



## Sommario

- **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**
  - A. Premessa
  - B. Svolgimento delle operazioni di consulenza
  - C. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato
- **VERBALE DI SOPRALLUOGO**
- **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- **ALLEGATI**

### I. ATTI NOTARILI E NOTE DI TRASCRIZIONE/ISCRIZIONI

Cfr.All. I.1 Atto di compravendita a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi del 22/05/2007  
Rep. n. 87028 Racc.n. 28750

Cfr.All. I.2 Ispezione Ipotecaria - Agenzia delle Entrate di Cosenza

- I.2.1 *Trascrizione del 25/05/2007* R.P.13701 R.G. 20566
- I.2.2 *Annotazione del 26/05/2007* R.P.2240 R.G. 20785
- I.2.3 *Iscrizione del 12/06/2008* R.P.3104 R.G. 19341
- I.2.4 *Trascrizione del 17/12/2008* R.P.41792 R.G. 52993
- I.2.5 *Iscrizione del 13/05/2009* R.P.2133 R.G.13288
- I.2.6 *Iscrizione del 26/04/2010* R.P.2846 R.G.12939
- I.2.7 *Trascrizione del 17/09/2015* R.P.17233 R.G.21001

### II. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Cfr.All II.1 Estratto di mappa catastale Fg n. 5 p.IIa 990  
Cfr.All II.2 Elaborato planimetrico del Tipo Mappale n.232767 del21/11/2006  
Cfr.All II.3 Visura storica catastale Fg 5 p.IIa 990 sub. 1  
Cfr.All II.4 Planimetria catastale Fg 5 p.IIa 990 sub. 1

### III. STRUMENTI URBANISTICI

Cfr.All III.1 Stralcio Tavola di zonizzazione del PRG del Comune di Marano Marchesato  
Cfr.All III.2 Ortofoto dell'area interessata dall'immobile oggetto di stima

### IV. DOCUMENTI URBANISTICI

Cfr.All IV.1 Permesso a costruire per eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica n.02 del 26/07/2004 prot.n. 5156  
Cfr.All IV.2 Permesso a costruire in variante per eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica n.07 del 05/05/2005 prot.n.3022  
Cfr.All IV.3 Denuncia Inizio Attività Edilizia, ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.360, prot. n. 484 del 19 gennaio 2007  
Cfr.All IV.4 Autorizzazione di Agibilità prot. 8959 del 17/12/2008

### V. DOCUMENTI UFFICIO ANAGRAFE COMUNE DI MARANO MARCHESATO e AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio di Cosenza

Cfr.All V.1 Certificato di Residenza  
Cfr.All V.2 Stato di Famiglia  
Cfr.All V.3 Attestato Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza

### VI. DOCUMENTI CAMERA DI COMMERCIO DI COSENZA - Uff. Registro delle Imprese

Cfr.All VI. *Visura Ordinaria*



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott.ssa Giusi Ianni  
della Sez. Esec. Imm. del Tribunale di Cosenza

### A. PREMESSA

Con disposizione del 23 Marzo 2018, la S.V.I.ma nominava la sottoscritta Ing. Anna Melania Meringola, con studio tecnico in Rota Greca (CS) alla via Venezia n. 47 ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4212, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n. 3898, **Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura iscritta al n. 207/2015 vertente tra Banca Nazionale del Lavoro SPA ed il Sig.** invitandola a comparire dinanzi al cancelliere il giorno 18 aprile 2018 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato che si articola nei **seguenti quesiti**:

1. Verifichi, prima di ogni 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ( in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato ( in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri 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). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ( ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
3. Acquista, ove non depositate, la 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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;

5. 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;
6. 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;
7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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'art.36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06 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'art.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.

9. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione e procedendo, inoltre, ( solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla relazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, 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; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto esposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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 difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. 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;  
13bis) 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 a bene pignorato;
14. 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario del 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;**
15. Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto



oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

**Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).**

## B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali iniziavano con la ricerca della documentazione catastale ed ipocatastale dei beni e con la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza; successivamente si effettuavano ulteriori indagini presso la Camera di Commercio di Cosenza, l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato (CS).

Con preventivo avviso alle parti a mezzo raccomandata A/R, le operazioni di consulenza iniziavano in data venti luglio duemiladiciotto (20/07/2018) presso l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, e si concludevano il giorno ventinove novembre duemiladiciotto (29/11/2018).

