghi (v. All. 6 e 7). Lo stesso giorno, effettuai il **sopralluogo della zona in cui è situato il fabbricato**, ai fini della determinazione del valore di stima, in relazione al contesto urbano e di tutte le condizioni al contorno quali elementi da doversi tenere in considerazione nel giudizio di stima.

C) RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito n. 1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ;

E' stata, in primo luogo, verificata la completezza della documentazione, di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., facente parte del fascicolo. **Nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei**

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

registri immobiliari, recante data 25 febbraio 2021 a rogito del notaio dott. Sergio Cappelli con sede in Bisignano (v. All. 1).

Quesito n. 2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;

Si rimanda all'allegata certificazione notarile (All. 1).

Quesito n. 3 Acquisizione di mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica

In mancanza del deposito da parte del creditore della documentazione necessaria aggiornata, come già indicato nel paragrafo B) si è proceduto all'acquisizione delle risultanze catastali, visure e mappe, delle planimetrie e dei certificati necessari alla corretta identificazione dei beni ed allo svolgimento della perizia, presso uffici del Comune e gli archivi informatici del Catasto.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti catastali aggiornati per tutti i locali: **Visura catastale storica; Foglio di Mappa; Planimetria delle u.i.u.** (Allegati 2a, 2b, 2c).

Sono stati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Acri i seguenti documenti: **estremi dei titoli abilitativi edilizi relativi all'immobile**, ovvero Concessione Edilizia n. 786 del 1997 e con successiva Variante alla Concessione Edilizia n. 786 del 1998, Permesso di Costruire n. 1161 del 2004, DIA del 27/10/2005; **Certificato di Agibilità** n. 1162 del 2005; **Stralci del PRG** e delle Norme Tecniche di Attuazione con **indicazione degli indici urbanistici; Elaborati grafici del progetto depositato:** pianta piano terra (All. 3a, 3b, 3c).

Quesito n. 4 Identificazione del bene, descrizione, previo accesso, dell'immobile pignorato e del contesto urbano;

I beni pignorati si trovano nel Comune di Acri (Cs), in via John Lennon ai n. 133/F e 133/D. Si tratta di un locale, con destinazione di laboratorio per arti e mestieri, posto piano terra-sopraelevato, di un capannone multi-piano per attività artigianali e commerciali. L'immobile è catastalmente individuato al NCEU del Comune di Acri al Foglio 85, Particella 1056, Subalterno 12, Categoria C/3.

All'interno non si svolge attualmente nessuna attività; il locale ha ospitato, fino a circa 4 anni fa, la [REDACTED] un'attività di tipografia-serigrafia.

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

L'edificio nel quale il locale è inglobato, è un capannone, realizzato a livelli sfalsati in pendenza, di 2 e 3 piani fuori terra, a destinazione mista commerciale, artigianale. La struttura è stata costruita tra la fine degli anni '90 ed i primi anni del decennio successivo, con una prima concessione del 1997 e successive varianti. Il fabbricato ha una struttura a telaio in calcestruzzo armato, con coperture a falde inclinate. I solai sono presumibilmente del tipo latero-cementizio. Le finiture esterne sono in cemento e blocchi faccia a vista.

Si accede al locale direttamente dalla strada esterna. **L'accesso principale**, affacciato sul marciapiede perimetrale, è costituito da **una doppia porta** formata da una porta a vetri e da un portoncino blindato. Un altro ingresso presenta una apertura con **saracinesca metallica**, accessibile con mezzi dalla strada e consente il carico/scarico di merci.

Il locale è composto da **6 vani principali, più due servizi igienici ed un ripostiglio**. Tutte le **partizioni sono state realizzate in cartongesso**. La suddivisione interna è stata progettata in modo da adibire alcuni vani ad accoglienza ed ufficio, uno a deposito per il carico e lo scarico delle merci e gli altri, meglio illuminati, per le attività laboratoriali. Un bagno è dotato di: vaso a sedere, bidet, lavabo; l'altro di: vaso a sedere, doccia e lavabo. I vani di servizio sono ciechi. I locali principali prendono luce da quattro porte-finestre a sud che affacciano su una balconata continua comune.

L'altezza media interna netta, misurata all'intradosso del solaio, è pari a 3,00 m. Le pareti interne ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di bianco. I w.c. Sono rivestiti con materiale ceramico. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. Gli oscuranti sono costituiti da persiane alla romana. La pavimentazione è in materiale ceramico.

