

TRIBUNALE :COSENZA

SEZIONE: ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.

RG N°

151/2021

STIMA IMMOBILE

Relazione Tecnica

Rende, 18/03/2022

Il Tecnico

(ing. [REDACTED])

[REDACTED]





TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa 

OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio attinente al provvedimento esecutivo n°151/2021 promossa da  contro .

Il sottoscritto ing. , regolarmente iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza, nominato consulente tecnico d'ufficio dal Giudice Dottorssa  del Tribunale civile di Cosenza il giorno 01/12/2021 accettava l'incarico per via telematica.

Il Giudice dell'esecuzione ha stabilito quale termine per il deposito della relazione di stima 45 giorni prima dell'udienza e determinava la prossima udienza per giorno 03/05/2022.

Per poter espletare l'incarico affidatogli il sottoscritto ha svolto indagini preliminari – di seguito elencate - indirizzate alla raccolta di documenti tecnico-amministrativi indispensabili per poter procedere alla stesura dell'elaborato peritale.

- Giorno **06/12/2021**, richiedeva all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza, ispezione ipotecaria inerenti i beni pignorati;
- Giorno **06/12/2021**, richiedeva, tramite PEC, all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza, ricerca ed eventuale copia di contratto di locazione inerenti i beni pignorati;
- Giorno **10/12/2021**, ha convocato per giorno 21/12/2021 il sopralluogo dell'immobile pignorato;
- Giorno **13/12/2021** si è recato presso l'URPI del comune di Cosenza per richiedere l'accesso agli atti consentito per giorno 04/02/2022
- Giorno **21/12/2021** ha effettuato l'accesso presso l'immobile pignorato ed ha svolto le operazioni peritali;
- Giorno **03/12/2021** e **06/12/2021** richiedeva tramite il servizio SISTER dell'Agenzia delle Entrate le visure e le planimetrie relative all'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare;
- Giorno **04/02/2022** si è recato presso l'ufficio urbanistica del Comune di Cosenza per effettuare l'accesso agli atti;
- Giorno **07/02/2022** richiedeva, tramite pec, alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Catanzaro, Cosenza e Crotone informazioni inerenti l'immobile pignorato;



RISPOSTE AI QUESITI

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o 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 riguardi 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 riguardi 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);*

RISPOSTA:

Lo scrivente, dopo aver visionato e controllato la documentazione necessaria per la stesura della presente perizia tecnica d'ufficio, assevera che la documentazione di cui all'art. 567 è presente all'interno del fascicolo di causa e conferma la corrispondenza tra la trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e il diritto oggetto di pignoramento così come risulta dal certificato notarile già agli atti a firma del dottoressa [REDACTED] notaio in Corleone. **(ALLEGATO n°01)**

2) *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;*

RISPOSTA:

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli risulta essere quello derivante dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico ipotecaria e catastale a firma del notaio dottoressa [REDACTED] e già presente agli atti. **(ALLEGATO n°01)**

3) *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;*

RISPOSTA:

Le aggiornate visure catastali, le mappe censuarie **(ALLEGATO n°02)** e le visure ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) **(ALLEGATO n°03)** sono state acquisite presso gli uffici competenti e identificano in modo univoco e corretto il bene pignorato non si evidenziano discrasie dal controllo incrociato delle stesse.



4) 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;

RISPOSTA:

DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'

L'unità immobiliare è ubicata nella zona storica del comune è scarsamente dotata di aree di parcheggio, il traffico nell'intorno risulta essere abbastanza scorrevole.

L'immobile è ubicato a circa 1 km dal centro storico della città di Cosenza, a 2 km dal centro della città di Cosenza (c.so Mazzini) e a 4 km da viale Mancini che collega agevolmente con la città di Rende (CS) centro, nelle vicinanze, di maggior rilievo.