Nel corso della prima convocazione, la sottoscritta si recava sui luoghi di causa, procedeva ad un'ispezione sommaria dei luoghi, ma l'indisponibilità della parte esecutata costringeva la sottoscritta a rinviare le operazioni per il prosieguo al giorno trenta luglio duemiladiciotto con avviso alle parti a mezzo raccomandata a/r. In detta circostanza, proseguiva ad un'ispezione accurata dei luoghi, effettuava la verifica delle misure in pianta del bene de quo e realizzava il rilievo fotografico al fine di accertare lo stato di fatto dei luoghi di causa (Crf. **RILIEVO FOTOGRAFICO**).

Nel corso del terzo sopralluogo, la sottoscritta CTU pone al Sig. il quesito di cui al punto 13)bis. La parte esecutata dichiara che le spese per manutenzione e gestione del residence, di cui l'immobile è parte, sono state stabilite in maniera forfettaria ed ammontano ad € 10/mese.

Le operazioni si concludevano con la redazione del verbale di sopralluogo.

La scrivente, dopo aver eseguito le verifiche al bene in oggetto e reperito ogni informazione utile per redigere la relazione che risponda alle esigenze della procedura, sulla base della documentazione esistente in fascicolo, espone quanto segue:



## C. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

### Quesito 1.

Dalle verifiche effettuate, si dichiara che la documentazione del bene oggetto di perizia è valida e completa.

### Quesito 2.

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza è emerso quanto segue:

#### ELENCO TRASCRIZIONI / ISCRIZIONI

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, a nome del Sig. \_\_\_\_\_ relativamente all'unità immobiliare de qua, sono presenti alcune formalità.

In particolare:

1. Nota di Trascrizione del 25/05/2007 R.P. 13701 R.G. 20566 – Pubblico Ufficiale Scornajenghi Riccardo Rep. 87028/28750 del 22/05/2007 - Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Cfr. **All. I.II.1**);
2. Annotazione del 26/05/2007 R.P. 2240 R.G. 20785 - Pubblico Ufficiale Scornajenghi Riccardo Rep. 86850 del 04/05/2007 - Annotazione a Iscrizione – Frazionamento in Quota (Cfr. **All. I.II.2**);
3. Iscrizione del 12/06/2008 R.P. 3104 R.G. 19341 - Pubblico Ufficiale Giudice di Pace Di Belpasso Rep. 135 del 20/09/2004 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (Cfr. **All. I.II.3**);
4. Trascrizione del 17/12/2008 R.P. 41792 R.G. 52993- Pubblico Ufficiale Guidoccio Gabriele Rep. 4217/2110 del 05/12/2008 - Atto tra vivi – **Costituzione di Fondo Patrimoniale** (Cfr. **All. I.II.4**);
5. Iscrizione del 13/05/2009 R.P. 2133 R.G. 13288 - Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Rep. 3103/34 del 06/05/2009 - Ipoteca legale derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 (Cfr. **All. I.II.5**);
6. Iscrizione del 26/04/2010 R.P. 2846 R.G. 12939 - Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Rep. 3510/34 del 20/04/2010 - Ipoteca legale derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 (Cfr. **All. I.II.6**);
7. Trascrizione del 17/09/2015 R.P. 17233 R.G. 21001 - Pubblico Ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA Rep. 1182 del 28/07/2015 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili (Cfr. **All. I.II.7**).

Non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

#### ATTO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di perizia è stato acquistato dal Sig. \_\_\_\_\_ coniugato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra \_\_\_\_\_ dalla Società \_\_\_\_\_ con atto di compravendita a firma del notaio Dott. Scornajenghi Riccardo del 22/05/2007 Rep. n. 87028 Racc. 28750 (Cfr. **All. I.1**).

Nello specifico, il Sig. \_\_\_\_\_, in base all'atto di compravendita anzidetto, risulta godere di:

- diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni relativamente al bene identificato catastalmente dal foglio n. 5 particella 990 sub.1 ( unità immobiliare adibita a civile abitazione costituita da piano Terra, Primo e Secondo).



### Quesito 3.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza è emerso quanto segue: il bene, oggetto di stima, è regolarmente censito al C.F. del Comune di Marano Marchesato (CS).

Da attente e certosine indagini, l'immobile de quo, identificato catastalmente dalla Particella n. 990 sub.1 (Foglio di mappa n. 5), fa parte di un complesso di villette bi-trifamiliare - Tipologia A come descritto negli elaborati grafici che costituiscono parte integrante del Progetto Esecutivo da cui emerge quanto segue: in origine, l'area di sedime, interessata dall'intervento progettuale, era censita al Catasto Terreni del Comune di Marano Marchesato (CS) al foglio di mappa catastale n. 5 particelle (p.lle) nn. 745 (ex152c), 771 (ex551) e 151(fabbricato rurale).