L'impianto idrico è funzionante e realizzato sottotraccia. Gli impianti elettrico e termico non sono attualmente funzionanti ma sono visibili tutti gli elementi realizzati con canaline passanti esternamente ai muri. In particolare, l'impianto termico è costituito da elementi del tipo split, con pompa di calore ad aria, posizionata, esternamente, in prossimità dell'ingresso. L'impianto elettrico è costituito da un sistema di tubi fluorescenti al neon distribuiti in tutti gli ambienti ed anche sul balcone. Si segnala anche la presenza di un impianto di videosorveglianza.

Il locale si presenta, in generale, in buono stato di conservazione; si segnalano solo alcune tracce di umidità, ad oggi asciutte, in corrispondenza del vano di ingresso e di uno dei bagni, causate da un passato allagamento al piano superiore. Si segnala inoltre un foro per areazione

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

non richiuso in un muro perimetrale. Rimangono sparsi sul pavimento detriti vari, consistenti principalmente in scatoloni, materiale cartaceo e plastico, inchiostri, vecchie insegne.

La superficie utile lorda è pari a 277 mq. Il balcone occupa una superficie di 25 mq.

La Superficie commerciale viene calcolata sommando la SUL a quota parte dei balconi, nel caso specifico, trattandosi di un laboratorio, nella misura del 10%, secondo le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili OMI” fornita dall'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, **la Superficie commerciale è pari a 279,5 mq.**

Per ogni ulteriore dettaglio sugli aspetti planimetrici, spaziali, distributivi e dimensionali degli ambienti ispezionati, si rimanda agli **Allegati: Elaborati grafici - rilievo dell'immobile – pianta (All. 7) ed alla documentazione fotografica (All. 6).**

Si descrive brevemente il contesto urbano:

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Aciri. Aciri è una popolosa cittadina montana, posta a 720 m.s.l.m., della provincia di Cosenza, distante circa 40 Km chilometri, in automobile, dal capoluogo. Il paese conta circa 19.600 abitanti ed è posto in posizione grossomodo baricentrica rispetto ai principali centri urbani quali Cosenza, appunto, e le città di Corigliano e Rossano sullo Ionio. Tuttavia Aciri è dotato di **un presidio ospedaliero, istituti scolastici di ogni ordine e grado, strutture museali, ecclesiastiche e sportive.** Dunque la cittadina, oltre a **tutte le opere di urbanizzazione primaria:** viabilità, rete elettrica, fognaria, idrica ecc. è dotata di svariate **opere di urbanizzazione secondaria:** spazi di pubblica aggregazione, edifici scolastici, edifici per il culto, uffici postali, attività commerciali. Nel centro del paese si trovano tutti i principali servizi pubblici: il Municipio, le scuole, l'imponente ed importante complesso del Beato Angelo, oltre a supermercati, bar e ristoranti. **L'immobile si trova ai margini del centro abitato storico,** facilmente raggiungibile con automobile in pochi minuti, in una zona a vocazione principalmente residenziale.

La sintetica analisi del contesto urbano, nonché dei servizi offerti nella zona, è parte integrante del giudizio di stima dell'immobile. Quanto finora descritto costituisce l'insieme delle **caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche** dei beni, e saranno anch'esse **parametro di riferimento della stima.**

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

Quesito n. 5 Verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;

L'immobile risulta conforme alla descrizione del pignoramento.

Quesito n. 6 Eventuali difformità e necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale

L'immobile risulta conforme agli elaborati catastali. Si segnala solo la presenza di una partizione in cartongesso, non riportata nel catastale, che non costituisce difformità rilevante.

Quesito n. 7 Indicazione dell'indice di utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento di pianificazione urbanistica ad oggi in vigore nel Comune di Acri, è il Piano Regolatore Generale Comunale. **L'immobile ricade in zona agricola per attività produttive E2, con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,013 mq/mq.** Gli indici edificatori non sono direttamente rilevanti ai fini della presente valutazione. Ad ogni modo tutte le indicazioni in merito agli indici edificatori e di utilizzazione previsti dallo strumento urbanistico ed alle caratteristiche della zona di pertinenza sono state reperite: si rimanda all'allegato “Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG” (All. 3).

Quesito n. 8 Verifica della conformità dell'immobile alle autorizzazioni edilizie esistenti e verifica esistenza dichiarazione di agibilità;

Il fabbricato in cui si trova l'immobile pignorato è stato regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia n. 786 del 1997 e con successiva Variante alla Concessione Edilizia n. 786 del 1998, Permesso di Costruire n. 1161 del 2004, DIA del 27/10/2005.

E' stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 1162 del 2005. Il certificato di agibilità interessa i diversi locali di cui è composto il fabbricato, tra i quali l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva - sub. 12 - sito ai civici 133/d e 133/f.

L'immobile è conforme alle autorizzazioni edilizie ed alla agibilità (All.3).

