



STUDIO TECNICO BARONE

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

Ing. Rocco Barone

Tel. 3407060187

E-mail: rbingegneriaearchitettura@gmail.com; Pec: rocco.barone.87@ingpec.eu

Website: <http://studiotecnicobaroneingegneriaearchitettura.it>




Ministero della Giustizia

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

Via G. Falcone e P. Borsellino n° 9, 87027 Paola (CS)

ESECUZIONE POST LEGGE 80/2005

R.G. Esec. 76/2022

Committente:	Dott. Federica LAINO	
Ubicazione Intervento:	Contrada/Via Flavia, 87024 Fuscaldo (CS)	
Riferimenti Catastali	Foglio 45, p.lla 574, sub 10-8-3 e 26	

ELABORATO	R.01	28/04/2023
PERIZIA (C.T.U.)		Pag. 1/47

IL GIUDICE		IL C.T.U. INCARICATO	
<i>Ing. Federica LAINO</i>		<i>Ing. Rocco BARONE</i>	



STUDIO TECNICO BARONE

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

Ing. Rocco Barone

Website: <http://studiotecnicobaroneingegneriaearchitettura.it>

R.G. Esec. 76/2022

CREDITORE PROCEDENTE:

- *****omissis***;**

DEBITORE:

- *****omissis***;**



INDICE DEGLI ARGOMENTI

1 -	Premessa.....	4
2 -	Documentazione acquisita.....	8
3 -	Quadro delle attività svolte	9
4 -	Identificazione e descrizione dei beni.....	9
5 -	Svolgimento principali operazioni peritali.....	16
6 -	Descrizione immobile	16
7 -	Valore del bene e costi.....	21
8 -	Riepilogo e descrizione finale.....	43
9 -	Congedo esperto.....	47

Allegati

- *Relazione di 1° Sopralluogo del 19/12/2022;*
- *Elaborato fotografico;*
- *Elaborati grafici;*
- *Visura Catastale Storica delle particelle;*
- *Elaborato planimetrico;*
- *Elenco subalterni;*
- *Visura Planimetrica degli immobili;*
- *Estratto di mappa;*
- *Attestato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune;*

1 - PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Rocco BARONE (C.F. BRNRCC87A15G317D), iscritto nella Sez. A dell'Albo degli Ingegneri di Cosenza, Settore Civile e Ambientale, ed iscritto all'Albo CTU – categoria Ingegneri del Tribunale Ordinario di Paola (CS), in data 28/11/2022 è stato nominato C.T.U., dal Giudice Dott. Federica LAINO nel procedimento R.G. Esec. 76/2022 promosso da ***omissis***, contro ***omissis***.

In data 29/11/2022, la cancelleria provvedeva a comunicare l'affidamento dell'incarico, il quale è stato ufficialmente accettato dal sottoscritto in data 05/12/2022 presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Paola (CS) tramite giuramento telematico (art. 569 co. 1 c.p.c. così modificato dal D.L. 83/2015, nonché alla luce delle "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida" emanate dal C.S.M. l'11/10/2017).

IL G.E. affida all'esperto stimatore il seguente incarico, da svolgersi sulla base del presente mandato e delle linee guida generali per il consulente.

“...

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti

i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:



- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;
- che, entro il quindicesimo giorno successivo, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;



- che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima della suindicata udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
 - della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

2 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico acquisiva ed analizzava nel dettaglio la seguente documentazione sia in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva:

- Documentazione presente nel fascicolo telematico della procedura;
- Allegati:*

sia in parte reperita dallo Stesso C.T.U. e riportata in allegato alla perizia:

- Visura Catastale Storica delle particelle;
- Visura Planimetrica dell'immobile;
- Elaborato planimetrico;
- Elenco subalterni e/o particelle;
- Estratto di mappa;
- Titoli abilitativi del fabbricato depositati al Comune;



- Attestato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di competenza;

3 - QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- Studio della documentazione presente nel fascicolo;
- Comunicazione alle parti interessate della data di primo sopralluogo e di inizio delle operazioni peritali (a mezzo pec e/o per vie brevi);
- Inizio ed esecuzione delle operazioni peritali in loco (verbale di primo sopralluogo effettuato del 19/12/2022);
- Rilievo metrico;
- Rilievo fotografico;
- Accessi presso i seguenti uffici pubblici e privati:
 - Comune di Fuscaldo (CS);
- Analisi e valutazioni tecniche conseguenti alla verifica delle questioni sollevate;
- Stesura, della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti.

Nel corso delle operazioni peritali è stata inoltre formata o acquisita la seguente documentazione:

- Visura Catastale Storica delle particelle;
- Visura Planimetrica dell'immobile;
- Elaborato planimetrico;
- Elenco subalterni e/o particelle;
- Estratto di mappa;
- Titoli abilitativi del fabbricato depositati al Comune;
- Attestato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di competenza;

Per il corretto espletamento del mandato, è stata altresì condotta una approfondita ricerca di mercato al fine di ottenere i giusti riscontri in ordine all'attendibilità della stima.

4 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

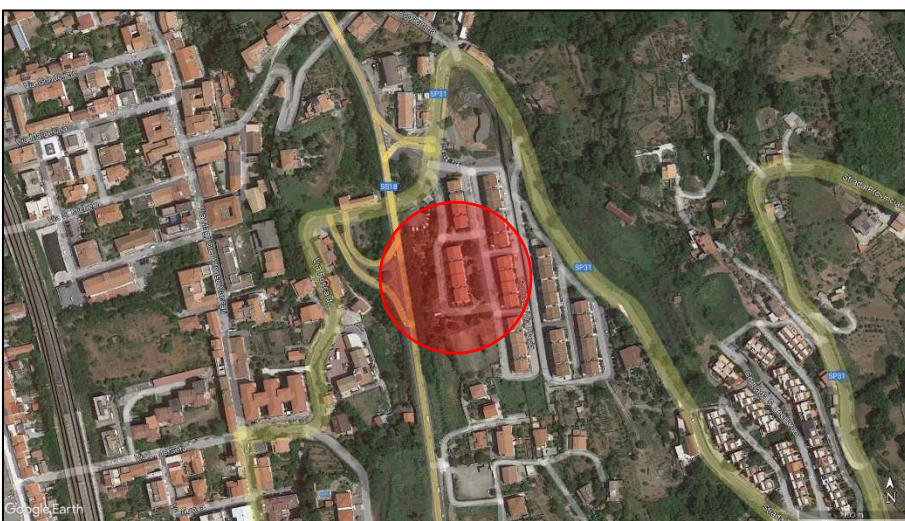
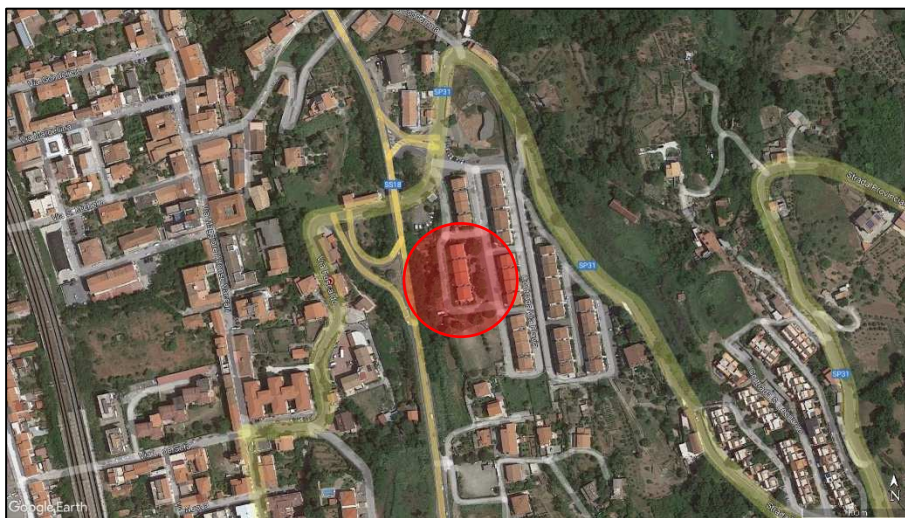
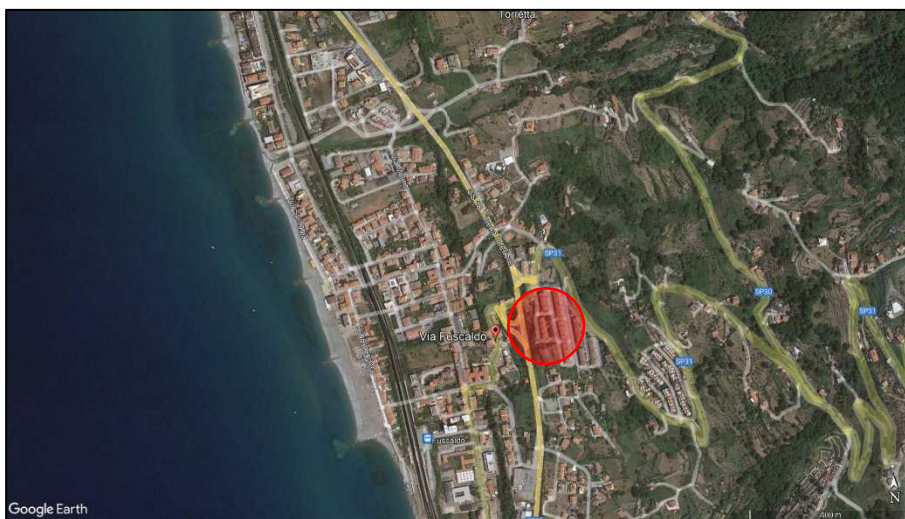
L'immobile pignorato, oggetto dell'esecuzione e della stima, risulta:

- Una abitazione di tipo economico sito in Via Coddemma Scala 1 Piano T, del Comune di Fuscaldo (CS), ed è censito in catasto al Foglio 45, mappale 574, sub 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani (graffato sub 8 e sub 3 che rappresentano le corti esterne).

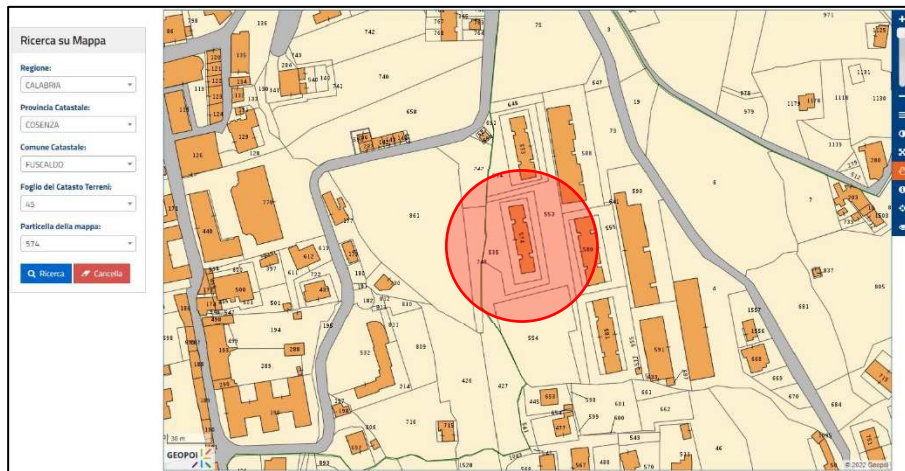
Dalla visura Catastale allegata alla seguente perizia, è possibile leggere che l'immobile oggetto del procedimento ha una dimensione di circa 121 mq totali, 107 mq escluse le aree scoperte. Il bene risulta essere intestato a *****omissis***** per 1/1 della proprietà.

- Un garage sito in Via Coddemma Scala 1 Piano S1, del Comune di Fuscaldo (CS), ed è censito in catasto al Foglio 45, mappale 574, sub 26, categoria C/6, classe U, consistenza 35 mq.

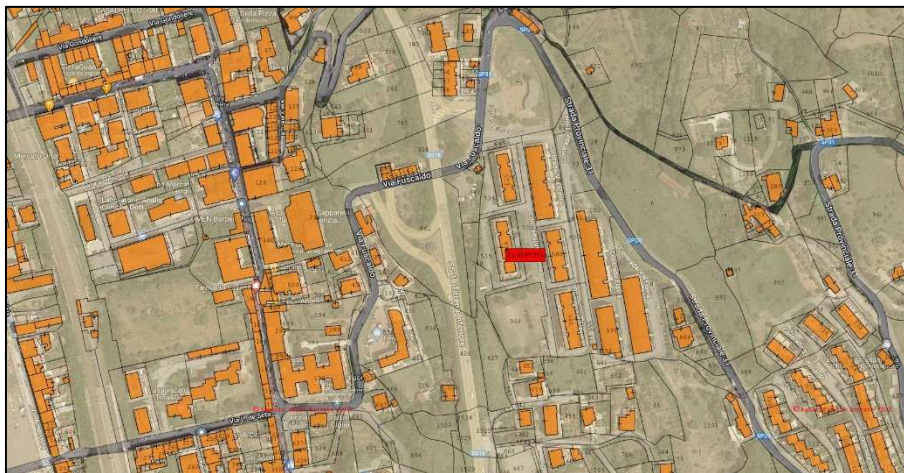
Dalla visura Catastale allegata alla seguente perizia, è possibile leggere che l'immobile oggetto del procedimento ha una dimensione di circa 36 mq totali. Il bene risulta essere intestato a *****omissis***** per 1/1 della proprietà.