Dall'elaborato planimetrico (Rif. *Tipo mappale prot. n. 232767 del 21/11/2006 depositato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza*) si evince la dimostrazione grafica dell'inserimento in mappa dei fabbricati indicati nel progetto esecutivo sopra menzionato (di cui il bene oggetto di perizia è parte) contraddistinti dalle particelle costituite e dai relativi subalterni. (Cfr. **All. II.2**)

L'unità immobiliare, contraddistinta dalla particella n. 990 e subalterno 1 è composta da tre piani ed un giardino di pertinenza esclusiva..

Nello specifico, ad oggi, al **C.F. del Comune di Marano Marchesato (CS) l'unità immobiliare, caduta nel pignoramento, di proprietà, dal 22/05/2007, del Sig.** ( proprietario per 1/1), è così distinta:

- **foglio di mappa n. 5 - p.la 990, sub. 1, Piano T-1-2 , Cat A/7, Cl. 1, Cons. 8,5 vani – Rendita euro 680,43.**

**Si allegano: la visura storica catastale (Cfr. All. II.3), la planimetria catastale del bene in questione (Cfr. All. II.4) , l'estratto di mappa catastale (Cfr. All. II.1) e l'elaborato planimetrico (Cfr. All. II.2)**

### Quesito 4.

Il bene, oggetto di perizia, è ubicato in un'area urbana di nuova edificazione, caratterizzata da una forte densità abitativa, da una viabilità adeguatamente sviluppata, provvista di tutte le infrastrutture e servizi quali rete idrica e fognaria, rete telefonica, illuminazione pubblica.

Codesto bene gode di buona posizione: a pochi Km è possibile raggiungere lo svincolo dell'Autostrada A3 SA – RC, il centro urbano di Rende (CS) ed il centro capoluogo;

Il bene è sito alla via Don Minzoni n.16 del comune di Marano Marchesato (CS), a pochi km dal centro storico: è una porzione angolare di villa bifamiliare a schiera in residence, con ottime rifiniture, buona esposizione e giardino di pertinenza esclusiva, provvista di portico in legno lamellare e cancello pedonale automatizzato.

La villetta si sviluppa su tre livelli. Il piano terra presenta una comoda area living con zona pranzo, soggiorno e cucina a vista , disimpegno, bagno, ripostiglio ed intercapedine ispezionabile.

Una scala in legno lamellare collega la zona giorno alla zona notte, posta al primo piano, dove si trovano due ampie camere da letto, dotate di balconi, un comodo bagno, uno studiolo ed una camera(“angolo lettura” così definita nel progetto esecutivo) con accesso alla corte esterna mediante un balcone e scaletta esterna. Il terzo livello è un sottotetto e si presenta come unico ambiente.



Comodamente fruibili e funzionali alla zona giorno sono: la corte di esclusiva pertinenza, che costeggia la villetta sui tre lati, di circa mq 145.00, da cui si ha unico accesso al bene de quo, il porticato di circa mq 17.00 ed una tettoia in legno di circa mq 30 ; mentre funzionali e fruibili alla zona notte sono i due balconi coperti, di circa mq 15..

Il giardino è ben curato e dotato di impianto di illuminazione: è in parte piastrellato ed in parte a verde ed è munito di cancello pedonale automatizzato. (Cfr. **RILIEVO FOTOGRAFICO**)

#### Coerenze dell'unità immobiliare

- Nord: corte di pertinenza esclusiva
- Ovest: corte di pertinenza esclusiva
- Est: corte di pertinenza esclusiva
- Sud: porzione di villa bifamiliare ( p.lla n. 991)

La struttura portante è in c.a. e la copertura è del tipo a falda: l'interno risulta completo in ogni sua parte, dotato degli impianti tecnologici, quali impianto elettrico, di riscaldamento, idrico-sanitario.

Le facciate esterne del fabbricato sono completamente intonacate, tinteggiate ed alcune porzioni di esse sono interessate da rivestimenti in pietra.

Gli infissi esterni sono in legno/alluminio con taglio termico con battenti dello stesso materiale.

La villa è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori e termoconvettori, di una stufa nella zona giorno e di condizionatori.

La villetta ha una superficie commerciale di circa mq 228.

Il bene gode di apprezzabile vista panoramica; come si può constatare agevolmente dalle foto riprese dalla sottoscritta, gli affacci sono presenti in tutti i vani che risultano, pertanto, ben areati ed illuminati. (Cfr. **RILIEVO FOTOGRAFICO**)

Gli ambienti interni si presentano in un ottimo stato di manutenzione: le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento della zona giorno e della zona notte è in monocottura, i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in grés-porcellanato.