Quesito n. 9 e 10 Indicazione di eventuale divisione in lotti del bene pignorato; formazione dei lotti e delle quote in caso di pignoramento pro quota;

L'immobile pignorato è vendibile in un unico lotto, così individuato:

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

– **LOTTO 1: Locale destinato a laboratorio artigianale, ubicato al piano terra - sopraelevato, via John Lennon n. 133/F e 122/D, Comune di Acri (Cs) – catastalmente individuato al NCEU del Comune di Acri al Fg. 85, P.Illa 1056, Subalterno: 12, Cat. C/3.**

Quesito n. 11 Accertamento dell'occupazione del bene, del titolo di proprietà e verifica di eventuali contratti di locazione in essere;

Alla data del sopralluogo, avvenuto il giorno 28/10/2021, gli immobili non sono occupati da persone, né sono interessati da attività.

Nelle fasi preliminari, come già indicato nel paragrafo B) la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza-Ufficio registro atti privati per verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati dal debitore e relativi agli immobili pignorati: alla luce delle indagini effettuate, alla data di presentazione dell'istanza, non è emersa l'esistenza di alcun contratto di locazione in essere stipulato dal debitore con riferimento all'immobile in oggetto (All.5).

Quesito n. 12 Eventuale acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Trattasi di locale artigianale. Nessun provvedimento da segnalare.

Quesito n. 13 Vincoli sull'immobile

Sugli immobili pignorati non ricadono procedure di esproprio, non insistono vincoli, né diritti demaniali, servitù pubbliche o private, diritti condominiali od usi civici.

Quesito n. 13 bis Indicazione eventuali oneri condominiali

Le unità immobiliari non costituiscono condominio: non ci sono pertanto oneri da indicare.

Quesito n. 14 Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima;

Si indicano innanzitutto i criteri ed i metodi di stima. La necessità di adottare un determinato criterio di stima si ha in base allo scopo della stima, ovvero alla sua esigenza pratica, ed al suo aspetto economico corrispondente. Nel caso specifico, lo scopo corrisponde alla capacità del

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

bene di essere direttamente scambiato per l'utilità che può dispiegare, concretizzandosi nell'esigenza pratica di una compravendita, di un'asta pubblica, di una divisione ereditaria ecc. l'aspetto economico corrispondente è, in questo caso, la ricerca del **Valore di mercato**, quale diretta funzione delle variabili della domanda e dell'offerta ($V_m = f(D, O)$), così come indicato dalla letteratura in materia.

Per la stima dell'immobile pignorato è stato adottato il procedimento sintetico diretto attraverso il metodo della comparazione, secondo la teoria dell'ordinarietà ovvero il procedimento sintetico-comparativo, che consta nel formulare il giudizio di stima comparando il bene oggetto di stima ad altri beni ad esso analoghi e rapportandone il valore ai dati storici noti reperibili sul mercato, utilizzando come altro parametro di riferimento, oltre al prezzo, il metro quadro di superficie, che è il metodo che viene usato nelle libere contrattazioni di compravendita. Si sottolinea come il metodo abbia, come presupposto della sua validità, il Principio della permanenza delle condizioni al momento della stima, che permette di conferire validità temporale al giudizio di stima. E' dunque possibile individuare il valore del bene, operando una media aritmetica dei valori comparati oppure estrapolando un prezzo analogo, da una scala di prezzi noti, ricercando il bene che presenta il maggior numero di analogie con il bene da stimare.

Il procedimento si svolge secondo le seguenti fasi:

- Reperimento sul mercato di prezzi noti di beni analoghi;
- Allineamento dei dati per formulare una scala di prezzi noti;
- Individuazione del gradino corrispondente al bene da stimare.

Il prezzo così individuato, quale valore di euro/mq, andrà applicato alla superficie commerciale dell'immobile, che verrà meglio definita più avanti.

Il giudizio è stato espresso in funzione delle condizioni intrinseche proprie dell'immobile (la superficie, la cubatura, la vetustà, le condizioni strutturali, la tipologia costruttiva, i materiali, le finiture) **e di tutte le caratteristiche posizionali intrinseche** (l'ubicazione, la salubrità della zona, la presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria) **ed estrinseche** (l'orientamento, il soleggiamento, gli affacci e la luminosità) così come individuate e descritte nella risposta al Quesito n. 4. A tutti questi parametri è stato assegnato un determinato coefficiente.

Al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita di beni analoghi, sono stati reperiti i

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

dati più recenti inerenti le quotazioni immobiliari forniti dell'Agenzia del territorio – OMI (Osservazioni Mercato Immobiliare) relative al secondo semestre 2020 (All.8), raffrontandone la veridicità con le quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari. E' stata individuata la fascia-zona di pertinenza: “Zona centrale ed area limitrofe B1”. I valori presi in considerazione sono stati quelli dei “laboratori”, selezionandone il valore medio all'interno del range: $270 < V_m \text{ (eur/mq)} < 410$, ottenendo il valore di : 340 (eur/mq).