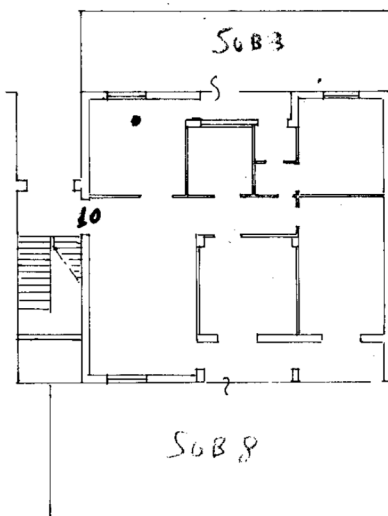
Ortofoto della zona



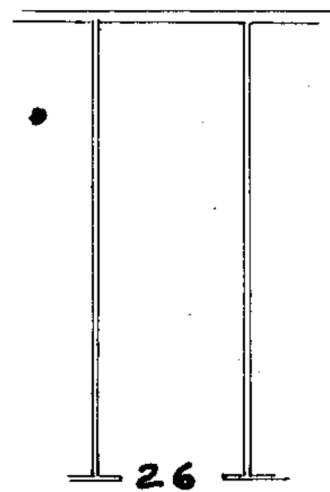
Stralcio Planimetria Catastale



Stralcio Planimetria Catastale + Ortofoto della zona






Planimetria catastale – Piano terra
Foglio 45 p.lla 574 sub 10 (graf. s 8 e s 3)



Planimetria catastale – Piano S1
Foglio 45 p.lla 574 sub 26

Da quello che risulta dall'attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Settore V – Ufficio Urbanistica e Tutela del Territorio del Comune di Fuscaldo (CS) al sottoscritto prot. n° 3234 del 13/03/2023, a seguito di istanza di richiesta, presentata in data 24/12/2022 a mezzo Pec e protocollata con n° 14256 del 27/12/2022 e successiva integrazione presentata in data 06/03/2023 a mezzo Pec e protocollata con n° 2941 del 07/03/2023, intesa ad ottenere accesso alla documentazione inerente il fabbricato oggetto del procedimento e attestato dal quale si evincano eventuali vincoli relativi all'area in cui è ubicato l'immobile sito in Contrada, Via Flavia, del Comune di Fuscaldo (CS), e riportato in catasto al Foglio 45, Mappale 574, sub 10-3-8 e al Foglio 45, Mappale 574, sub 26 si attesta:

	Comune di Fuscaldo 87024 - Provincia di Cosenza Via D. Sansoni n. 21 - Tel. (0982) 859863- Fax (0982) 89592	
SETTORE V - UFFICIO URBANISTICA E TUTELA DEL TERRITORIO		
Prot. n. 3234	Fuscaldo (CS) li 13/03/2023	
Alla c.a. del Ing. Rocco Barone PEC: rocco.barone.87@ingpec.eu		
Oggetto:	Procedura R.G. Esec. n. 76/2022 - Tribunale di Paola (CS). Richiesta accesso formale agli atti amministrativi. Rilascio attestazione.	
<p>La scrivente Ing. Paola Di Ciccio, Responsabile del Settore 5 – Urbanistica e Tutela del Territorio – LL.PP, giusta nomina sindacale n° 02 del 02/01/2022, in riferimento alla V/S richiesta, trasmessa a mezzo PEC ed acquisita al Prot. n° 14256 del 27/12/2022 e successiva integrazione, a mezzo PEC, acquisita al Prot. n° 2941 del 07.03.2023 comunica quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none">- da una meticolosa ricerca effettuata nell'archivio dell'Ente, presso cui sono depositate le pratiche edilizie, la licenza edilizia n° 460 del 16/11/1985 e l'agibilità degli immobili identificati catastalmente al foglio di mappa n. 45, particella n. 574, sub 3 - 10 - 8 e particella n. 574, sub 26, intestati al sig. Spadaro Alvaro (CF. 09814890983-0509S), non sono stati rinvenuti; <p style="text-align: center;">ATTESTA</p> <ul style="list-style-type: none">- che gli immobili summenzionati ricadono in una Z.T.O. del P.R.G. "ex Area P.E.E.P." ed in area sottoposta a vincolo ambientale - paesistico e sismico; <p>Per eventuali chiarimenti, questo Settore è a disposizione della S.V. anche a mezzo telefono 0982 / 859863, negli orari e nei giorni di apertura al pubblico: <i>lunedì e mercoledì dalle ore 09:00 alle ore 12:00 e dalle ore 16:00 alle ore 18:00.</i></p> <p>Fuscaldo, li 13.03.2023</p> <p style="text-align: center;">IL RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA Ing. Paola Di Ciccio</p> <p style="text-align: center;"></p>		



SITUAZIONE CONDOMINIALE

- Lotto 1:

Foglio 45 p.lla 574 sub 3-10-8

Da quello che ci viene riferito, durante il sopralluogo, l'immobile risulta far parte del Condominio "~~XXXXXX~~", gestito da un Amministratore di Condominio.

Quest'ultimo, contattato a mezzo mail in data 04/01/2023 e 15/03/2023 e più volte per vie brevi, non ha fornito al sottoscritto alcuna documentazione di quella richiesta.

In particolare si richiedevano informazioni riguardanti il condominio di cui fanno parte l'immobile oggetto della procedura, quali:

- ✓ 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 attuale;
- ✓ eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati;
- ✓ numero di concessione edilizia con cui il fabbricato è stato realizzato ed eventuali titoli abilitativi successivi che lo hanno portato ad assumere gli attuali connotati.

- Lotto 2:

Foglio 45 p.lla 574 sub 26

Da quello che ci viene riferito, durante il sopralluogo, l'immobile risulta far parte del Condominio "~~XXXXXX~~", gestito da un Amministratore di Condominio.

Quest'ultimo, contattato a mezzo mail in data 04/01/2023 e 15/03/2023 e più volte per vie brevi, non ha fornito al sottoscritto alcuna documentazione di quella richiesta.

In particolare si richiedevano informazioni riguardanti il condominio di cui fanno parte l'immobile oggetto della procedura, quali:

- ✓ 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 attuale;
- ✓ eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati;
- ✓ numero di concessione edilizia con cui il fabbricato è stato realizzato ed eventuali titoli abilitativi successivi che lo hanno portato ad assumere gli attuali connotati.

STORIA IPOTECARIA

Dal certificato notarile, redatto dal notaio Dott. ~~XXXXXX~~ presente in atti, risulta quanto segue:

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

• [REDACTED]
Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 28/09/2022 Numero di repertorio 963 notificato da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAOLA trascritto il 13/10/2022 ai nn. 30353/25055 a favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] i seguenti immobili:

- * Appartamento di tipo economico in FUSCALDO (CS) Foglio 45 Particella 574 Subalterno 8, Particella 574 Subalterno 10 e Particella 574 Subalterno 3 graffate Natura A3 Consistenza 6,5 vani Indirizzo VIA CODDEMMA Piano T
- * Autorimessa o rimessa in FUSCALDO (CS) Foglio 45 Particella 574 Subalterno 26 Natura C6 Consistenza 35 metri quadri Indirizzo VIA CODDEMMA Piano S1

La sottoscritta **Dott. Giulia Maria Wilano**, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, **alla data del 13/10/2022**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* A [REDACTED] gli immobili in oggetto sono pervenuti per atto di donazione accettata del 19/01/2021 Numero di repertorio 629/465 Notaio **GIUGIO LIBRE** Sede PAOLA (CS) trascritto il 10/02/2021 nn. 3376/2627 da potere di [REDACTED] Nata [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

* A [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del 04/08/2009 Numero di repertorio 110116/14046 Notaio **ELEONORA D'AQUI** Sede AMANTEA (CS) trascritto il 03/09/2009 nn. 26551/18496 da potere di [REDACTED] Nata il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

* A [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per atto di donazione accettata del 03/08/2007 Numero di repertorio 108321/13144 Notaio **D'AQUI ELEONORA** Sede AMANTEA (CS) trascritto il 07/08/2007 nn. 30315/19253 da potere di [REDACTED]

* A [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita Notaio Eleonora D'Aqui del 25/01/1988 rep. 42099, trascritto il 24/02/1988 nn. 5041/171550

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 23319/5502 del 14/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 11/06/2007 Numero di repertorio 108168/13080 Notaio **D'AQUI ELEONORA Sede AMANTEA (CS)**



STUDIO TECNICO BARONE

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

Ing. Rocco Barone

Website: <http://studiotecnicobaroneingegneriaearchitettura.it>

A favore di [redacted] Sed. [redacted] Codice fiscale [redacted] (Domicilio ipotecario eletto COSENZA VIALE CRATTI)

contro [redacted] quale debitore non datore di ipoteca

capitale € 65.882,83 Totale € 98.824,24 Durata 25 anni

Grava su Fuscaldo Foglio 45 Particella 574 Subalterno 3, Particella 574 Subalterno 8 e Particella 574 Subalterno 10 graffate, Fuscaldo Foglio 45 Particella 574 Sub. 26

TRASCRIZIONE NN. 30353/25055 del 13/10/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/09/2022 Numero di repertorio 963 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAOLA Sede PAOLA (CS)

A favore di [redacted] (Richiedente: STUDIO LEGALE CESARE VIA F. CRISPI 87 NAPOLI),

contro [redacted];
Grava su Fuscaldo Foglio 45 Particella 574 Subalterno 8, Particella 574 Subalterno 3 e Particella 574 Subalterno 10 graffate, Fuscaldo Foglio 45 Particella 574 Sub. 26

La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano**

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 13/10/2022, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di FUSCALDO (CS) Foglio 45 Particella 574 Subalterno 26 zona cens. 2 Natura C6 Consistenza 35 mq Totale: 36 mq Totale escluse aree scoperte 36 mq Rendita catastale Euro 178,95 Indirizzo VIA CODDEMMA SCALA 1 Piano S1

in ditta a: [redacted] nato [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] diena proprietà 1/1

* Catasto fabbricati di FUSCALDO (CS) Foglio 45 Particella 574 Subalterno 3, Particella 574 Subalterno 8 e Particella 574 Subalterno 10 graffate zona cens. 2 Natura A3 Classe 2 Consistenza 6,5 vani Totale: 121 mq Totale escluse aree scoperte 107 mq Rendita catastale Euro 469,98 Indirizzo VIA CODDEMMA, SCALA 1 Piano T.

in ditta a: [redacted] diena proprietà 1/1

CORLEONE 24 OTTOBRE 2022



5 - SVOLGIMENTO PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 28/11/2022 – Conferimento incarico di C.T.U. dal Giudice Dott. Federica Laino;
- 05/12/2022 – Accettazione dell'incarico di C.T.U. presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Paola (CS) tramite giuramento telematico (art. 569 co. 1 c.p.c. così modificato dal D.L. 83/2015, nonché alla luce delle "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida" emanate dal C.S.M. l'11/10/2017).
- 05/12/2022 – Inizio dello studio degli atti e della documentazione presente in fascicolo;
- 06/12/2022 – Contattato custode;
- 12/12/2022 – Invio Pec ai soggetti interessati per comunicare la data del primo sopralluogo;
- 19/12/2022 – Primo sopralluogo e inizio delle operazioni peritali in loco;
- 19/12/2022 – Verbale primo sopralluogo;
- 19/12/2022 – Elaborato Fotografico;
- 24/12/2022 – Redazione degli elaborati grafici;
- 22/12/2022 – Visita a Fuscaldo, al fine di acquisire informazioni ed eseguire un'analisi dell'area urbana nelle vicinanze dell'immobile;
- 24/12/2022 – Invio, mezzo PEC, istanza di accesso agli atti al Comune di Fuscaldo (CS);
- 06/03/2023 – Visita all'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS), al fine di consultare la documentazione di interesse relativamente all'immobile oggetto del procedimento (ancora non disponibile);
- 16/06/2023 – Prima udienza fissata dal G.E. presso il Tribunale Ordinario di Paola (CS);

6 - DESCRIZIONE IMMOBILE

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti e la documentazione presente in fascicolo, e dopo aver conferito con il custode nominato, fissava il primo sopralluogo giorno 19/12/2022, alle ore 09:00 circa, presso il sito in cui è ubicato l'immobile, ovvero in Via Coddemma (Contrada/Via Flavia da Google Maps), 87024 Fuscaldo (CS).

All'incontro, terminato alle ore 10:30, risultavano presenti, oltre al sottoscritto, il Custode, nella persona della Dott.ssa **Caterina Bruno**, il Sig. ****omissis**** (padre del debitore esecutato).

Alle ore 09:00 di giorno 19/12/2022, arrivati sul luogo prefissato si dava ufficialmente inizio al sopralluogo, procedendo con l'individuazione degli immobili oggetto del procedimento, identificati catastalmente al foglio 45 particella 574 sub 10 (graffata sub 8 e 3) e al foglio 45 particella 574 sub 26, mediante valutazioni, rilievi fotografici e misurazioni eseguite con fettuccia metrica e misuratore laser. Si verificava la rispondenza tra lo stato di fatto del bene con gli elaborati grafici catastali, che non risulta completamente soddisfatta. Infatti, sono state trovate delle difformità tra lo stato di fatto e la visura della planimetria catastale dell'immobile identificato al foglio 45 particella 574 sub 10 (graffata sub 8 e 3), dovute a una diversa distribuzione degli spazi interni.

Gli immobili risultano far parte del "Condominio ~~XXXX~~", gestito da un Amministratore di Condominio. La struttura risulta collocata in Via Coddemma (Contrada/Via Flavia da Google Maps), del comune di Fuscaldo (CS), nella zona della Marina del comune stesso, come si può vedere dalle ortofoto della zona inserite in perizia.

- **Lotto 1:**

Foglio 45 p.lla 574 sub 3-10-8

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta intorno ai 100 dal crocevia di maggiore importanza nell'area geografica oggetto di stima (valutata nel suo insieme), mentre rispetto ad elementi di maggiore importanza e richiamo, sempre riferito all'area in esame, risulta distante tra i 500 e i 1000 m (Centro di Fuscaldo marina).