Gli infissi interni (porte) sono a telaio con pannelli lignei.

La distribuzione dei diversi ambienti interni è visibile nella pianta catastale, che rispecchia lo stato attuale. (Cfr. **All. II.4**)

#### **Quesito 5.**

Dai sopralluoghi e dalle verifiche effettuate, sulla base della documentazione presente agli atti, la sottoscritta CTU tiene a precisare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

#### **Quesito 6.**



Considerando la storia catastale del bene oggetto di pignoramento, si precisa che l'unità immobiliare de qua è correttamente censita al C.F. del Comune di Marano Marchesato(CS).

#### Quesito 7.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato (CS), si evince che il bene in questione, in base al vigente P.R.G., **ricade in un'area classificata come C – Aree residenziali estensive – C2** (Cfr. *All. III.1 – stralcio tavola di zonizzazione e stralcio Norme Tecniche di Attuazione del PRG del comune di Marano Marchesato*).

L'art. 21 delle norme Tecniche di Attuazione del P. di F. sancisce che “(...) In questa zona sono consentite tutte le destinazioni d'uso di cui all'art. 15 (**art.15: Zone residenziali: sono destinate prevalentemente alla residenza singola e collettiva, sia stabile che turistica, ed ai servizi annessi (...)**). E' consentita la demolizione e ricostruzione per quegli immobili fortemente degradati ed anche diroccati, la destinazione d'uso ad albergo, pensione, residence quando venga garantito uno spazio a parcheggio privato custodito, coperto o scoperto, pari a mq 15,00 per ogni camera d'albergo, di pensione o per ogni unità immobiliare di residence, in aggiunta alla quantità appresso indicata (1 mq/10 mc). Negli altri casi deve essere assicurato uno spazio di parcheggio pari a 1,00 mq/10 mc, coperto o scoperto.

(...)”

#### Quesito 8.

L'unità immobiliare in questione è parte di un complesso di villette bifamiliari a schiera, all'interno di un residence, costruito in base:

- al Permesso a costruire per eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica n.02 del 26/07/2004 prot.n. 5156 rilasciato alla Società \_\_\_\_\_, con sede in Rende \_\_\_\_\_ nella persona dei co-amministratori di detta società, i Sigg. \_\_\_\_\_ dal Funzionario Responsabile del Comune di Marano Marchesato, geom. Salvatore Barbuto, insieme al RUP, geom. Ippolito Scaglione(Cfr. *All. IV.1*);
- al Permesso a costruire in variante per eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica n.07 del 05/05/2005 prot.n.3022 rilasciato alla Società \_\_\_\_\_, con sede in Rende \_\_\_\_\_ nella persona dei co-amministratori di detta società, i Sigg. \_\_\_\_\_ dal Funzionario Responsabile del Comune di Marano Marchesato, geom. Salvatore Barbuto, insieme al RUP, geom. Ippolito Scaglione(Cfr. *All. IV.2*);
- Denuncia Inizio Attività Edilizia, ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.360, prot. n. 484 del 19 gennaio 2007(Cfr. *All. IV.3*);
- Autorizzazione di Agibilità prot. 8959 del 17/12/2008 rilasciata dal Funzionario Responsabile del Terzo Settore geom. Barbuto per l'unità immobiliare in questione (Cfr. *All. IV.4*)



### Quesito 9.

Come si evince agevolmente dalla planimetria catastale prot. n.CS0300182 del 27/07/2009 (Cfr. **All.II.4**), per natura e conformazione architettonica del bene, considerandone le dimensioni, la fruibilità funzionale, la distribuzione planimetrica degli ambienti interni dell'immobile nel suo complesso, per assicurare un libero ed autonomo godimento per cui è stato progettato, la sottoscritta CTU definisce la vendita dell'immobile, con relativo giardino di pertinenza esclusiva, in un unico lotto immobiliare, non in altro modo divisibile considerando che un ipotetico frazionamento di detto immobile richiederebbe la necessità di creare opere complesse e di notevole costo con la conseguenza del deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto all'intero bene.

### Quesito 10.

Il bene è pignorato per intero, poiché la proprietà è in capo al debitore: è stato acquistato dal sig. \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra \_\_\_\_\_ come si evince dall'atto di compravendita (Cfr. **All. I.1**, atto di compravendita).