La zona è servita da diverse attività commerciali come evidenziato sulla mappa satellitare (ALLEGATO n°04), vi sono presenti sia servizi di urbanizzazione primaria che secondaria (scuole, comune, mercato di quartiere, centri sanitari) nel raggio di 1 km circa.

In poco tempo si possono raggiungere le principali infrastrutture di trasporto ed arterie di collegamento quali:

COLLEGAMENTI PRESENTI	
Collegamento	Distanza
AUTOSTRADA A2 DEL MEDITERRANEO	4 KM
STRADA STATALE SS 107 (SILANA-CROTONESE)	2 KM
STAZIONE FS	5 KM
AUTOSTAZIONE	3 KM

DESCRIZIONE DEL BENE

A seguito degli avvisi alle parti, il ventuno del mese di dicembre dell'anno duemilaventuno, hanno avuto inizio le operazioni peritali come risulta dal verbale di sopralluogo (ALLEGATO n°05)

Lo stabile è composto da 3 piani e da esame visivo sembrerebbe essere realizzato da una struttura portante in muratura.

L'immobile si trova al terzo piano del fabbricato e non è servito da impianto di ascensore; vi si accede mediante portone posto sulla rampa delle scale.

L'ingresso è composto da un piccolo disimpegno mediante il quale si può accedere alla zona giorno da un lato ed alla zona notte dall'altro.

La zona giorno è composta da un soggiorno con un angolo cottura e bagno; è presente una scala da cui si accede ad una terrazza che è coperta da una struttura in legno composta da pilastri, travi trasversali e tavolame in listelli su cui sono fissati pannelli coibentati grecati; la zona notte è composta da due stanze da letto. I serramenti sono in alluminio (la maggior parte di colore scuro e alcune di colore bianco) con doppi vetri e scuri interni.

Le porte sono di due tipi: porte in legno tipo tamburato abbastanza deteriorate e porte in pvc a soffietto; il portone d'ingresso è in legno con serratura tipo cassaforte.



L'unica fonte di riscaldamento è un caminetto posto in soggiorno, è dotato di impianto TV autonomo, l'acqua calda viene prodotta mediante scaldabagno elettrico ubicato all'interno di un soppalco che è situato sulla rampa che conduce alla terrazzina.

Il pavimento è di tipo gres, l'impianto elettrico, da quel che si evince dalla mancanza di alcune placche per gli interruttori, sembrerebbe essere stato ammodernato e costituito da cavi flessibili multifilari. La superficie lorda dell'appartamento è di mq 64 interni e 9.36 mq di terrazzina.

Maggiori dettagli si evincono dal rilievo planimetrico e fotografico (ALLEGATO n°06).

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;

RISPOSTA:

Non sono state riscontrate difformità e i dati indicati nel pignoramento identificano in modo univoco gli immobili.

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;

RISPOSTA:

Dal raffronto tra le planimetrie catastali e le planimetrie redatte a seguito del rilievo effettuato (ALLEGATO n°06) nella data del sopralluogo emergono le seguenti difformità (ALLEGATO n°07):

- o diversità della pianta: vi è un aumento della superficie da 53 mq di quella catastale a circa 64 mq di quella misurata in fase di sopralluogo;
- o diversità delle altezze
- o aperture: sono state riscontrate due aperture ubicate nel "vano 1" rispetto alla planimetria catastale;
- o le divisioni interne tra "vano 2" e "vano 3" e tra il "vano 1" e "bagno" non corrispondono alla planimetria catastale; inoltre anche l'ingresso è posizionato diversamente rispetto alla planimetria catastale;
- o diversità della pianta del terrazzo: i mq da planimetria catastale risultano essere 3.34 contro i 9.36 da rilievo;
- o sulla planimetria catastale non si riscontra la presenza di un soppalco posto sulla rampa di accesso alla terrazzina.

Le difformità potrebbero essere sanate tramite adeguate pratiche catastali ed una spesa forfettaria di circa € 1.500,00.