La zona oggetto della stima risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria. Durante il sopralluogo non è stato rilevato alcun elemento artificiale, che presenti un certo impatto visivo sull'intera zona ove è situata l'unità immobiliare. Inoltre, non risultano presenti elementi estetici predominanti, scorci caratteristici particolari e il panorama che può essere osservato dal fabbricato oggetto della procedura non ha un valore estetico degno di rilievo. È presente però, nelle sue vicinanze, la presenza di un elemento naturale rilevante quale il mare.



IL fabbricato in oggetto risulta essere stato realizzato mediante Concessione Edilizia n° 460 del 16/11/1985 rilasciata dal Comune di Fuscaldo. Tale documentazione però, come indicato nei paragrafi precedenti, non risulta reperibile presso gli archivi comunali, come indicato nell'attestato rilasciato al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo. Per tale motivo, non è possibile stabilire con certezza se l'immobile della procedura sia o meno conforme a tali titoli abilitativi. Va considerato, però, che il Testo Unico in Materia Edilizia (DPR 6 giugno 2001, n. 380) all'Art. 9-bis per ciò che concerne la documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili al comma 1-bis recita: *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.”*

Per cui, considerando:

- atto di donazione del 19/01/2021, n° di repertorio 629/465 da Notaio ~~Giuseppe~~ Fabio di Paola (CS), trascritto il 10/02/2021 nn. 3376/2627 con il quale il debitore è entrato in possesso dell'immobile, il quale all'art. 4 recita: *“...Ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive proroghe e modificazioni, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia), la donante, resa edotta da me Notaio delle sanzioni penali in caso di dichiarazioni false e mendaci ai sensi del DPR n. 445 del 20 dicembre 2000, in relazione al locale commerciale oggetto del presente atto (foglio 40, p.lle graffate 354 sub 18 e sub 19) dichiara che la costruzione dello stesso è avvenuta in epoca anteriore al 1° settembre 1967; in relazione all'appartamento ed al locale garage dichiara che la costruzione degli stessi è avvenuta in conformità alla concessione edilizia n.460 rilasciata dal Comune di Fuscaldo in data 16 novembre 1985. Successivamente, per entrambi gli immobili, non sono state apportate variazioni o modifiche sia interne che esterne, per le quali occorressero titoli edificatori ai sensi della normativa urbanistica vigente ovvero autorizzazioni e/o permessi o interventi oggetto di provvedimenti sanzionatori...”*;
- documentazione catastale, ed in particolare dalla planimetria catastale presentata in data 30/07/1987;

Si precisa che da quanto emerso dallo studio di tale documentazione, nonché dal confronto con i tecnici dell'Ufficio dell'Area Tecnica del comune di Fuscaldo (CS), si può ipotizzare che l'immobile in oggetto, in linee generali, sia conforme al titolo edilizio con il quale è stata prevista la sua edificazione, seppur si evidenzia, come già indicato precedentemente, che sono state trovate delle difformità tra lo stato di fatto e la visura della planimetria catastale dell'immobile identificato al foglio 45 particella 574 sub 10 (graffata sub 8 e 3), dovute a una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto riguarda il Certificato di Abitabilità / Agibilità dell'immobile, lo stesso non risulta presente al comune di Fuscaldo (CS), nel fascicolo della concessione edilizia.

L'immobile di cui tratta la seguente perizia è collocato al piano terra di un fabbricato, al quale si accede da un ingresso condominiale che affaccia sulle strade di Via Flavia. Esso confina a Sud con l'immobile identificato alla particella 574 sub 17 – 4 – 7 (intestati ad altra ditta) facente parte dello stesso fabbricato ma il cui accesso è su altra scala, a Ovest e ad Est con la strada Via Flavia e a Nord con la scala condominiale.

Il bene, dalla visita in loco risulta essere un immobile residenziale di tipo economico che si sviluppa su un unico livello posto al piano terra del fabbricato. L'immobile, risulta delle seguenti dimensioni (vedi elaborati grafici):

- Superficie calpestabile – circa 86,80 mq;
- Superficie catastale – circa 121,00 mq;
- Superficie catastale corte (sub 3) – circa 33 mq;
- Superficie catastale corte (sub 8) – circa 57 mq;

Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale e/o catastale, la computazione non è per tutti i locali uguale e non è detto che venga considerata al 100 % del valore misurato, infatti: I muri perimetrali vengono calcolati al 100 % del valore misurato; I muri perimetrali in comune vengono calcolati al 50 % del valore misurato; Le mansarde vengono calcolati al 75 % del valore misurato, per un'altezza media minima di 2,40 m; Sottotetti non abitabili (mansarde) vengono calcolati al 35 % del valore misurato, per un'altezza media minima inferiore di 2,40 m e altezza media minima di 1,50 m; I soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) vengono calcolati al 80 % del valore misurato, per un'altezza media minima di 2,40 m; I soppalchi non abitabili vengono calcolati al 15 % del valore misurato; Le verande (con finiture analoghe ai vani principali) vengono calcolati al 80 % del valore misurato; Le verande (senza finiture analoghe ai vani principali) vengono calcolati al 60 % del valore misurato; Le taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) vengono calcolati al 60 % del valore misurato, per un'altezza media minima di 2,40 m; I balconi e lastrici solari vengono calcolati al 25 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %; I terrazzi e le logge vengono calcolati al 35 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %; I terrazzi di attici vengono calcolati al 40 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %; I portici e patii vengono calcolati al 35 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %; Le corti e cortili vengono calcolati al 10 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %; I giardini e le aree di pertinenza di "appartamento" vengono calcolati al 15 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5 %; I giardini e le aree di pertinenza di "ville e villini" vengono calcolati al 10 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %; Le cantine, le soffitte e i locali accessori (non collegati ai vani principali) vengono calcolati al 20 % del valore misurato, per un'altezza minima di 1,50 m; I locali accessori (collegati ai vani principali) vengono calcolati al 35 % del valore misurato, per un'altezza minima di 2,40 m; I locali accessori vengono calcolati al 15 % del valore misurato, per un'altezza minima di 1,50 m; I box (in autorimessa collettiva) vengono calcolati al 45 % del valore misurato; I box (non collegati ai vani principali) vengono calcolati al 50 % del valore misurato; I box (collegati ai vani principali) vengono calcolati al 60 % del valore misurato; I posti auto coperti (in autorimessa collettiva) vengono calcolati al 35 % del valore misurato; I posti auto scoperti vengono calcolati al 20 % del valore misurato;

Dal sopralluogo effettuato e dalle misurazioni prese, l'immobile oggetto del procedimento, risulta composto:

- **Piano Terra:** da un corridoio (circa 10,40 mq) che funge da ingresso e collega la zona giorno con la zona notte, da una cucina/soggiorno (circa 27,95 mq) dalla quale si accede alla corte esterna di pertinenza esclusiva (sub 8), dalla stanza 1 (circa 11,90 mq) dalla quale si accede alla corte esterna di pertinenza esclusiva (sub 3), dalla stanza 2 (circa 12,95 mq), dalla stanza 3 (circa 16,80 mq), dal WC (circa 5,05 mq), dal WC / lavatoio (circa 1,75 mq) dalla quale si accede alla corte esterna di pertinenza esclusiva (sub 3) e da due corti esterne di pertinenza esclusive (sub 3 e 8).

Il bene, attualmente, risulta occupato dal proprietario.

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato risulta essere stato costruito con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, la cui realizzazione è iniziata intorno alla seconda metà degli anni 1980.

Attualmente l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione, eccetto per alcuni piccoli segni di deterioramento della parte superficiale dell'intonaco dovuti, probabilmente, ad un po' di umidità che si possono notare in alcune aree (vedi foto).

Le facciate del fabbricato non si presentano in un ottimo stato di conservazione, è possibile notare infatti segni di deterioramento dovuti, probabilmente, all'umidità soprattutto in prossimità del cornicione, dove il deterioramento è maggiormente visibile (vedi elaborato fotografico).

La composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa. La facciata principale, dell'immobile oggetto della procedura, non presenta particolare valore architettonico e non sono presenti decori su di essa.

Da quello che ci viene riferito, nel complesso, si tratta di un luogo tranquillo, costituito in condominio e gestito da un Amministratore.

L'unità immobiliare risulta essere ventilata in maniera normale, garantendo quindi, un ricambio d'aria in maniera regolare e un normale soleggiamento degli ambienti e delle zone destinate alle attività giornaliere.

La dimensione dei vani è considerabile come ordinaria, in quanto essi risultano entro i canoni delle normali esigenze abitative.



Gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera canonica e ordinaria, inoltre durante l'esame della funzionalità della stessa, sono state rilevate pochissime zone morte e inutilizzabili. Durante il sopralluogo non sono stati individuati ambienti destinati a deposito e si è potuto notare la presenza di un solo servizio igienico nell'abitazione, il quale però, è dotato dei necessari sanitari. È presente però un ulteriore ambiente destinato a WC e lavatoio.

Lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è normale e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali.

Il portone di ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo, né tantomeno i materiali di cui esso è costituito hanno particolare rilevanza.

Le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica dignitosamente normali, le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura e la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente accettabile, così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. La rubinetteria dei sanitari presenti nell'unità immobiliare è di forma e materiale estetico di valore ordinario, così come i caratteri estetici delle finestre delle varie stanze e gli scuri osservati dall'esterno dell'abitazione. Le placche elettriche sono di materiali e di forma non particolarmente pregiata.

- **Lotto 2:**

Foglio 45 p.lla 574 sub 26

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta intorno ai 100 dal crocevia di maggiore importanza nell'area geografica oggetto di stima (valutata nel suo insieme), mentre rispetto ad elementi di maggiore importanza e richiamo, sempre riferito all'area in esame, risulta distante tra i 500 e i 1000 m (Centro di Fuscaldo Marina).

La zona oggetto della stima risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria. Durante il sopralluogo non è stato rilevato alcun elemento artificiale, che presenti un certo impatto visivo sull'intera zona ove è situata l'unità immobiliare. Inoltre, non risultano presenti elementi estetici predominanti, scorci caratteristici particolari e il panorama che può essere osservato dal fabbricato oggetto della procedura non ha un valore estetico degno di rilievo. È presente però, nelle sue vicinanze, la presenza di un elemento naturale rilevante quale il mare.

IL fabbricato in oggetto risulta essere stato realizzato mediante Concessione Edilizia n° 460 del 16/11/1985 rilasciata dal Comune di Fuscaldo. Tale documentazione però, come indicato nei paragrafi precedenti, non risulta reperibile presso gli archivi comunali, come indicato nell'attestato rilasciato al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo. Per tale motivo, non è possibile stabilire con certezza se l'immobile della procedura sia o meno conforme a tali titoli abilitativi. Va considerato, però, che il Testo Unico in Materia Edilizia (DPR 6 giugno 2001, n. 380) all'Art. 9-bis per ciò che concerne la documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili al comma 1-bis recita: *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.”*

Per cui, considerando:

- atto di donazione del 19/01/2021, n° di repertorio 629/465 da Notaio **Giuseppe** di Paola (CS), trascritto il 10/02/2021 nn. 3376/2627 con il quale il debitore è entrato in possesso dell'immobile, il quale all'art. 4 recita: *“...Ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive proroghe e modificazioni, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia), la donante, resa edotta da me Notaio delle sanzioni penali in caso di dichiarazioni false e mendaci ai sensi del DPR n. 445 del 20 dicembre 2000, in relazione al locale commerciale oggetto del presente atto (foglio 40, p.lle graffate 354 sub 18 e sub 19) dichiara che la costruzione dello stesso è avvenuta in epoca anteriore al 1° settembre 1967; in relazione all'appartamento ed al locale garage dichiara che la costruzione degli stessi è avvenuta in conformità alla concessione edilizia n.460 rilasciata dal Comune di*

Fuscaldo in data 16 novembre 1985. Successivamente, per entrambi gli immobili, non sono state apportate variazioni o modifiche sia interne che esterne, per le quali occorressero titoli edificatori ai sensi della normativa urbanistica vigente ovvero autorizzazioni e/o permessi o interventi oggetto di provvedimenti sanzionatori...”;

- documentazione catastale, ed in particolare dalla planimetria catastale presentata in data 30/07/1987;

Si precisa che da quanto emerso dallo studio di tale documentazione, nonché dal confronto con i tecnici dell’Ufficio dell’Area Tecnica del comune di Fuscaldo (CS), si può ipotizzare che l’immobile in oggetto, in linee generali, sia conforme al titolo edilizio con il quale è stata prevista la sua edificazione.

Per quanto riguarda il Certificato di Abitabilità / Agibilità dell’immobile, lo stesso non risulta presente al comune di Fuscaldo (CS), nel fascicolo della concessione edilizia.

L’immobile di cui tratta la seguente perizia è collocato al piano seminterrato di un fabbricato, al quale si accede da un ingresso condominiale (pedonale) che affaccia sulle strade di Via Flavia e da due rampe per l’accesso carrabile poste sui lati opposti e anche esse che affacciano su Via Flavia. Esso confina a Sud con l’immobile identificato alla particella 574 sub 27 (intestati ad altra ditta) facente parte dello stesso fabbricato, a Ovest con la particella 574 sub 1 (bene comune non censibile), ad Est con il terreno e a Nord con l’immobile identificato alla particella 574 sub 25 (intestati ad altra ditta) facente parte dello stesso fabbricato.