La suddetta compravendita è stata definita in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

### Quesito 11.

### Quesito 12.

Da riscontri effettuati presso l'ufficio anagrafe del comune di Marano Marchesato, a seguito del rilascio del Certificato di residenza (Cfr. **All. V.1**) e dello Stato di famiglia (Cfr. **All. V.1**), si evidenzia che il Sig. \_\_\_\_\_ risulta, ad oggi, residente in via \_\_\_\_\_

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza, non risulta esserci alcun contratto di locazione in riferimento all'unità immobiliare oggetto di perizia. (Cfr. **All. V.3**)

In particolare, si fa presente che in riferimento al Sig. \_\_\_\_\_ risultano i seguenti contratti:

- Contratto di locazione stipulato in data 06/05/2016 e registrato presso l'Ufficio di Cosenza alla Serie 3T n. 2744 in data 30/05/2016. Canone annuo di locazione € 3.000,00. Oggetto del suddetto contratto è l'immobile sito nel Comune di San Fili Fgl 10 p.IIa 338 sub.6. Durata del contratto dal 09/05/2016 al 08/05/2022.
- Contratto di locazione stipulato in data 27/04/2018 e registrato telematicamente presso l'Ufficio di Cosenza alla Serie 3T n. 2543 in data 14/05/2018. Canone annuo di locazione € 3.600,00. Oggetto del suddetto contratto è l'immobile sito nel Comune di San Fili Fgl 4 p.IIa 1211 sub.11. Durata del contratto dal 01/05/2018 al 30/04/2024;
- Contratto di locazione stipulato in data 27/04/2018 e registrato telematicamente presso l'Ufficio di Cosenza alla Serie 3T n. 2532 in data 14/05/2018. Canone annuo di locazione € 3.600,00. Oggetto del suddetto contratto è l'immobile sito nel Comune di San Fili Fgl 4 p.IIa 1211 sub.12. Durata del contratto dal 01/05/2016 al 30/04/2024.



La sottoscritta CTU fa presente che, dalle visure camerali effettuate presso la Camera di Commercio di Cosenza – Ufficio Registro delle imprese, in ditta al Sig. \_\_\_\_\_ emerge quanto segue:

- dal 28/11/2016 il Sig. \_\_\_\_\_ svolge l'attività di “commercio al dettaglio ed empori ed altri negozi non specializzati di vari prodotti non alimentari” con la qualifica di Piccolo Imprenditore avente sede in San Fili (CS) alla via \_\_\_\_\_ con denominazione \_\_\_\_\_ (come da V.C. prot. n. NOV/4307/2018/CCSO171 in data 19/07/2018) (Cfr. All. VI.1)

#### Quesito 13.

In capo all'immobile, oggetto di pignoramento, non insistono vincoli artistici o storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e usi civici.

#### Quesito 13.bis

Il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara alla scrivente CTU, giusto verbale sottoscritto in data 29/11/2018, che le spese per la manutenzione e gestione dell'immobile ammontano ad € 10.00 al mese e che sono state stabilite in maniera forfettaria da tutti i proprietari delle villette a schiera del residence di cui il bene de quo è parte.

#### Quesito 14.

Nel Rapporto di Valutazione si adotta il criterio **Valore di Mercato** in riferimento al mandato assunto in fase di incarico ricevuto secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari che intende come valore di mercato “l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il criterio Valore di Mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta: non sono computate nel valore suddetto le spese di transizione e le spese di trascrizione ed esclude il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali.

In ragione alla disponibilità dei dati e della natura del bene oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto secondo la definizione del **Criterio del Confronto di Mercato (Market Approach o MCA)**.

Il MCA è un procedimento di stima del valore di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Data Sopralluogo	<input type="text" value="30/07/2018"/> <input type="text" value="29/11/2018"/>	Data di Stima	<input type="text" value="Febbraio 2019"/>	Data Evaseione Perizia	<input type="text" value="28/03/2019"/>
------------------	--	---------------	--	------------------------	---

Data del Rapporto immobiliare: 28/02/2019



Nello specifico si è rilevato soltanto un comparabile (**COMPARABILE A**) avente caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, appartenente allo stesso segmento di mercato e contrattato di recente.

### SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	Comune	Marano Marchesato	Prov.	CS	CAP	87040
<b>TIPO DI CONTRATTO</b>		Atto di compravendita	<b>DIMENSIONE IMMOBILI</b>		Da 70mq a 200 mq circa	
<b>DESTINAZIONE</b>			<b>TIPOLOGIA IMMOBILIARE</b>			
Destinazione attuale		residenziale	Tipo di costruz		Nuovo	
Destinazione alternativa		residenziale				
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>			<b>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</b>			
Tipologia edilizia		Porzione di villetta a schiera disposta su tre livelli con giardino circostante.	Compratori		privati	
Tipologia costruttiva		Costruzione in c.a.	Venditori		Imprese/privati	
			Motivi dell'acquisto		Prima abitazione	
			<b>PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI</b>			
			Presenza di strutture scolastiche	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>SI</b>	
			Servita dai mezzi pubblici	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>SI</b>	
			Presenza di Strutture ricreative	<input type="checkbox"/>	<b>SI</b>	
			Presenza di Attività commerciali	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>SI</b>	
<b>INDICI DI MERCATO</b>		Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili				- 0.01

13



**SCHEDA DI RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE**

**SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

Sito in Marano Marchesato alla via Don Minzoni

14

**INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI**

**TIPO DI MISURA**

Planimetria catastale e verifica in loco delle misure

Elaborato grafico utilizzato

Planimetria catastale

Fornito da

Agenzia delle Entrate di  
Cosenza

Categoria Catastale

A7

**CRITERIO DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICIE**

Il calcolo della consistenza del bene è stato compiuto utilizzando come criterio di misurazione il SIM (*Sistema Internazionale di Misurazione*), così come descritto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliare* di Tecnoborsa ed è stato desunto dalla misura della planimetria catastale previa verifica in loco mediante rilievo metrico.

**SUPERFICI PRINCIPALE E SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE**

Gli immobili sono oggetti composti e complessi ed è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella misurazione al fine di classificarle correttamente.

Descrizione	Misura (mq)	Rapporto Mercantile
Superficie Principale (S1)	150	1.00
Balconi (BAL)	15	0.30
Sottotetto (Sottotetto)	75	0.60
Porticato (PORT)	17	0.35
Tettoia	30	0.35
Locale Tecnico (LocTec)	20	0.60

**SUPERFICIE ESTERNA**

Totale Superficie esterna del giardino di pertinenza esclusiva e di proprietà

Misura (mq)

145.00

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale del bene viene calcolata computando l'effettiva superficie principale, compreso lo spessore dei muri, con l'aggiunta delle superfici secondarie moltiplicate per i corrispondenti rapporti mercantili.  
La superficie del bene oggetto di stima è di circa mq 228

**CARATTERISTICHE QUALITATIVE - QUANTITATIVE**

**CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

Anno di costruzione

2004-2005

Impianti Tecnologici

n. totale di piani

3

Riscaldamento autonomo

Vetustà

10

n. vani utili

5

Impianto Elettrico

Vetustà

10

n. servizi

2

Impianto Idraulico

Vetustà

10

**STATO DI MANUTENZIONE**

immobile

ottimo

**CARATTERISTICHE**

Prospicienza del fabbricato

Normale

Inquinamento Atmosferico

Assente

Inquinamento Acustico

Assente

Esposizione

Ottima

Luminosità

ottima

Qualità delle Finiture

Ottima

Posto auto scoperto

Presente



**SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL COMPARABILE A**

Immobile sito in Marano Marchesato (CS) alla via S. Antonio Abate

**INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI**

<b>TIPO DI MISURA</b>	Planimetria catastale	Fornito da	Agenzia delle Entrate di Cosenza
	Elaborato grafico utilizzato		
	Categoria Catastale		A2

**CRITERIO DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICIE**

Il calcolo della consistenza del bene è stato compiuto utilizzando come criterio di misurazione il SIM (*Sistema Internazionale di Misurazione*), così come descritto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliare* di Tecnoborsa ed è stato desunto dalla misura della planimetria catastale.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi ed è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella misurazione al fine di classificarle correttamente.

DESCRIZIONE	MISURA (mq)	RAPPORTO MERCANTILE
Superficie Principale (S1)	110	1.00
Balconi (BAL)	10	0.30
Sottotetto (Sottotetto)	55	0.60
Locale Tecnico (LocTec)	15	0.60

**SUPERFICIE ESTERNA**

Totale Superficie esterna del giardino di pertinenza esclusiva e di proprietà	Misura (mq)
	160

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale del bene viene calcolata computando l'effettiva superficie principale, compreso lo spessore dei muri, con l'aggiunta delle superfici secondarie moltiplicate per i corrispondenti rapporti mercantili.  
La superficie del bene oggetto di stima è di circa mq 155

**CARATTERISTICHE QUALITATIVE - QUANTITATIVE**

<b>CARATTERISTICHE QUANTITATIVE</b>	Anno di costruzione	2005-2006	Impianti Tecnologici	
	n. totale di piani	3	Riscaldamento autonomo	Vetustà 12
	n. vani utili	4	Impianto Elettrico	Vetustà 12
	n. servizi	3	Impianto Idraulico	Vetustà 12