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA:

Da verifiche effettuate dai tecnici dell'ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza in data 04/02/2022 si assevera che l'utilizzazione prevista dal PRG del Comune di Cosenza approvato dalla Giunta Regionale Calabria con



decreto n.856 del 19/12/1995 per l'immobile iscritto al catasto al [REDACTED] è **Zona A** soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo n°42 del 22/01/2004 (ex D.L. 490/99).

8) *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 riguardi 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;*

RISPOSTA:

Da verifiche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza in data 04/02/2022 a seguito di richiesta di accesso agli atti in archivio non risulta nessun fascicolo e nessuna pratica edilizia inerente l'immobile iscritto al catasto al fg [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] pertanto non è possibile verificare quanto richiesto dal quesito n°8 (ALLEGATO n°08) .

9) *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;*

RISPOSTA:

Si individua un singolo lotto:

- **LOTTO 1** : abitazione, cat. [REDACTED], piano [REDACTED], fg. [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub [REDACTED]

10) *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;*



RISPOSTA:

Gli immobili risultano di piena proprietà del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED].

La divisione dei beni e la formazione dei singoli lotti è stata espressa al quesito n° 9 mentre il valore di essi è riportato nel quesito n°14.

11) *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;*

RISPOSTA:

Durante il sopralluogo effettuato in data 21/12/2021 l'immobile risultava essere libero e completamente vuoto ma da verifica richiesta all'Agenzia delle Entrate è emerso che per l'immobile distinto al catasto al fg. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub 5 risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate un contratto di locazione n. [REDACTED] serie 3T registrato il [REDACTED] con la [REDACTED] domiciliata fiscalmente in [REDACTED].

(ALLEGATO n°09)

Il contratto prevede una durata che va dal 01/01/2019 al 31/12/2022 e risulta essere stipulato ad una data anteriore alla trascrizione del pignoramento (n. [REDACTED] del 29/09/2021) come risulta da relazione notarile ventennale e di conseguenza risulta essere opponibile alla procedura esecutiva.

Riguardo il canone di locazione, per quelli che sono i prezzi di mercato della zona, si ritiene che l'importo di € 3.000,00 sia congruo.

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

RISPOSTA:

alla data del 21/12/2021 non risulta che sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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;*

RISPOSTA:

Da verifiche effettuate dai tecnici dell'ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza in data 04/02/2022 si assevera che l'utilizzazione prevista dal PRG del Comune di Cosenza approvato dalla Giunta Regionale Calabria con decreto n.856 del 19/12/1995 per l'immobile iscritto al catasto al [REDACTED] è **Zona A** soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 (ex D.L. 490/99) per cui qualunque intervento in dette aree sarà soggetto alla adozione di eventuali prescrizioni dettate dalla Soprintendenza alle BB.AA. che con PEC del 14/02/2022 comunica che: "sull'immobile non sussiste alcuna tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs 42/2004". (ALLEGATO n°10).



13 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;*

RISPOSTA:

In fase di sopralluogo il sig. [REDACTED] ha dichiarato che il fabbricato non ha alcuna gestione condominiale.

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, 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 forfettario 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;*

RISPOSTA:

Per la stima si sono considerati i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio e la valutazione commerciale richiesta all'agenzia immobiliare ISFIN srl sita in Rende alla via J.F.Kennedy (ALLEGATO n°11).

OMI

La valutazione effettuata utilizzando i valori forniti dall'Agenzia del Territorio prende in esame il valore normale dell'immobile per come definito nell'allegato al provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" da cui il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto del valore unitario normale e la superficie espressa in metri quadri.

VALORE NORMALE = VALORE NORMALE UNITARIO x SUPERFICIE (mq);

mentre

VALORE NORMALE UNITARIO = $\text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$

dove il Val **OMI**_{min} e il Val**OMI**_{max} indicano rispettivamente i valori unitari rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato mentre **K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), che è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 K_2) / 4$$



K₁ (Taglio superficie)	fino a 45 mq	1	K₂ (Livello di piano)	piano seminterrato	0
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0.8		piano terreno	0.2
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0.5		piano primo	0.4
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0.3		piano intermedio	0.5
	oltre 150 mq	0		piano ultimo	0.8
				piano attico	1

Per il caso in esame avremo:

- $K_1 = 0.8$;
- $K_2 = 0.8$

per cui avremo un valore di $K = 0.8$.