Il bene, dalla visita in loco risulta essere un garage – box auto che si sviluppa su un unico livello posto al piano seminterrato del fabbricato. L’immobile, risulta delle seguenti dimensioni (vedi elaborati grafici):

- Superficie calpestabile – circa 35,20 mq;
- Superficie catastale – circa 36,00 mq;

Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale e/o catastale, la computazione non è per tutti i locali uguale e non è detto che venga considerata al 100 % del valore misurato, infatti: I muri perimetrali vengono calcolati al 100 % del valore misurato; I muri perimetrali in comune vengono calcolati al 50 % del valore misurato; Le mansarde vengono calcolati al 75 % del valore misurato, per un’altezza media minima di 2,40 m; Sottotetti non abitabili (mansarde) vengono calcolati al 35 % del valore misurato, per un’altezza media minima inferiore di 2,40 m e altezza media minima di 1,50 m; I soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) vengono calcolati al 80 % del valore misurato, per un’altezza media minima di 2,40 m; I soppalchi non abitabili vengono calcolati al 15 % del valore misurato; Le verande (con finiture analoghe ai vani principali) vengono calcolati al 80 % del valore misurato; Le verande (senza finiture analoghe ai vani principali) vengono calcolati al 60 % del valore misurato; Le taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) vengono calcolati al 60 % del valore misurato, per un’altezza media minima di 2,40 m; I balconi e lastrici solari vengono calcolati al 25 % del valore misurato fino a 25 mq, l’eccedenza va calcolata al 10 %; I terrazzi e le logge vengono calcolati al 35 % del valore misurato fino a 25 mq, l’eccedenza va calcolata al 10 %; I terrazzi di attici vengono calcolati al 40 % del valore misurato fino a 25 mq, l’eccedenza va calcolata al 10 %; I portici e patii vengono calcolati al 35 % del valore misurato fino a 25 mq, l’eccedenza va calcolata al 10 %; Le corti e cortili vengono calcolati al 10 % del valore misurato fino a 25 mq, l’eccedenza va calcolata al 2 %; I giardini e le aree di pertinenza di “appartamento” vengono calcolati al 15 % del valore misurato fino a 25 mq, l’eccedenza va calcolata al 5 %; I giardini e le aree di pertinenza di “ville e villini” vengono calcolati al 10 % del valore misurato fino a 25 mq, l’eccedenza va calcolata al 2 %; Le cantine, le soffitte e i locali accessori (non collegati ai vani principali) vengono calcolati al 20 % del valore misurato, per un’altezza minima di 1,50 m; I locali accessori (collegati ai vani principali) vengono calcolati al 35 % del valore misurato, per un’altezza minima di 2,40 m; I locali accessori vengono calcolati al 15 % del valore misurato, per un’altezza minima di 1,50 m; I box (in autorimessa collettiva) vengono calcolati al 45 % del valore misurato; I box (non collegati ai vani principali) vengono calcolati al 50 % del valore misurato; I box (collegati ai vani principali) vengono calcolati al 60 % del valore misurato; I posti auto coperti (in autorimessa collettiva) vengono calcolati al 35 % del valore misurato; I posti auto scoperti vengono calcolati al 20 % del valore misurato;

Dal sopralluogo effettuato e dalle misurazioni prese, l’immobile oggetto del procedimento, risulta composto:

- **Piano Seminterrato:** un locale destinato a garage – box auto (circa 35,20 mq).

Il bene, attualmente, risulta occupato dal proprietario.



Dal punto di vista strutturale, il fabbricato risulta essere stato costruito con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, la cui realizzazione è iniziata intorno alla seconda metà degli anni 1980.

Attualmente l'immobile non presenta un ottimo stato di conservazione, infatti, è possibile notare che in alcune parti sono presenti alcuni segni di deterioramento sulla pavimentazione e in alcuni punti del soffitto dovuti ad alcuni lavori eseguiti (per quello che ci viene riferito in fase di sopralluogo) e, alla fine dei quali, non è seguita la rifinitura di queste parti. Sono presenti, inoltre piccole lesioni sull'intonaco e alcuni segni di deterioramento dovuti all'umidità, prevalentemente sull'esterno del box (vedi elaborato fotografico).

Le facciate del fabbricato non si presentano in un ottimo stato di conservazione, è possibile notare infatti segni di deterioramento dovuti, probabilmente, all'umidità soprattutto in prossimità del cornicione, dove il deterioramento è maggiormente visibile (vedi elaborato fotografico).

La composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa. La facciata principale, dell'immobile oggetto della procedura, non presenta particolare valore architettonico e non sono presenti decori su di essa.

Da quello che ci viene riferito, nel complesso, si tratta di un luogo tranquillo, costituito in condominio e gestito da un Amministratore.

L'immobile, essendo un magazzino destinato a garage – box auto, non presenta un ottimo stato di finitura. Le tinteggiature alle pareti e la pavimentazione sono di ordinaria fattura, per la categoria del bene.

7 - VALORE DEL BENE E COSTI

Il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri.

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

I metodi estimativi si possono classificare in due categorie:

- Metodo della stima diretto;
- Metodo della stima indiretto;

In questo caso, al fine di portare a termine il compito assegnato e quindi di stimare l'immobile oggetto del procedimento, si è deciso di procedere con il metodo della stima diretto, anche detto empirico o sintetico.

In questo tipo di procedimento, si giunge al giudizio di stima mediante una valutazione logico deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene, effettuata mediante il confronto di adeguati parametri tecnici ed economici dello stesso e da indagini di mercato effettuata su beni simili.

Le principali caratteristiche dell'immobile, che generalmente vengono considerate sono:

- Consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze;
- Fattori Posizionali:
 - Servizi pubblici nelle vicinanze;
 - Trasporti pubblici nelle vicinanze;
 - Servizi commerciali essenziali nelle vicinanze;
 - Verde pubblico nelle vicinanze;
 - Infrastrutture viarie principali nelle vicinanze;
 - Facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'immobile;
 - Valutare se il fabbricato è parte di un complesso residenziale delimitato e caratterizzato da uniformità tipologica, solitamente con una propria viabilità interna, con eventuali servizi privati (guardiania, parco, strutture ricettive in genere);

- Valutare se il fabbricato è una struttura di vendita medio-grande, nella quale più esercizi commerciali, inseriti in una struttura a destinazione specifica, usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente;
- Caratteristiche intrinseche:
 - Anno di costruzione presunto;
 - Anno di ristrutturazione presunto;
 - Livello manutentivo complessivo - la valutazione del livello manutentivo del fabbricato tiene conto dello stato della facciata, degli infissi, dei rivestimenti e dei pavimenti delle parti comuni, dell'ascensore, dell'impianto citofonico/videocitofonico, degli impianti elettrico, riscaldamento, fognario, idraulico:
 - ✓ è ottimo nel caso si riscontri uno stato manutentivo di buon livello per almeno otto degli elementi sopra indicati;
 - ✓ è normale quando sono in buone condizioni da cinque a sette degli elementi suddetti;
 - ✓ è scadente quando sono in condizione buona fino a quattro degli stessi elementi;
 - Finiture;
 - Caratteristiche architettoniche;
 - Dotazione di impianti;
 - Pertinenze comuni;
 - Androne;
 - Parti comuni;
 - Servizi;
 - Prospicenza;
- Distribuzione:
 - Presenza di ascensori e n°;
 - Piani fuori terra;
 - Piani entro terra;
 - N° scale;
 - N° di unità abitative nel fabbricato;
 - Destinazione d'uso prevalente;
- Caratteristiche dell'unità immobiliare:
 - Livello manutentivo complessivo - la valutazione del livello manutentivo dell'immobile. tiene conto dello stato dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, e dell'allarme antintrusione. È da considerarsi:
 - ✓ è ottimo nel caso si riscontri uno stato manutentivo di buon livello per almeno otto degli elementi sopra indicati;
 - ✓ è normale quando siano in buone condizioni da cinque a sette degli elementi suddetti;
 - ✓ è scadente quando siano in condizione buona fino a quattro degli elementi.;
 - Livello di piano;
 - N° piani interni;
 - Unità immobiliare ristrutturata o meno;
 - Altezza interna prevalente;
 - N° di servizi igienici;
 - Affaccio:
 - ✓ di pregio: la presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico;
 - ✓ normale: la presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio;

- ✓ scadente: la presenza di affacci particolarmente degradati, nella maggioranza degli ambienti principali (presenza di fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, etc.).
- Panoramicità:
 - ✓ di pregio: la presenza di vedute, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare valore paesaggistico;
 - ✓ normale: la presenza di vedute ordinarie per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio;
 - ✓ scadente: la presenza di vedute, nella maggioranza degli ambienti principali, particolarmente degradate o limitate;
- Luminosità:
 - ✓ buona: se non c'è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale, negli ambienti principali, durante le ore diurne;
 - ✓ media: se si deve ricorrere all'illuminazione artificiale per una parte delle ore diurne;
 - ✓ scarsa: se si deve fare uso dell'illuminazione artificiale per la maggior parte delle ore diurne;
- Dotazione d'impianti;
- Distribuzione degli spazi interni;
- Cablaggio;
- Caratteri distributivi;
- Caratteristiche costruttive;
- Piano di carico;
- Sotto Pilotis;
- Fruibilità;
- Facilità di accesso/manovra;
- Posizione commerciale;
- Fronte strada prevalente;
- Ingressi e vetrine;
- Porticato;

Indagine di Mercato

1) OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare

La prima indagine di mercato è stata eseguita mediante il sito OMI dell'agenzia delle entrate, al fine di ottenere un quadro indicativo sulle quotazioni dei valori immobiliare nella zona di Fuscaldo (CS).

Il risultato ottenuto dalla ricerca per l'anno 2021 - Semestre 2 sono di seguito riportati in tabella.

- Provincia: COSENZA
- Comune: FUSCALDO
- Fascia/zona: Suburbana/SANTA MARIA-MESSINETTE-VIA NAZIONALE.
- Codice di zona: E1
- Microzona catastale n.: 2
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	980	L	2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	900	L	2,3	3,3	L
Box	NORMALE	300	435	L	1,6	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	740	1000	L	2,6	3,8	L



Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);
- Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:
 - Ottimo;
 - Normale;
 - Scadente.

Lo “STATO CONSERVATIVO” indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di zona;

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Il valore dell’immobile oggetto di procedimento, valutato secondo la stima dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare viene fuori da:

- Valore del fabbricato:

$$V_f = S_c \times V_m$$

In cui:

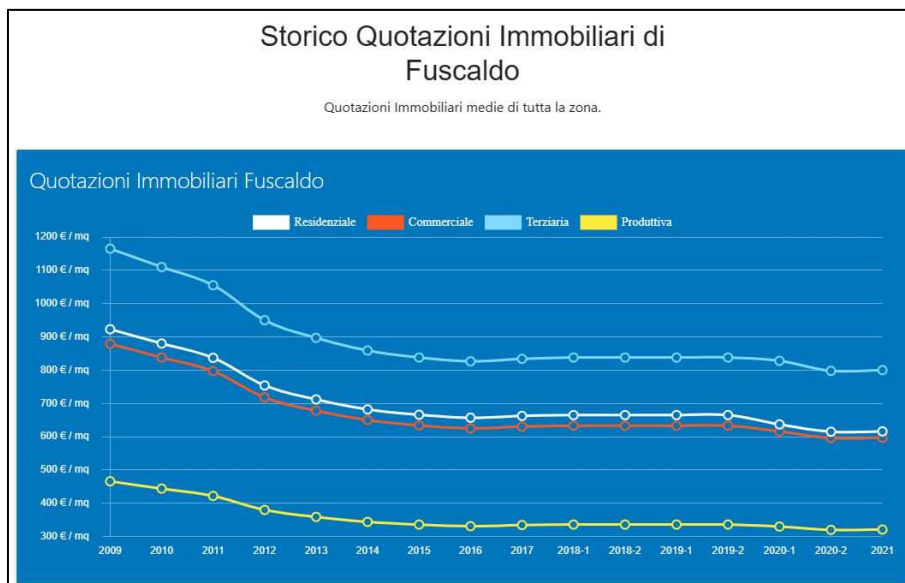
S_c = Superficie commerciale dell’immobile oggetto della procedura;

V_m = Valore di mercato espresso in €/mq da valutazione OMI;

Inserendo la zona di riferimento in cui è collocato l’immobile, identificata secondo la mappa di riferimento del sito come zona E1 – Suburbana/SANTA MARIA-MESSINETTE-VIA NAZIONALE, attualmente, gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ovvero:

- abitazioni tipo economica, sono stimati per un valore che va da un minimo di 630 €/mq ad un massimo di 900 €/mq. In questo caso, considerato la tipologia del fabbricato e le caratteristiche dello stesso, si ritiene che il giusto valore di mercato da considerare, indicato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, sia un valore medio di circa **765,00** €/mq.
- garage - box auto, sono stimati per un valore che va da un minimo di 300 €/mq ad un massimo di 435 €/mq (viene considerato il valore riferito ai box). In questo caso, considerato la tipologia del fabbricato e le caratteristiche dello stesso, si ritiene che il giusto valore di mercato da considerare, indicato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, sia un valore medio di circa **367,50** €/mq.

Si precisa però che tale valore deve tener conto delle caratteristiche dell’immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato per cui si ritiene doveroso applicare dei coefficienti correttivi, al fine di raggiungere la stima corretta.