Pertanto: **Il valore capitale unitario (valore di mercato) dell'unità immobiliare adibita a laboratorio (LOTTO) è pari a: 340 €/mq.**

Indicheremo di seguito la procedura di calcolo valevole per ricavare il Valore capitale totale per ciascun immobile:

Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale è stata poi ottenuto il **valore capitale totale**, che è il valore del bene immobile oggetto di stima.

$$\text{Valore capitale totale} = \text{Valore capitale unitario} * \text{Superficie commerciale}$$

Stabilito il valore capitale unitario di mercato, andremo a calcolare la superficie commerciale:

La superficie commerciale (Sc) di un immobile è pari alla superficie lorda (Sl) dell'immobile più gli accessori e le pertinenze (corte e giardini, balconi e terrazze, cantine, posti auto) calcolati in quota parte: $Sc = Sl + xA + yB + zC....$

Dove:

- **Sl**: è la superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quelle occupate da pilastri e tramezzi, dai muri perimetrali e dalla metà dei muri di confine;
- **x, y, z**: sono i coefficienti moltiplicatori degli accessori;
- **A, B, C ...**: sono le superfici degli accessori.

I parametri dei coefficienti e delle superfici sono stati ricavati secondo quanto indicato nel DPR 138/98 e secondo le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare” emesso dall'Agenzia del Territorio;

Nel caso specifico si sono computate, oltre alla SUL, il balcone, quale “pertinenza esclusiva di ornamento”.

Assumendo come riferimento i valori ottenuti, sulla scorta dell'esperienza professionale, e fatte salve tutte le osservazioni riguardo allo stato, alla vetustà, all'ubicazione, alla tipologia, alle finiture, alla regolarità edilizia ed a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it

dell'immobile, si considera opportuno dare ai parametri suddetti valore neutro pari ad 1 (uno).

Si procederà quindi ad una correzione della stima, come espressamente richiesto nel quesito n.14, con l'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oneri giuridici non eliminabili nel procedimento, nonché per le spese necessarie ad eventuale regolarizzazione, pendenze condominiali ed altre spese insolute.

LOTTO 1: Locale destinato a laboratorio artigianale, ubicato al piano terra - sopraelevato, via John Lennon n. 133/F e 122/D, Comune di Acri (Cs) – catastalmente individuato al NCEU del Comune di Acri al Fg. 85, P.lla 1056, Subalterno: 12, Cat. C/3.

La superficie commerciale (Sc) del LOTTO 1 è calcolata come di seguito:

SC= SL+ 10% pertinenza = 279,5 mq

Moltiplicando il valore capitale unitario dell'appartamento per la superficie commerciale, si ottiene il valore capitale totale ossia il più probabile valore di mercato relativo all'immobile pignorato. Si è ottenuto così:

Valore capitale totale = Valore capitale unitario x Superficie commerciale

340 €/mq x 279,5 mq = euro 95.030,00 (novantacinquemilatrecenta euro)

quale valore stimato ovvero il più probabile valore di mercato dell'appartamento

Si opera quindi la succitata decurtazione:

Pertanto, si ha: **Valore capitale totale - 15% = (95.030-14.254,5) = 80.775,50 euro.**

In conclusione: **Valore di vendita a base d'asta del LOTTO 1: 80775,50 € (ottantamilasettecentosettantacinque euro e cinquanta centesimi).**

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE DEL LOTTO:

LOTTO 1: Locale per arti e mestieri - piano terra sopraelevato - N.C.E.U. Comune di Acri Fg. 85, P. Ila 1056, Sub. 12		
€ 340,00 VALORE CAPITALE UNITARIO	Mq 279,5 SUPERFICIE COMMERCIALE	€ 95.030,00 VALORE DI MERCATO STIMATO
		-15% DECURTAZIONE
		€ 80.775,50 VALORE VENDITA A BASE D'ASTA

Quesito n. 15 Foglio riassuntivo

Si rimanda all'Allegato 9 Foglio riassuntivo contenente i dati da riportare nell'ordinanza di vendita.

D) CONCLUSIONI

Le operazioni delle diverse fasi di svolgimento delle attività peritali si sono svolte regolarmente.

In fede,

Bisignano, li 11-11-2021

il CTU

arch. Federica Berlingieri

Studio Tecnico - Arch. Federica Berlingieri - via Trieste, 22 Bisignano (CS)

Pec: federica.berlingieri@archiworldpec.it