Per il calcolo del valore normale unitario si sono considerati i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio e per il comune di Cosenza zona "Semicentrale/CENTROSTORICO" per le abitazioni di tipo economico il valori risultano essere i seguenti:

- $OMI_{min} = 500,00 \text{ €/mq}$
- $OMI_{max} = 740,00 \text{ €/mq}$

Il prezzo a mq che ne deriva sarà:

$$\text{VALORE NORMALE UNITARIO} = 500\text{€/mq} + (740\text{€/mq} - 500\text{€/mq}) \times 0.8 = \mathbf{692,00 \text{ €/mq}}$$

sul valore normale unitario bisogna effettuare una conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI.

Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tab. 1, col. 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, col. 2).

Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, col. 3).

TABELLA 1 (Conversione da Categoria catastale a tipologia edilizia OMI)			
	1	2	3
Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Coefficiente correttivo
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	÷ 1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	-
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50
A/10	Uffici e studi privati	Uffici, Uffici strutturati	-



A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	-
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	-
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	-
D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Capannoni industriali	-
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Centri commerciali	-

Nel nostro caso avremo:

$$\text{VALORE NORMALE UNITARIO} = 692,00 \text{ €/mq} \div 1.05 = \mathbf{659,04 \text{ €/mq}}$$

Riguardo la valutazione delle superfici di balconi o terrazzi essendo comunicanti con i vani principali e accessori vengono calcolati nella misura del 30% essendo la loro superficie fino a 25 mq.

Infine, considerando che il bene è ubicato al terzo piano di un edificio sprovvisto di ascensore si ritiene opportuno effettuare un ulteriore deprezzamento mediante il coefficiente di differenziazione riportato nella tabella seguente:

Coefficienti di Differenziazione per livello di piano - Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato senza giardino di proprietà	0,90 - 0,95
Piano Terreno e rialzato con giardino di proprietà	0,95 - 1,00
Primo piano	1,00
Piano secondo	0,95
Piano terzo	0,85
Piano quarto e piani superiori	0,75

il prezzo di mercato a mq individuato è:

descrizione	ISFIN			OMI	Prezzo medio (OMI/ISFIN)	Prezzo di mercato
	€/mq	€/mq	€/mq		€/mq	€/mq
	min	max	ISFIN _{medio}			Prezzo medio x 0.85
Abitazione	400	500	450	659,04	554,52	471,35



Il valore unità immobiliare è riportato nella tabella seguente:

Identificativi immobile	sup. lorda (appartamento)	sup. lorda (terrazzina)	Sup.lorda totale	Prezzo di mercato	Valore complessivo	abbattimento forfettario del 15%
	mq	mq	mq	€/mq	€	€
Abitazione: [REDACTED]	64.15	2.80	66.94	471,35	31.552,17	26.819,34

Il valore dell'immobile di € 26.819,39 va ulteriormente decurtato di circa € 1.500,00 che serviranno per sanare le difformità tramite adeguate pratiche catastali e pertanto il nuovo valore è € 25.319,34 arrotondato a € **25.500,00**.

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.

RISPOSTA:

Si rimanda all'allegato n.12

CONCLUSIONI

Non si sono riscontrati problemi per la redazione dell'elaborato peritale che viene inviato, completo di n°13 documenti acclusi (ALLEGATO n°14) all'ufficio cancelleria.

Si ringrazia il Signor Giudice per la fiducia riposta restando a disposizione per ogni altro ulteriore chiarimento.

Rende, lì 18/03/2022

II CTU
ing.Thomas Lopreite