Dal sito internet "Requot.com"

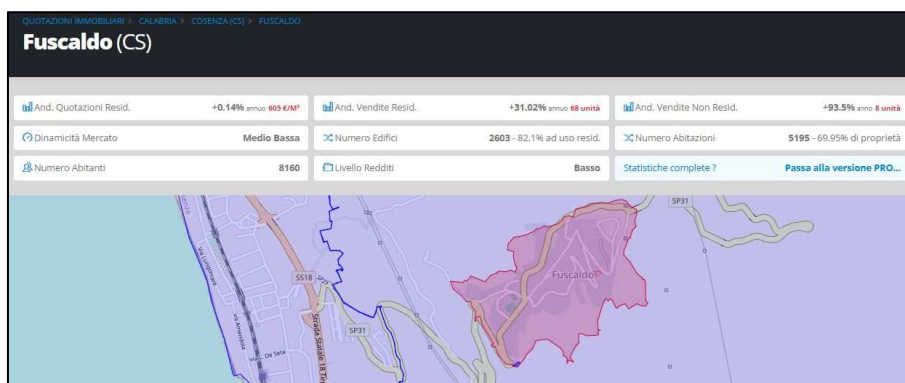
2) Sito internet "Borsino immobiliare"

Al fine di eseguire indagini di mercato approfondite, sono state eseguite diverse ricerche per meglio conoscere l'andamento del mercato immobiliare della zona di Fuscaldo (CS).

Inserendo la zona di riferimento in cui è collocato l'immobile, gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ovvero:

- tipologie di abitazioni di Fascia media, sono stimati per un valore di circa **760,00 €/mq**.
- garage - box auto, sono stimati per un valore di circa **350,00 €/mq**.

Si precisa però che tale valore deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato per cui si ritiene doveroso applicare dei coefficienti correttivi, al fine di raggiungere la stima corretta.



Dal sito internet "Borsino immobiliare"

3) Sito internet "Immobiliare.it"

Al fine di eseguire indagini di mercato approfondite, sono state eseguite diverse ricerche per meglio conoscere l'andamento del mercato immobiliare della zona di Fuscaldo (CS).

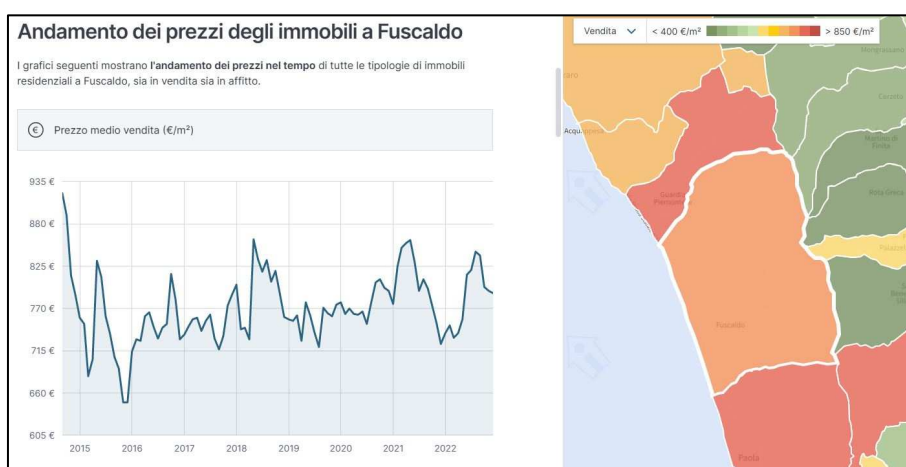
Da indagini on line sul sito dell'agenzia immobiliare.it, che si occupa di vendite e locazioni immobiliari, è venuto fuori che:

“A Dicembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 790 al metro quadro, con un aumento del 9,12% rispetto a Dicembre 2021 (724 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Fuscaldo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2021, con un valore di € 859 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 724 al metro quadro”.

Da quello che è emerso, attualmente, gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ovvero:

- tipologie di abitazioni di tipo economico di Fascia media, sono stimati per un valore medio di circa **790,00 €/mq**.

Si precisa però che tale valore deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato per cui si ritiene doveroso applicare dei coefficienti correttivi, al fine di raggiungere la stima corretta.



Dal sito internet “Immobiliare.it”

4) Sito internet “Osservatorio immobiliare Fuscaldo”

Al fine di eseguire indagini di mercato approfondite, sono state eseguite diverse ricerche per meglio conoscere l'andamento del mercato immobiliare della zona di Fuscaldo (CS).

Da indagini on line sul sito dell'osservatorio immobiliare a Fuscaldo, che si occupa di quotazioni immobiliari, è venuto fuori che:

“Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (870 €/m²) è di circa l'1% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 880 €/m² ed è invece di circa l'1% superiore alla quotazione media provinciale (855 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 38). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Il prezzo richiesto per singoli appartamenti a Fuscaldo è estremamente disomogeneo in tutto comune e nel 40% dei casi risulta inferiore a 435 €/m² o superiore a 1.180 €/m²”.

“A Fuscaldo, su un totale di 99 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a appartamenti sono circa 47.

Prezzo medio appartamenti al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Fuscaldo presenti su Caasa, aggiornato martedì 3 gennaio 2023: **870 €/m²**”.

“I prezzi nelle compravendite di appartamenti a Fuscaldo sono in aumento negli ultimi 6 mesi (+4,90%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo in esame. La crescita dei prezzi si è fatto più sensibile negli ultimi 3 mesi”.

Si precisa però che tale valore deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato per cui si ritiene doveroso applicare dei coefficienti correttivi, al fine di raggiungere la stima corretta.



Quotazione media al metro quadro a Fuscaldo negli ultimi 6 mesi

Confronto dei risultati

➤ **Abitazioni di tipo economico**

Il valore ottenuto dall'indagine di mercato eseguita sull' **OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare** (765,00 €/mq), sul sito internet dell'agenzia **“Borsino Immobiliare”** (760,00 €/mq), sul sito internet dell'agenzia **“Immobiliare.it”** (790,00 €/mq) e sul sito internet dell' **“Osservatorio immobiliare Fuscaldo”** (870,00 €/mq) per immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto della procedura, hanno dato valori che differiscono poco fra loro.

A questo punto si procede ad eseguire una media aritmetica tra i valori trovati:

$$V_{\text{conf}} = (V_{\text{OMI}} + V_{\text{BOR}} + V_{\text{IIMM}} + V_{\text{OIS}}) / 4 = 796,25 \text{ €/mq}$$

➤ **Garage – Box auto**

Il valore ottenuto dall'indagine di mercato eseguita sull' **OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare** (367,50 €/mq) e sul sito internet dell'agenzia **“Borsino Immobiliare”** (350,00 €/mq) per immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto della procedura, hanno dato valori che differiscono poco fra loro.

A questo punto si procede ad eseguire una media aritmetica tra i valori trovati:

$$V_{\text{conf}} = (V_{\text{OMI}} + V_{\text{BOR}}) / 2 = 358,75 \text{ €/mq}$$

Come già precedentemente specificato, si precisa però che tale valore di riferimento deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile e dallo stato conservativo in cui esso verte, per cui si ritiene doveroso applicare dei coefficienti correttivi, al fine di raggiungere la stima corretta.

Tale valore, quindi, andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima, partendo dalla zona per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare e, infine, all'analisi delle caratteristiche interne.

I coefficienti utilizzati, di seguito riportati, sono tratti sono frutto di una elaborazione statistica.

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_1		
CARATTERISTICA	DISTANZA MISURATA	COEFFICIENTE
CENTRALITÀ	sotto i m 100	1,092
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona dove si trova l'immobile al centro.	tra i mt 101 e i m 300	1,043
	tra i mt 301 e i m 500	1,022
	tra i mt 501 e i km 1,00	1,012
	tra i km 1,01 e km 3,00	1,006
	oltre i km 3,00	1,000
VICINANZA	sotto i m 10	1,063
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (per le infrastrutture) dalla zona a un eventuale elemento di pregio individuato.	tra i mt 11 e i m 30	1,042
	tra i mt 31 e i m 50	1,028
	tra i mt 51 e i m 100	1,012
	tra i mt 101 e m 500	1,006
	tra i mt 501 e km 1,00	1,003
	oltre i km 1,00	1,000

Caratteristiche posizionali – Rapporti strumentali di aggiustamento della “centralità” e “vicinanza”

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ_2			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA +	ASSENZA -
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Fognatura	PRIMARIA	1,000	0,872
Adduzione idrica		1,000	0,853
Linea elettrica		1,000	0,875
Telefono		1,000	0,950
Gas		1,000	0,950
Scuole	SECONDARIA	1,008	1,000
Giardini		1,018	0,998
Linee di autobus		1,000	0,954
Stazione ferroviaria		1,011	1,000
Metropolitana		1,013	1,000
Musei		1,008	1,000
Uffici pubblici		1,014	1,000
Posto di polizia		1,009	1,000
Negozi e supermercati		TERZIARIA	1,015
Impianti sportivi	1,011		1,000
Cinema e teatri	1,009		1,000
Circoli e ritrovi	1,006		1,000
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Tralicci elettrici	PRIMARIA	0,972	1,000
Depuratori		0,989	1,000
Centrali di energia		0,930	1,000
Cimiteri		0,983	1,000
Binari ferroviari	SECONDARIA	0,988	1,000
Aeroporti		0,980	1,000
Ospedali		0,992	1,000
Carceri		0,982	1,000
Discoteche	TERZIARIA	0,994	1,000
Stadio		0,990	1,000
Industrie		0,882	1,000

Caratteristiche funzionali – Rapporti strumentali di aggiustamento delle funzioni urbane rispetto allo standard medio

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ_3		
PROPRIETÀ ESTETICA	PRESENZA +	ASSENZA -
<i>Caratteristiche estetiche di VISUALE</i>		
Elemento naturale predominante	1,033	1,000
Panoramicità generale	1,061	1,000
Elemento artificiale predominante	0,954	1,001
<i>Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA</i>		
Parco o verde fruibile nella zona	1,012	1,000
Scorci caratteristici ambientali	1,068	1,000
Strutture artificiali da attraversare	0,936	1,002

Caratteristiche estetiche – Rapporti strumentali di aggiustamento delle proprietà estetiche rispetto alla città

Moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati in questa parte, si ottiene il coefficiente globale della zona.

EDIFICIO EC: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1			
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +	ASSENZA -
Elettrico		1,000	0,988
Idrraulico		1,000	0,985
Gas		1,000	0,992
Riscaldamento	Centralizzato	1,000	0,984
Riscaldamento	Autonomo	1,002	1,000

EDIFICIO EC: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1			
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +	ASSENZA -
Telefonico		1,002	1,000
Citofonico		1,000	0,999
Condizionamento	Centralizzato	1,002	1,000
Condizionamento	Autonomo	1,005	1,000
Ascensore	Edificio sotto 3 piani	1,002	1,000
Ascensore	Ogni piano oltre il 3°	1,000	0,984
Piscina		1,019	1,000
Palestra		1,002	1,000
Campi da tennis		1,020	1,000
Campo da golf		1,020	1,000
Giardino privato		1,003	1,000

Caratteristiche funzionali edificio condominio – Rapporti strumentali di aggiustamento delle funzionalità dell'edificio rispetto allo standard medio

EDIFICIO EE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1			
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +	ASSENZA -
Elettrico		1,000	0,988
Idrraulico		1,000	0,985
Gas		1,000	0,992
Riscaldamento		1,002	1,000
Telefonico		1,002	1,000
Citofonico		1,000	0,999
Condizionamento		1,005	1,000
Ascensore		1,002	1,000
Piscina		1,002	1,000
Giardino	Area inferiore m ² 2000	1,000	0,097
Parco	Area superiore m ² 2000	1,003	1,000

Caratteristiche funzionali edificio esclusivo – Rapporti strumentali di aggiustamento delle funzionalità dell'edificio rispetto allo standard medio

EDIFICIO EC: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2			
ELEMENTO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Estetica delle facciate	0,989	1,000	1,011
Decorazioni e ornamenti	0,995	1,000	1,005
Estetica dell' atrio condominio	1,000	1,005	1,009
Estetica delle scale edificio	1,000	1,003	1,006
Estetica dei pianerottoli	1,000	1,002	1,004
Estetica del portone edificio	1,000	1,001	1,002
Estetica dei portoni alloggi	1,000	1,001	1,002
Composizione architettonica	0,995	1,005	1,010
Fama del progettista	1,000	1,005	1,010

Caratteristiche estetiche edificio condominio – Rapporti strumentali di aggiustamento delle proprietà estetiche dell'edificio rispetto al valore medio

EDIFICIO EE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2			
ELEMENTO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Estetica delle facciate	0,989	1,000	1,011
Decorazioni e ornamenti	0,995	1,000	1,005
Estetica delle scale edificio	1,000	1,003	1,006
Estetica del portone edificio	1,000	1,001	1,002
Composizione architettonica	0,995	1,005	1,010
Fama del progettista	1,000	1,005	1,010

Caratteristiche estetiche edificio esclusivo – Rapporti strumentali di aggiustamento delle proprietà estetiche dell'edificio rispetto al valore medio

EDIFICIO EE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2			
ELEMENTO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Estetica delle facciate	0,989	1,000	1,011
Decorazioni e ornamenti	0,995	1,000	1,005
Estetica delle scale edificio	1,000	1,003	1,006
Estetica del portone edificio	1,000	1,001	1,002
Composizione architettonica	0,995	1,005	1,010
Fama del progettista	1,000	1,005	1,010

Caratteristiche sociali – Rapporti strumentali di aggiustamento dei caratteri sociali dell'edificio rispetto al valore medio

EDIFICIO EC: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ_4				
LAVORI DA ESEGUIRE	NULLI	MINIMI	PARZ.	TOTALI
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE				
Tinteggiatura pareti scale	1,000	0,999	0,997	0,995
Gradini scale	1,000	0,997	0,995	0,993
Atrio d'ingresso	1,000	0,999	0,998	0,997
Infissi delle scale	1,000	0,998	0,997	0,996
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE				
Conservazione intonaco	1,000	0,997	0,992	0,988
Tinteggiature facciate	1,000	0,999	0,997	0,995
Tinteggiature ringhiere	1,000	0,998	0,996	0,994
Stato dei frontalini	1,000	0,997	0,992	0,988
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO				
Stato impermeabilizzazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato pavimentazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE				
Stato manto di copertura	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato orditura	1,000	0,995	0,993	0,991
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE				
Stato fondazioni	1,000	0,990	0,970	0,950
Stato pilastri o muri portanti	1,000	0,990	0,970	0,950
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI				
Elettrico scale	1,000	0,999	0,993	0,988
Riscaldamento	1,000	0,999	0,990	0,980
Idrraulico comune	1,000	0,999	0,993	0,988
Colonne fognarie	1,000	0,999	0,992	0,985
Citofono/videocitofono	1,000	0,999	0,991	0,984
Antenna centralizzata	1,000	0,999	0,991	0,984