**STATO DI MANUTENZIONE**

immobile	buono
----------	-------

**CARATTERISTICHE**

Prospicienza del fabbricato	Normale
Inquinamento Atmosferico	Assente
Inquinamento Acustico	Assente
Esposizione	Ottima
Luminosità	buona
Qualità delle Finiture	Buona
Posto auto scoperto	Presente

**COMPRAVENDITA VALUTAZIONE**

acronimo	Quantità	Indice Mercantile/Prezzo marginale
DAT	06/02/2017	-0.01



VALUTAZIONE

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Immibile sito in via S. Antonio Abate Marano Marchesato (CS) - COMPARABILE A	
Tipo di Dato	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Descrizione	Porzione di Fabbricato plurifamiliare
Superficie Commerciale	Mq 155
Superficie Giardino	Mq 160
Categoria catastale	A2
Fonte Dato	Atto Pubblico –rogito notarile
Provenienza	Conservatoria dei Registri Immobiliari
Data	06/02/2017
Prezzo	€ 121.700,00

16

STRALCIO ORTOFOTO DELLA LOCALIZZAZIONE DEL COMPARABILE E DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



**PROCEDIMENTO  
DI STIMA**

**MARKET APPROACH**

**TABELLA  
DATI**

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			IMMOBILE OGGETTO DI STIMA
	COMPARABILE A			
Prezzo di Mercato (€)	121.700,00			-
Data (mesi)	24			-
Superficie Principale (mq)	110			150
Sup.Sec. Balconi (mq)	10			15
Sup.Sec. Sottotetto (mq)	55			75
Sup.Sec. Porticato (mq)	-			17
Sup.Sec. Tettoia (mq)	-			30
Sup.Sec. loc.Tecnico (mq)	15			20
Sup. Ext Giardino	160			145
Stato di Manutenzione STM	0			1
SERV	3			2

17

**TABELLA DEI  
PREZZI MARGINALI**

Prezzo marginale	COMPARABILE A
Data (€/mese)	- 101.42
Superficie Principale (€/mq)	785.16
Sup.Sec. Balconi (€/mq)	235.55
Sup.Sec. Sottotetto(€/mq)	471.10
Sup.Sec. Porticato (€/mq)	274.81
Sup.Sec. Tettoia (€/mq)	274.81
Sup.Sec. loc.Tecnico (€/mq)	271.10
Sup. Ext Giardino ((€/mq)	30,00
STM (€/n)	6.000
SERV	1320

**TABELLA DI  
VALUTAZIONE**

Prezzo e caratteristiche	COMPARABILE A
Prezzo di Mercato (€)	121.700,00
Data (mesi)	- (0-24)*101.42= 2434,08
Superficie Principale (mq)	(150-110)*785.16= 31.406,40
Sup.Sec. Balconi (mq)	(15-10)*235.55= 1.177,75
Sup.Sec. Sottotetto(mq)	(75-55)*471.10= 9.422,00
Sup.Sec. Porticato (mq)	(17-0)*274.81= 4.671,77
Sup.Sec. Tettoia (mq)	(30-0)*274.81= 8.244,30
Sup.Sec. loc.Tecnico (mq)	(20-15)*271.10= 1.355,50
Sup. Ext Giardino	(145-160)*30= -450,00
STM (da 0 a 1)	(1-0)*6.000= 6.000
SERV	(2-3)*1320= -1320
<b>Prezzo Corretto (€)</b>	<b>182.641,80</b>

**VALORE STIMATO (€)**

Valore arrotondato ai 1000 €

**182.000,00**



## CONCLUSIONI

Il sottoscritto Valutatore Immobiliare dichiara:

- che ha personalmente ispezionato l'immobile;
- che non ha alcun tipo di interesse verso il bene in questione;
- che ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- che è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- che possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile oggetto di stima mediante l'analisi delle compravendite immobiliari acquisite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di competenza;
- che il rapporto estimativo è conforme al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa;
- che il presente rapporto estimativo è redatto sulla base della documentazione reperita presso gli uffici di competenza e sulla base del sopralluogo effettuato presso il bene oggetto di stima.



**Quesito 15.**

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata alla sottoscritta CTU, e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse occorrere, si ribadiscono **le conclusioni alle quali è giunta:**

**Il bene, oggetto di pignoramento,** è una porzione angolare di villetta a schiera (cat. cat. A7): si sviluppa su tre livelli (piano Terra-Primo-Sottotetto) e vi si accede dal giardino di esclusiva pertinenza.

Il piano terra presenta una comoda area living con zona pranzo, soggiorno e cucina a vista, disimpegno, bagno, ripostiglio ed intercapedine ispezionabile.

Una scala in legno lamellare collega la zona giorno alla zona notte, posta al primo piano, dove si trovano due ampie camere da letto, dotate di balconi, un comodo bagno, uno studiolo ed una camera (“angolo lettura” così definita nel progetto esecutivo) con accesso alla corte esterna mediante un balcone e scaletta esterna. Il terzo livello è un sottotetto e si presenta come unico ambiente.

Comodamente fruibili e funzionali alla zona giorno sono: il giardino di esclusiva pertinenza, che costeggia la villetta sui tre lati, di circa mq 145,00, da cui si ha unico accesso al bene de quo, il porticato di circa mq 17,00 ed una tettoia in legno di circa mq 30; mentre funzionali e fruibili alla zona notte sono i due balconi coperti, di circa mq 15.

Il giardino è ben curato e dotato di impianto di illuminazione: è in parte piastrellato ed in parte a verde ed è munito di cancello pedonale automatizzato. (Cfr. **RILIEVO FOTOGRAFICO**)

L'unità immobiliare, contraddistinta dalla particella n. 990 e subalterno 1.

Nello specifico, ad oggi, al **C.F. del Comune di Marano Marchesato (CS) l'immobile, caduto nel pignoramento, di proprietà, dal 22/05/2007, del Sig. \_\_\_\_\_ proprietario per 1/1), coniugato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra \_\_\_\_\_ è così distinto:**

- **foglio di mappa n. 5 - p.lla 990, sub. 1, Piano T-1-2, Cat A/7, Cl. 1, Cons. 8,5 vani – Rendita euro 680,43.**

La distribuzione dei diversi ambienti interni è visibile nella pianta catastale, che rispecchia lo stato attuale. (Cfr. *All. II.4*)

L'unità immobiliare in questione è parte di un complesso di villette bifamiliari a schiera, costruito in base:

- al Permesso a costruire per eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica n.02 del 26/07/2004 prot.n.5156 rilasciato alla Società \_\_\_\_\_ con sede in Rende alla via \_\_\_\_\_ nella persona dei co-amministratori di detta società, i Sigg. \_\_\_\_\_ dal Funzionario Responsabile del Comune di Marano Marchesato, geom. Salvatore Barbuto, insieme al RUP, geom. Ippolito Scaglione;
- al Permesso a costruire in variante per eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica n.07 del 05/05/2005 prot.n.3022 rilasciato alla Società \_\_\_\_\_, con sede in Rende alla via \_\_\_\_\_ nella persona dei co-amministratori di detta società, i Sigg. \_\_\_\_\_ dal Funzionario Responsabile del Comune di Marano Marchesato, geom. Salvatore Barbuto, insieme al RUP, geom. Ippolito Scaglione;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia, ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.360, prot. n. 484 del 19 gennaio 2007;
- Autorizzazione di Agibilità prot. 8959 del 17/12/2008 rilasciata dal Funzionario Responsabile del Terzo Settore geom. Barbuto per l'unità immobiliare in questione.

Il bene è pignorato per intero, poiché la proprietà è in capo al debitore: è stato acquistato in regime di comunione legale dei beni come si evince dall'atto di compravendita.

Come si evince agevolmente dalla planimetria catastale *prot. n.CS0300182 del 27/07/2009 (Cfr. All.II.4)*, per natura e conformazione architettonica del bene, considerandone le dimensioni, la fruibilità funzionale, la distribuzione planimetrica degli ambienti interni dell'immobile nel suo complesso, per assicurare un libero ed autonomo godimento per cui è stato progettato, la sottoscritta CTU definisce la vendita dell'immobile, con relativa corte di pertinenza esclusiva, in un unico lotto immobiliare, in altro modo non divisibile considerando che un ipotetico frazionamento di detto immobile richiederebbe la necessità di creare opere complesse e di notevole costo con la conseguenza del deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto all'intero bene.



In ragione alla disponibilità dei dati e della natura del bene oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto secondo la definizione del **Criterio del Confronto di Mercato (Market Approach o MCA)**.

Il MCA è un procedimento di stima del valore di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Nello specifico è stato rilevato soltanto un comparabile (**COMPARABILE A**) simile per caratteristiche all'immobile oggetto di stima ed appartenente allo stesso segmento di mercato.

In conclusione, il valore della stima del bene è pari a **€ 182.000,00**

Con osservanza

20

Il CTU  
Ing. Anna Melania Meringola