Caratteristiche conservative e di efficienza edificio condominio – Rapporti strumentali di aggiustamento della conservazione di elementi dell'edificio rispetto al valore medio

EDIFICIO EE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ_4				
LAVORI DA ESEGUIRE	NULLO	BASSO	MEDIO	TOTALE
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE				
Conservazione intonaco	1,000	0,997	0,992	0,988
Tinteggiature facciate	1,000	0,999	0,997	0,995
Tinteggiature ringhiere	1,000	0,998	0,996	0,994
Stato dei frontalini	1,000	0,997	0,992	0,988
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO				
Stato impermeabilizzazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato pavimentazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE				
Stato manto di copertura	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato orditura	1,000	0,995	0,993	0,991
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE				
Stato fondazioni	1,000	0,990	0,970	0,950
Stato pilastri o muri portanti	1,000	0,990	0,970	0,950
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI				
Riscaldamento	1,000	0,999	0,990	0,980
Citofono o videocitofono	1,000	0,999	0,991	0,984

Caratteristiche conservative e di efficienza edificio esclusivo – Rapporti strumentali di aggiustamento della conservazione di elementi dell'edificio rispetto al valore medio

Moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati in questa parte, si ottiene il coefficiente globale dell'edificio.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1				
ASPETTO FUNZIONALE	SCARSA	MEDIA	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,980	1,000	1,010	1,018
Ventilazione	0,980	1,000	1,010	1,018
Insolazione	0,990	1,000	1,009	1,015
Dimensione ambienti	0,990	1,000	1,009	1,016
Disposizione ambienti	0,970	1,000	1,023	1,038
Assenza zone morte	0,994	1,000	1,004	1,008
Ambienti di deposito	0,990	1,000	1,007	1,012
Qualità servizi	0,970	1,000	1,018	1,026
Qualità cucina	0,980	1,000	1,014	1,023
Classe energetica alloggio	0,894	1,000	1,112	1,143

Caratteristiche funzionali – Rapporti strumentali di aggiustamento delle funzionalità dell'alloggio rispetto al valore medio

Per quanto riguarda le caratteristiche riguardanti l'illuminazione dell'immobile, ogni stanza dell'alloggio si dirà illuminata secondo gli ordinari parametri di fisica tecnica, ovvero:

$$R_{ai} = S_f / S_p \geq 1/8$$

dove:

R_{ai} = rapporto igienico aereo – illuminante;

S_f = superficie finestrata;

S_p = superficie del pavimento della stanza su cui affaccia la finestra;

VALORE ILLUMINAZIONE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI			
GRADO	VANI	R_{ai}	Numero max vani con R_{ai} insufficiente
SCARSA	Vani principali	$R_{ai} \geq 1/8$	> 0
	Bagni	cieco	–
	Vani complementari	cieco	–
NORMALE	Vani principali	$R_{ai} \geq 1/8$	0
	Bagni	cieco	–
	Vani complementari	cieco	–
BUONA	Vani principali	$R_{ai} \geq 1/8$	0
	Bagni	$R_{ai} \geq 1/16$	0
	Vani complementari	$R_{ai} \geq 1/16$	0
OTTIMA	Vani principali	$R_{ai} \geq 1/6$	0
	Bagni	$R_{ai} \geq 1/8$	0
	Vani complementari	$R_{ai} \geq 1/8$	0

Valutazione caratteristiche di illuminazione dell'alloggio

Per quanto riguarda le caratteristiche riguardanti la ventilazione dell'immobile e dare ad esse un riscontro economico, si utilizzano i parametri ottimali derivanti dalla fisica tecnica, che in questo caso si riferiscono all'altezza utile dei vari locali

che compongono l'alloggio. Tali parametri, infatti, rappresentano quell'elemento in grado di assicurare una corretta circolazione dell'aria all'interno dell'immobile.

VALORE VENTILAZIONE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI			
GRADO	VANI	h_u	Numero max vani con h_u insufficiente
SCARSA	Vani principali	2,70	> 0
	Bagni	2,40	
	Vani complementari	2,40	
NORMALE	Vani principali	2,70	0
	Bagni	2,40	
	Vani complementari	2,40	
BUONA	Vani principali	> 2,70 < 3,50	0
	Bagni	> 2,40 < 3,50	
	Vani complementari	> 2,40 < 3,50	
OTTIMA	Vani principali	> 3,50	0
	Bagni	> 3,50	
	Vani complementari	> 3,50	

Valutazione caratteristiche di ventilazione dell'alloggio

Per quanto riguarda le caratteristiche riguardanti l'insolazione dell'immobile occorre fare riferimento al soggiorno e ai vani omologhi della zona giorno. In tali considerazioni, viene generalmente esclusa la cucina, la quale è opportuno non sia eccessivamente soleggiata, per evitare eccessivi surriscaldamenti. Ad ogni modo, sarebbe opportuno prevedere elementi ombreggianti anche nella zona giorno, al fine di evitare un surriscaldamento eccessivo di tali locali durante le stagioni più calde.

VALORE SOLEGGIAMENTO IN BASE A IRRADIAMENTO		
GRADO	DATA	H
SCARSO	21 MARZO ORE 12.00	> 6
NORMALE		> 6 ≤ 8
BUONO		> 8 ≤ 11
OTTIMO		> 11

Valutazione caratteristiche di soleggiamento dell'alloggio

Per quanto riguarda le caratteristiche riguardanti le dimensioni degli ambienti, si fa riferimento alle misure minime che ogni stanza, a secondo della sua destinazione d'uso, deve avere affinché la vivibilità e funzionalità di tali ambienti non risultino compromesse.

VALORI DIMENSIONALI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI			
GRADO	VANI	S_u	Numero max vani con S_u insufficiente
SCARSI	Camera da letto singola	m ² 9	> 0
	Camera da letto doppia	m ² 9	
	Soggiorno	m ² 14	

GRADO	VANI	S_u	Numero max vani con S_u insufficiente
SCARSI	Monolocale per 1 persona	m ² 28	> 0
	Monolocale per 2 persone	m ² 38	
	Minimo a persona	m ² 14	> 0
NORMALI	Camera da letto singola	m ² 9	0
	Camera da letto doppia	m ² 9	
	Soggiorno	m ² 14	
	Monolocale per 1 persona	m ² 28	0
	Monolocale per 2 persone	m ² 38	
	Minimo a persona	m ² 14	
BUONI	Camera da letto singola	m ² 9	< 0,8
	Camera da letto doppia	m ² 9	
	Soggiorno	m ² 14	
	Monolocale per 1 persona	m ² 28	< 0,8
	Monolocale per 2 persone	m ² 38	
	Minimo a persona	m ² 14	
OTTIMI	Camera da letto singola	m ² 9	< 0,6
	Camera da letto doppia	m ² 9	
	Soggiorno	m ² 14	
	Monolocale per 1 persona	m ² 28	< 0,6
	Monolocale per 2 persone	m ² 38	
	Minimo a persona	m ² 14	

Valutazione caratteristiche dimensionali dell'alloggio

Per quanto riguarda le caratteristiche di distribuzione degli ambienti, vengono analizzati i parametri essenziali che conferiscono funzionalità alla distribuzione interna degli ambienti dell'unità immobiliare. In particolare:

- Separazione netta tra zona giorno e zona notte;
- Cucina – Soggiorno posti in maniera contigua;
- Presenza di un bagno con vasca nella zona notte e di una sala d'eau nella zona giorno;
- Ogni ambiente ha la sua privacy e non è soggetto al passaggio verso altri ambienti;
- Esistenza di un disimpegno nell'ingresso;
- Soggiorno esposto a sud, camere a ovest/est, bagni e cucina a nord;
- Ambienti a forma regolare e quadrata;
- Percorsi ridotti all'essenziale;
- Presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura.

VALORI DISTRIBUTIVI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
PARAMETRO	Numero dei parametri riscontrati nell'alloggio oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Parametro presente in maniera inequivocabile	≤ 3	4 ÷ 5	6 ÷ 7	8 ÷ 9

Valutazione caratteristiche distributive dell'alloggio

Per quanto riguarda le caratteristiche di qualità della cucina si fa riferimento agli spazi disponibili nella stessa, essendo che in Italia generalmente, a differenza di altri paesi, il blocco cucina non è venduto insieme all'alloggio.

VALORI QUALITÀ CUCINA IN BASE AI PARAMETRI TECNICI			
GRADO	Aree	m/S _u	Numero max vani con m o S _u insufficiente
SCARSI	Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60.	m 3,60	> 0
	Area libera con lato m 1,40.	≥ 4,00	
GRADO	Aree	m/S _u	Numero max vani con m o S _u insufficiente
NORMALI	Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60.	m 3,60	0
	Area libera con lato m 1,40.	≥ 4,00	
BUONI	Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60.	m 3,60	0
	Area libera con lato m 1,40.	> 8 ≤ 12	
OTTIMI	Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60.	m 3,60	0
	Area libera con lato m 1,40.	> 12	

Valutazione caratteristiche di qualità della cucina dell'alloggio

La classe energetica dell'immobile è una caratteristica, che negli ultimi anni, ha assunto un valore importantissimo in riferimento al risparmio energetico e proprio per questo motivo ha una incidenza importante sul valore immobiliare di un fabbricato. Dal 2012 è diventato obbligatorio per le agenzie e qualsiasi privato che intendono vendere un immobile, comunicare al potenziale acquirente la classe energetica in cui esso è collocato, in modo che la clientela possa fare le sue valutazioni in ambito di risparmio energetico.

Le classi energetiche sono otto, ma va considerato che nel nostro paese purtroppo, la maggior parte delle costruzioni, si ritrova soltanto in classe D ed E.

VALORI RISPARMIO ENERGETICO IN BASE ALLE CLASSI		
GRADO	CLASSI ENERGETICHE	CONSUMI
SCARSO	Classe G e classe F	< 160 e > 160 Kwh/m ² annuo
NORMALE	Classe E e classe D	< 90 e < 120 Kwh/m ² annuo
BUONO	Classe C e classe B	< 50 e < 70 Kwh/m ² annuo
OTTIMO	Classe A e classe A+	< 15 e < 30 Kwh/m ² annuo

Valutazione caratteristica energetica dell'alloggio

L'aspetto estetico non va considerato e confuso con lo stato di conservazione dell'immobile che coincide con il livello di manutenzione degli elementi che lo compongono.

Per quanto riguarda le caratteristiche estetiche si fa riferimento agli aspetti di bellezza e unicità (se presenti) degli elementi architettonici.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,9960	1,0000	1,0040
Porte interne	0,9920	1,0000	1,0080
Tinte e decori	0,9933	1,0000	1,0090
Pavimentazioni	0,9732	1,0000	1,0200
Piastrelle pareti bagno	0,9950	1,0000	1,0050
Piastrelle pareti cucina	0,9950	1,0000	1,0050
Rubinetteria	0,9985	1,0000	1,0020
Infissi	0,9910	1,0000	1,0090
Scuri	0,9970	1,0000	1,0030

Caratteristiche estetiche – Rapporti strumentali di aggiustamento dell'estetica dell'alloggio rispetto al valore medio

VALORI ESTETICI PORTONE IN BASE ALLE DIMENSIONI		
GRADO	MISURA LARGHEZZA	MISURA LARGHEZZA
BRUTTE	< 90	< 200
NORMALI	90 ÷ 100	200 ÷ 220
BELLE	> 90	> 220

Valutazione caratteristica estetica portone dell'alloggio

VALORI ESTETICI PORTONE IN BASE ALLA CONSISTENZA	
GRADO	CONSISTENZA
BRUTTE	Porte sintetiche o in legno tamburato di poco pregio
NORMALI	Porte in legno tamburato di buona essenza o in massello di poco pregio
BELLE	Porte in massello di legname pregiato e lavorate

Valutazione caratteristica estetica porte interne dell'alloggio

VALORI ESTETICI TINTE E DECORI IN BASE ALLA TIPOLOGIA	
GRADO	TIPOLOGIA
BRUTTE	Tinteggiature scadenti, intonaci a vista
NORMALI	Tinteggiature piatte a tempera, a lavabile oppure tappezzerie di carta
BELLE	Affreschi a soffitto, stucchi alle pareti, materiali di rifinitura di altissimo pregio come stucco, encausto, tappezzerie di stoffa pesante ecc.

Valutazione caratteristica estetica delle tinte e dei decori dell'alloggio

VALORI ESTETICI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	
GRADO	TIPOLOGIA
BRUTTE	Piastrelle di seconda scelta. Posa imperfetta
NORMALI	Piastrelle di monocottura, ceramiche non di pregio. Posa normale
BELLE	Marmo, ceramica di pregio, gres ceramico, parquet ecc.. Posa speciale

Valutazione caratteristica estetica dei pavimenti e dei rivestimenti dell'alloggio

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali dell'immobile, si considerano due aspetti fondamentali, ovvero il livello di piano (valido solo per gli edifici condominiali) e l'affaccio, ovvero la visuale permanente che è possibile scorgere dalla zona giorno.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3		
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano		
CARATTERISTICA	EDIFICIO CON ASCENSORE	EDIFICIO SENZA ASCENSORE
PIANI BASSI		
Interrato o sottostanti	0,60	0,60
Seminterrato	0,65	0,65
Terreno	0,75	0,75
Rialzato	0,80	0,80
PIANI INTERMEDI		
Primo	0,85	0,85
Secondo	1,00	1,00
Terzo	1,01	0,97
Quarto	1,03	0,94
Quinto	1,05	0,90
Sesto	1,06	0,85
Oltre il sesto	1,07	0,80
ULTIMO PIANO		
Attico, semiattico	1,08	–
AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente		
CARATTERISTICA	RS	
Strada	0,995	
Giardino	1,003	
Piazza	1,001	
Veduta aperta	1,004	
Corte interna	0,991	
Muri o muraglioni	0,990	

Caratteristiche posizionali o di relazione edificio condominio – Rapporti strumentali di aggiustamento posizionale dell'alloggio rispetto al valore medio

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3	
AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente	
CARATTERISTICA	RS
Strada	1,000
Giardino	1,003
Piazza	1,001
Veduta aperta	1,004
Corte interna	0,991
Muri o muraglioni	0,990

Caratteristiche posizionali o di relazione edificio esclusivo – Rapporti strumentali di aggiustamento posizionale dell'alloggio rispetto al valore medio

Per quanto riguarda le caratteristiche relative al taglio dimensionale dell'immobile si fa riferimento, soprattutto, all'appetibilità che il fabbricato suscita nei potenziali acquirenti in base alle dimensioni dello stesso e quindi ai costi e oneri di gestione e mantenimento.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	RS
Sotto i m ² 40,00	1,015
Tra i m ² 41,00 e i m ² 50,00	1,008
Tra i m ² 51,00 e i m ² 60,00	1,005
Tra i m ² 61,00 e i m ² 80,00	1,000
Tra i m ² 81,00 e i m ² 100,00	0,999
Tra i m ² 101,00 e i m ² 120,00	0,997
Tra i m ² 121,00 e i m ² 150,00	0,995
Tra i m ² 151,00 e i m ² 180,00	0,990
Oltre i m ² 180,00	0,985

Caratteristiche dimensionali – Rapporti strumentali di aggiustamento delle dimensioni dell'alloggio rispetto al valore medio

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω_5			
OPERE	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	RS
DEMOLIZIONI			
Pareti	Quattro pareti m 3,5 x 2,7 x 4	≈ m ² 40	0,9990
Pavimenti	Pavimento di una stanza di ml 3 x 4	≈ m ² 12	0,9992
Rivestimenti	Rivestimento per ml 4 x 2 di altezza	≈ m ² 8	0,9995
Rimozioni	Rimozione elementi fatiscenti	n. 5	0,9997
Intonaci	Demolizione intonaco su pareti	≈ m ² 40	0,9991
Le misure sono riferite a una singola stanza media dell'abitazione, moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento.			

Caratteristiche di conservazione – Rapporti strumentali di aggiustamento per la conservazione dell'alloggio rispetto al valore medio

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω_5			
OPERE	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	RS
RICOSTRUZIONI			
Pareti	Quattro pareti m 3,5 x 2,7 x 4	≈ m ² 40	0,9996
Pavimenti	Pavimento di una stanza di ml 3 x 4	≈ m ² 12	0,9997
	Solo lucidatura di parquet o marmo	≈ m ² 12	0,9999
Rivestimenti	Rivestimento m 4 x 2 di altezza	≈ m ² 8	0,9998
Intonaci	Rifacimento intonaco su pareti	≈ m ² 40	0,9998
	Solo ripresa e lisciatura intonaco esistente compresa scorticatura	≈ m ² 40	0,9999
Tinteggiature	Quattro pareti di qualsiasi materiale	≈ m ² 40	0,9999
Finestre	Posa finestre di m 1,20 x 2,20	≈ m ² 3	0,9980
	Solo verniciatura	≈ m ² 3	0,9995
Porte	Posa porta per una stanza media	≈ m ² 2	0,9990
	Solo verniciatura	≈ m ² 2	0,9998
Opere speciali	Ringhiere, blindatura portoncino ingresso, inferriate finestre ecc.	a numero	0,999
Le misure sono riferite a una singola stanza media dell'abitazione, moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento.			
RICOSTRUZIONI			
Elettrico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 100 punti	0,9900
	Singolo punto elettrico completo	1 punto	0,9999
Idraulico	Rifacimento impianto completo	≈ n. 6 punti	0,9220
	Singolo punto idraulico completo	1 punto	0,9870
Riscaldamento	Rifacimento completo impianto con cambio caldaia e sanitari	≈ n. 100 pt + cld	0,9667
	Singolo elemento sanitario	1 punto	0,9999
	Cambio caldaia	1 caldaia	0,9777
Fognario	Impianto fognario colonne e collettori	a corpo	0,9867
Le misure sono riferite a tutto l'alloggio.			

Caratteristiche di conservazione – Rapporti strumentali di aggiustamento per la conservazione dell'alloggio rispetto al valore medio

ALLOGGIO: CONSERVAZIONE A QUADRI DI INTERVENTO Ω₂		
DESCRIZIONE QUADRO	ELENCO OPERE	RS
QUADRO 1		
Nessun intervento necessario	Nessuna	1,0000
QUADRO 2		
Tinta alle pareti	Tinteggiatura	0,9985
QUADRO 3		
Quadro 3.1		
Tinta alle pareti, sostituzione dei sanitari	Tinteggiatura Sanitari	0,9976
Quadro 3.2		
Tinta alle pareti, intervento di manutenzione sull'impianto elettrico	Tinteggiatura Impianto elettrico	0,9960
Quadro 3.3		
Tinta alle pareti, sostituzione degli infissi	Tinteggiatura Infissi	0,9962
Quadro 3.4		
Tinta alle pareti, sostituzione delle porte	Tinteggiatura Porte interne	0,9962
QUADRO 4		
Quadro 4.1		
Tinta alle pareti, rifare integralmente bagni e la cucina	Tinteggiatura Bagni e cucina	0,9918
Quadro 4.2		
Tinta alle pareti, rifare integralmente bagni e la cucina, lucidare i pavimenti	Tinteggiatura Bagni e cucina Lucidatura	0,9913
Quadro 4.3		
Tinta alle pareti, rifare integralmente i bagni e la cucina, rifare i pavimenti	Tinteggiatura Bagni e cucina Pavimenti	0,9870
Quadro 4.4		
Tinta alle pareti, rifare integralmente bagni e la cucina, rifare impianto elettrico	Tinteggiatura Bagni e cucina Impianto elettrico	0,9880
Quadro 4.5		
Tinta alle pareti, rifare integralmente bagni e la cucina, rifare integralmente impianto elettrico, rifare integralmente impianto di riscaldamento.	Tinteggiatura Bagni e cucina Impianto elettrico Impianto riscaldamento	0,9840

QUADRO 5		
Quadro 5.1		
Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e la cucina, rifare infissi	Tinteggiatura Bagni e cucina Infissi	0,9900
Quadro 5.2		
Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e la cucina, rifare infissi, lucidare pavimenti	Tinteggiatura Bagni e cucina Infissi Lucidatura	0,9833
Quadro 5.3		
Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e la cucina, rifare infissi, rifare pavimenti	Tinteggiatura Bagni e cucina Infissi Pavimenti	0,9850
Quadro 5.4		
Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e la cucina, rifare infissi, rifare pavimenti, rifare impianto elettrico	Tinteggiatura Bagni e cucina Infissi Pavimenti Impianto elettrico	0,9810
Quadro 5.5		
Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e la cucina, rifare infissi, rifare pavimenti, rifare impianto elettrico, rifare impianto di riscaldamento completo	Tinteggiatura Bagni e cucina Infissi Pavimenti Impianto elettrico Impianto riscaldamento	0,9770

Caratteristiche di conservazione – Rapporti strumentali di aggiustamento per i quadri di intervento conservativo

Moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati in questa parte, si ottiene il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare.

RICAPITOLANDO

LOTTO 1

Foglio 45 p.lla 574 sub 3-10-8

- Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti dianzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 1,06;
- Il coefficiente globale dell'edificio, moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: 0,984;
- Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è stabilito pertanto in: 0,75.

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio e unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo: 0,782.

Una volta terminata la valutazione analitica dei rapporti strumentali, è possibile determinare il valore unitario corretto dell'immobile oggetto del procedimento.

$$V_u \text{ (determinato)} = V_{rif} \times (G \times D \times W) = 622,67 \text{ €/mq (circa)}$$

dove:

V_u = valore unitario aggiustato;

V_{rif} = valore unitario di riferimento;

Sc = superficie commerciale complessiva;

G = rapporto strumentale complessivo della zona;
D = rapporto strumentale complessivo dell'edificio;
W = rapporto strumentale complessivo dell'alloggio.

Il valore ottenuto dopo l'applicazione dei coefficienti correttivi, al fine di tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato, è perfettamente in linea con quanto riferito dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio.

A questo punto si può determinare il valore dell'immobile, stimato sulla base del valore unitario corretto precedentemente determinato:

$$V_{\text{imm (determinato)}} = Sc \times V_u$$
$$121,00 \text{ mq} \times 622,67 \text{ €/mq} = 75.343,07 \text{ € (circa)}$$

Tale valore deve però tenere in considerazione del fatto che, come specificato nei paragrafi precedenti, l'immobile presenta delle difformità tra lo stato di fatto e la visura della planimetria catastale. Sono presenti, infatti, delle lievi difformità dovute alla diversa distribuzione dei locali interni.

Da ciò che emerge in comune, risulta che tale mancanza può essere sanata senza problemi con una "CILA in Sanatoria" dato che interessa esclusivamente la divisione interna dell'immobile e non modifiche alla sagoma o aumento di superficie. e attraverso un aggiornamento della visura planimetrica da presentare all'agenzia delle entrate (ex Catasto).

Inoltre, visto che non è possibile stabilire con certezza se l'immobile della procedura sia o meno conforme ai titoli abilitativi che hanno portato alla sua edificazione, si provvederà ad applicare un coefficiente di abbattimento forfettario per eventuali spese al momento non identificabili pari al 15%.

C.I.L.A. in sanatoria	=	1.000,00 € (circa)
Diritti segreteria	=	100,00 € (circa)
S.C.A.	=	100,00 € (circa)
Aggiornamento della visura catastale	=	50,00 € (circa)
Spese tecniche	=	1.000,00 (circa)
TOTALE	=	2.250,00 € (circa)

Applicazione del coefficiente di abbattimento		
Coefficiente del 15 %	=	11.300,00 € (circa)
TOTALE	=	11.300,00 € (circa)

$$V_{\text{imm}} = V_{\text{imm (determinato)}} - \text{Costi sanatoria} - \text{Coefficiente di abbattimento} = 75.343,07 \text{ €} - 2.250,00 \text{ €} - 11.300,00 \text{ €} = 61.793,07 \text{ €} = 61.793,49 \text{ € (circa)}$$

$$V_{u \text{ imm}} = 510,69 \text{ €/mq (circa)}$$

LOTTO 2**Foglio 45 p.lla 574 sub 26**

- Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti dianzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 1,06;
- Il coefficiente globale dell'edificio, moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: 0,984;



- Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è stabilito pertanto in: 0,658.

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio e unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo: 0,686.

Una volta terminata la valutazione analitica dei rapporti strumentali, è possibile determinare il valore unitario corretto dell'immobile oggetto del procedimento.

$$V_u \text{ (determinato)} = V_{\text{rif}} \times (G \times D \times W) = 246,10 \text{ €/mq (circa)}$$

dove:

V_u = valore unitario aggiustato;

V_{rif} = valore unitario di riferimento;

Sc = superficie commerciale complessiva;

G = rapporto strumentale complessivo della zona;

D = rapporto strumentale complessivo dell'edificio;

W = rapporto strumentale complessivo dell'alloggio.

Il valore ottenuto dopo l'applicazione dei coefficienti correttivi, al fine di tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato, è perfettamente in linea con quanto riferito dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio.

A questo punto si può determinare il valore dell'immobile, stimato sulla base del valore unitario corretto precedentemente determinato:

$$V_{\text{imm (determinato)}} = Sc \times V_u$$
$$36,00 \text{ mq} \times 246,10 \text{ €/mq} = 8.859,60 \text{ € (circa)}$$

Visto che non è possibile stabilire con certezza se l'immobile della procedura sia o meno conforme ai titoli abilitativi che hanno portato alla sua edificazione, si provvederà ad applicare un coefficiente di abbattimento forfettario per eventuali spese al momento non identificabili pari al 15%.

S.C.A.	=	100,00 € (circa)
TOTALE	=	100,00 € (circa)

Applicazione del coefficiente di abbattimento		
Coefficiente del 15 %	=	1.328,94 € (circa)
TOTALE	=	1.328,94 € (circa)

$$V_{\text{imm}} = V_{\text{imm (determinato)}} - \text{Costo SCA} - \text{Coefficiente di abbattimento} = 8.859,60 \text{ €} - 100,00 \text{ €} - 1.328,94 \text{ €} = 7.430,66 \text{ €} = 7.430,40 \text{ € (circa)}$$

$$V_u \text{ imm} = 206,40 \text{ €/mq (circa)}$$

VALORE TOTALE IMMOBILI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Considerando il valore stimato per il lotto 1 (*Foglio 45 p.lla 574 sub 3-10-8*) e il lotto 2 (*Foglio 45 p.lla 574 sub 26*), il valore totale stimato per i beni oggetto della procedura è:

$$V_{\text{tot}} = V_{\text{lotto1}} + V_{\text{lotto2}} = 69.223,89 \text{ €}$$



8 - RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

Concluso il processo di indagine, relativo all'immobile oggetto del procedimento, se ne riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle righe seguenti in cui si fornisce il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale e appresso riportato.

➤ ***CIRCA IL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA A:***

VERIFICHE DI COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Si rimanda a quanto specificato al punto 2 e 3 della presente relazione.

➤ ***CIRCA IL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA B:***

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

• Lotto 1:

Foglio 45 p.lla 574 sub 3-10-8

L'immobile pignorato, oggetto dell'esecuzione e della stima, risulta una abitazione di tipo economico sito in Via Coddemma (Contrada/Via Flavia da Google Maps), 87024 Fuscaldo (CS). Lo stesso fa parte del Condominio "Maria" (C.F. 92004490782), gestito da un Amministratore di Condominio.

Esso confina a Sud con l'immobile identificato alla particella 574 sub 17 – 4 – 7 (intestati ad altra ditta) facente parte dello stesso fabbricato ma il cui accesso è su altra scala, a Ovest e ad Est con la strada Via Flavia e a Nord con la scala condominiale.

Il bene, dalla visita in loco risulta essere un immobile residenziale di tipo economico che si sviluppa su un unico livello posto al piano terra del fabbricato. L'immobile, risulta delle seguenti dimensioni (vedi elaborati grafici):

- ✓ Superficie calpestabile – circa 86,80 mq;
- ✓ Superficie catastale – circa 121,00 mq;
- ✓ Superficie catastale corte (sub 3) – circa 33 mq;
- ✓ Superficie catastale corte (sub 8) – circa 57 mq;

• Lotto 2:

Foglio 45 p.lla 574 sub 26

L'immobile pignorato, oggetto dell'esecuzione e della stima, risulta garage sito in Via Coddemma (Contrada/Via Flavia da Google Maps), 87024 Fuscaldo (CS). Lo stesso fa parte del Condominio "Maria" (C.F. 92004490782), gestito da un Amministratore di Condominio.

Esso confina a Sud con l'immobile identificato alla particella 574 sub 27 (intestati ad altra ditta) facente parte dello stesso fabbricato, a Ovest con la particella 574 sub 1 (bene comune non censibile), ad Est con il terreno e a Nord con l'immobile identificato alla particella 574 sub 25 (intestati ad altra ditta) facente parte dello stesso fabbricato.

Il bene, dalla visita in loco risulta essere un garage – box auto che si sviluppa su un unico livello posto al piano seminterrato del fabbricato. L'immobile, risulta delle seguenti dimensioni (vedi elaborati grafici):

- Superficie calpestabile – circa 35,20 mq;
- Superficie catastale – circa 36,00 mq;

DATI CATASTALI

L'immobile pignorato, oggetto dell'esecuzione e della stima, risulta:

- Una abitazione di tipo economico sito in Via Coddemma Scala 1 Piano T, del Comune di Fuscaldo (CS), ed è censito in catasto al Foglio 45, mappale 574, sub 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani (graffato sub 8 e sub 3 che rappresentano le corti esterne).



Dalla visura Catastale allegata alla seguente perizia, è possibile leggere che l'immobile oggetto del procedimento ha una dimensione di circa 121 mq totali, 107 mq escluse le aree scoperte. Il bene risulta essere intestato a *****omissis***** per 1/1 della proprietà.

- Un garage sito in Via Coddemma Scala 1 Piano S1, del Comune di Fuscaldo (CS), ed è censito in catasto al Foglio 45, mappale 574, sub 26, categoria C/6, classe U, consistenza 35 mq.

Dalla visura Catastale allegata alla seguente perizia, è possibile leggere che l'immobile oggetto del procedimento ha una dimensione di circa 36 mq totali. Il bene risulta essere intestato a *****omissis***** per 1/1 della proprietà.

➤ **CIRCA IL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA C:**

STATO DI POSSESSO

- Lotto 1:

Foglio 45 p.lla 574 sub 3-10-8

L'immobile esecutato risulta, allo stato attuale, occupato dal proprietario.

- Lotto 2:

Foglio 45 p.lla 574 sub 26

L'immobile esecutato risulta, allo stato attuale, occupato dal proprietario.

➤ **CIRCA IL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA D:**

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Da quello che risulta dall'attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Settore V – Ufficio Urbanistica e Tutela del Territorio del Comune di Fuscaldo (CS) al sottoscritto prot. n° 3234 del 13/03/2023, a seguito di istanza di richiesta, presentata in data 24/12/2022 a mezzo Pec e protocollata con n° 14256 del 27/12/2022 e successiva integrazione presentata in data 06/03/2023 a mezzo Pec e protocollata con n° 2941 del 07/03/2023, intesa ad ottenere accesso alla documentazione inerente il fabbricato oggetto del procedimento e attestato dal quale si evincano eventuali vincoli relativi all'area in cui è ubicato l'immobile sito in Contrada, Via Flavia, del Comune di Fuscaldo (CS), e riportato in catasto al Foglio 45, Mappale 574, sub 10-3-8 e al Foglio 45, Mappale 574, sub 26 si attesta:

“... ”

- che per gli immobili summenzionati ricadono in una Z.T.O. del P.R.G. “ex Area P.E.E.P.” ed in area sottoposta a vincolo ambientale – paesistico e sismico;

“... ”

SITUAZIONE CONDOMINIALE

- Lotto 1:

Foglio 45 p.lla 574 sub 3-10-8

Da quello che ci viene riferito, durante il sopralluogo, l'immobile risulta far parte del Condominio “~~XXXX~~”, gestito da un Amministratore di Condominio.

Quest'ultimo, contattato a mezzo mail in data 04/01/2023 e 15/03/2023 e più volte per vie brevi, non ha fornito al sottoscritto alcuna documentazione di quella richiesta.

In particolare si richiedevano informazioni riguardanti il condominio di cui fanno parte l'immobile oggetto della procedura, quali:

- ✓ 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 attuale;
- ✓ eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati;



- ✓ numero di concessione edilizia con cui il fabbricato è stato realizzato ed eventuali titoli abilitativi successivi che lo hanno portato ad assumere gli attuali connotati.

- Lotto 2:

Foglio 45 p.lla 574 sub 26

Da quello che ci viene riferito, durante il sopralluogo, l'immobile risulta far parte del Condominio "Maria", gestito da un Amministratore di Condominio.

Quest'ultimo, contattato a mezzo mail in data 04/01/2023 e 15/03/2023 e più volte per vie brevi, non ha fornito al sottoscritto alcuna documentazione di quella richiesta.

In particolare si richiedevano informazioni riguardanti il condominio di cui fanno parte l'immobile oggetto della procedura, quali:

- ✓ 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 attuale;
- ✓ eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati;
- ✓ numero di concessione edilizia con cui il fabbricato è stato realizzato ed eventuali titoli abilitativi successivi che lo hanno portato ad assumere gli attuali connotati.

➤ **CIRCA IL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA E:**

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

- Lotto 1:

Foglio 45 p.lla 574 sub 3-10-8

IL fabbricato in oggetto risulta essere stato realizzato mediante Concessione Edilizia n° 460 del 16/11/1985 rilasciata dal Comune di Fuscaldo. Tale documentazione però, come indicato nei paragrafi precedenti, non risulta reperibile presso gli archivi comunali, come indicato nell'attestato rilasciato al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo. Per tale motivo, non è possibile stabilire con certezza se l'immobile della procedura sia o meno conforme a tali titoli abilitativi. Va considerato, però, che il Testo Unico in Materia Edilizia (DPR 6 giugno 2001, n. 380) all'Art. 9-bis per ciò che concerne la documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili al comma 1-bis recita: *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."*

Per cui, considerando:

- atto di donazione del 19/01/2021, n° di repertorio 629/465 da Notaio **Giuseppe Fazio** di Paola (CS), trascritto il 10/02/2021 nn. 3376/2627 con il quale il debitore è entrato in possesso dell'immobile, il quale all'art. 4 recita: *"...Ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive proroghe e modificazioni, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia), la donante, resa edotta da me Notaio delle sanzioni penali in caso di dichiarazioni false e mendaci ai sensi del DPR n. 445 del 20 dicembre 2000, in relazione al locale commerciale oggetto del presente atto (foglio 40, p.lle graffate 354 sub 18 e sub 19) dichiara che la costruzione dello stesso è avvenuta in epoca anteriore al 1° settembre 1967; in relazione all'appartamento ed al locale garage dichiara che la costruzione degli stessi è avvenuta in conformità alla concessione edilizia n.460 rilasciata dal Comune di Fuscaldo in data 16 novembre 1985. Successivamente, per entrambi gli immobili, non sono state apportate*



variazioni o modifiche sia interne che esterne, per le quali occorressero titoli edificatori ai sensi della normativa urbanistica vigente ovvero autorizzazioni e/o permessi o interventi oggetto di provvedimenti sanzionatori...”;

- documentazione catastale, ed in particolare dalla planimetria catastale presentata in data 30/07/1987;

Si precisa che da quanto emerso dallo studio di tale documentazione, nonché dal confronto con i tecnici dell’Ufficio dell’Area Tecnica del comune di Fuscaldo (CS), si può ipotizzare che l’immobile in oggetto, in linee generali, sia conforme al titolo edilizio con il quale è stata prevista la sua edificazione, seppur si evidenzia, come già indicato precedentemente, che sono state trovate delle difformità tra lo stato di fatto e la visura della planimetria catastale dell’immobile identificato al foglio 45 particella 574 sub 10 (graffata sub 8 e 3), dovute a una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto riguarda il Certificato di Abitabilità / Agibilità dell’immobile, lo stesso non risulta presente al comune di Fuscaldo (CS), nel fascicolo della concessione edilizia.

- Lotto 2:

Foglio 45 p.lla 574 sub 26

IL fabbricato in oggetto risulta essere stato realizzato mediante Concessione Edilizia n° 460 del 16/11/1985 rilasciata dal Comune di Fuscaldo. Tale documentazione però, come indicato nei paragrafi precedenti, non risulta reperibile presso gli archivi comunali, come indicato nell’attestato rilasciato al sottoscritto dall’Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo. Per tale motivo, non è possibile stabilire con certezza se l’immobile della procedura sia o meno conforme a tali titoli abilitativi. Va considerato, però, che il Testo Unico in Materia Edilizia (DPR 6 giugno 2001, n. 380) all’Art. 9-bis per ciò che concerne la documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili al comma 1-bis recita: *“Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.”*

Per cui, considerando:

- atto di donazione del 19/01/2021, n° di repertorio 629/465 da Notaio **C. F. F. F.** di Paola (CS), trascritto il 10/02/2021 nn. 3376/2627 con il quale il debitore è entrato in possesso dell’immobile, il quale all’art. 4 recita: *“...Ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive proroghe e modificazioni, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia), la donante, resa edotta da me Notaio delle sanzioni penali in caso di dichiarazioni false e mendaci ai sensi del DPR n. 445 del 20 dicembre 2000, in relazione al locale commerciale oggetto del presente atto (foglio 40, p.lle graffate 354 sub 18 e sub 19) dichiara che la costruzione dello stesso è avvenuta in epoca anteriore al 1° settembre 1967; in relazione all’appartamento ed al locale garage dichiara che la costruzione degli stessi è avvenuta in conformità alla concessione edilizia n.460 rilasciata dal Comune di Fuscaldo in data 16 novembre 1985. Successivamente, per entrambi gli immobili, non sono state apportate variazioni o modifiche sia interne che esterne, per le quali occorressero titoli edificatori ai sensi della normativa urbanistica vigente ovvero autorizzazioni e/o permessi o interventi oggetto di provvedimenti sanzionatori...”;*
- documentazione catastale, ed in particolare dalla planimetria catastale presentata in data 30/07/1987;

Si precisa che da quanto emerso dallo studio di tale documentazione, nonché dal confronto con i tecnici dell’Ufficio dell’Area Tecnica del comune di Fuscaldo (CS), si può ipotizzare che l’immobile in oggetto, in linee generali, sia conforme al titolo edilizio con il quale è stata prevista la sua edificazione.



Per quanto riguarda il Certificato di Abitabilità / Agibilità dell'immobile, lo stesso non risulta presente al comune di Fuscaldo (CS), nel fascicolo della concessione edilizia.

➤ **CIRCA IL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA F:**

FORMAZIONE DEI LOTTI

Viste le caratteristiche del bene pignorato e considerato che si tratta di immobili di diversa natura, ben distinti e separati tra loro, si ritiene che gli stessi possano essere divisi in 2 lotti, senza causare una probabile perdita di utilità economica degli stessi. In particolare:

- Lotto 1: Foglio 45 p.lla 574 sub 3-10-8 (abitazione di tipo economico);
- Lotto 2: Foglio 45 p.lla 574 sub 26 (garage – box auto).

➤ **CIRCA IL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA G:**

VALORE DEL BENE E COSTI

- Lotto 1:

Foglio 45 p.lla 574 sub 3-10-8

Valore unitario finale stimato dell'immobile: $V_{u\ imm} = 510,69$ €/mq (circa)

Valore finale stimato dell'immobile: $V_{imm} = 61.793,49$ €

- Lotto 2:

Foglio 45 p.lla 574 sub 26

Valore unitario finale stimato dell'immobile: $V_{u\ imm} = 206,40$ €/mq (circa)

Valore finale stimato dell'immobile: $V_{imm} = Sc \times V_u = 7.430,40$ €

- Valore totale immobili oggetto del procedimento

Considerando il valore stimato per il lotto 1 (**Foglio 45 p.lla 574 sub 3-10-8**) e il lotto 2 (**Foglio 45 p.lla 574 sub 26**), il valore totale stimato per i beni oggetto della procedura è:

Valore totale stimato degli immobili: $V_{tot} = V_{lotto1} + V_{lotto2} = 69.223,89$ €

9 - CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore dell'immobile, così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.