

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°85/2021R.G.E.

Ad istanza di:

- [REDACTED]

In danno di:

- [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente
Ing. Carlo DE ROSE
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Carlo DE ROSE, Via Medaglie d'Oro, n°93 87100 Cosenza
- tel.0984-35303; e-mail: cderosel@alice.it

INDICE



RELAZIONE:

1. PREMESSA;	PAG. N° 2
2. ESAME PRELIMINARE DEGLI ATTI E RELATIVE RISULTANZE	PAG. N° 4
3. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO;	PAG. N° 5
4. RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI;	PAG. N° 5
5. REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA;	PAG. N° 8
6. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	PAG. N° 9
7. CONCLUSIONI	PAG. N°11

ALLEGATI:

- VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO N°01 VISURE CATASTALI;
- ALLEGATO N°02 PLANIMETRIE CATASTALI DELLE U.I.;
- ALLEGATO N°03 RILIEVO U.I., RESTITUZIONE GRAFICA PLANIMETRIE IMMOBILI;
- ALLEGATO N°04 RITRAZIONI FOTOGRAFICHE;
- ALLEGATO N°05 ATTESTATO RILASCIATO DAL COMUNE ACRI (CS) (TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA);
- ALLEGATO N°06 ISPEZIONI IPOTECARIE



1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Mariarosa Savaglio con decreto del 16.03.2022, notificato a mezzo PEC in pari data, ha nominato lo scrivente quale esperto stimatore (c.t.u.) nella procedura esecutiva n°85/2021 (R.G.E.) per la valutazione e la stima del compendio pignorato.

Il sottoscritto il 18 marzo 2022 ha prestato il giuramento di rito assumendo l'incarico di:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
- 2) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
- 3) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire e depositare, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 4) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

- 5) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) rilevare le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;
- 9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dire, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;
- 11) accertare se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo

punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;
- 15) **riportare in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita**,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Lo scrivente, eseguite tutte le operazioni e le attività necessarie all'espletamento dell'incarico assunto, rassegna la seguente relazione di consulenza.

2. ESAME PRELIMINARE DEGLI ATTI E RELATIVE RISULTANZE

Con riferimento al decreto di nomina il sottoscritto c.t.u., eseguita ogni altra operazione necessaria, ha proceduto preliminarmente al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

In relazione a ciò si precisa che il creditore procedente risulta aver depositato:

- visure catastali del 11.06.2021, relative alla due u.i. oggetto di esecuzione, dalle quali si evincono i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
- visura ipotecaria del 14.06.2021 effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza –Ufficio Provinciale Territorio- Servizio di pubblicità Immobiliare sugli immobili di proprietà di [REDACTED] oggetto di esecuzione.

3. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dalla documentazione in atti risulta che i beni pignorati oggetto della esecuzione immobiliare ubicati nel Comune di ACRI (CS) sono:

- 1) **unità immobiliare** sita nel Comune di Acri, via Pastrengo piano T - Categoria A/3 consistenza 5 vani e risultante censita nel Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Acri al **Foglio 85, Particella 864, Sub 1**, Classe 2, rendita 154,94 €;
- 2) **unità immobiliare** sita nel Comune di Acri, via Pastrengo piano S1 - Categoria C/2 consistenza 110 mq, risultante censita nel Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Acri al Foglio 85, Particella 864, Sub 3, Classe 1, rendita 85,22 €.

L'identificazione attuale dei beni in oggetto coincide con quella risultante dalla documentazione riscontrata in atti.

Dalle ricerche catastali effettuate dallo scrivente, per una più attuale individuazione degli immobili, è emersa la seguente situazione catastale (rif. visure catastali Allegato n°01).

Catasto Fabbricati Comune di ACRI

n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Zona Cens.	Indirizzo Piano	Categoria e Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita (€)
1	85	864	1	1	Via Pastrengo piano T	A/3; 2	5 Vani	€ 154,94
2	85	864	3	1	Via Pastrengo piano S1	C2; 1	110 mq.	€ 85,22
Intestato							Diritti e oneri reali	
[REDACTED]							proprietà per 1/1	

4. RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce delle attività peritali svolte si riporta di seguito la descrizione degli immobili oggetto della procedura espropriativa, facendo riferimento oltre che alle planimetrie catastali (Allegato n°02), alle planimetrie prodotte dal sottoscritto (Allegato n°03) ed all'elaborato fotografico (Allegato n°04) che riporta le ritrazioni effettuate in sede di sopralluogo.

Le due u.i. oggetto della procedura esecutiva fanno parte di un fabbricato con un piano f.t. (lato Sud-Est) ed un piano seminterrato, sito alla Via Leoncavallo, civico n°23, del Comune di Acri (CS), distinto in catasto al foglio n°82 con la particelle n°864.

Il fabbricato, realizzato con struttura portante mista (muratura portante perimetrale e telaio in c.a. intermedio), presenta finiture di tipo civile ed appare in modeste condizioni di conservazione e manutenzione.

Dalle ricerche condotte dal sottoscritto presso gli Uffici del Comune di Acri (CS) risulta che per l'intero corpo di fabbrica in oggetto, su domanda mod.47/85-A- del 16.12.1985 prodotta dal [REDACTED], è stato rilasciato, "Titolo Abilitativo in Sanatoria n° 2127" del 27.11.2007 secondo la Legge n°47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Di detto fabbricato, allo stato attuale, fanno parte le unità immobiliari individuate catastalmente dai seguenti subalterni:

n°	subalterno n°	Ubicazione	n. civico	piani	scala	interno	descrizione
1	1	Via Pastrengo		T			Abitazione
2	3	Via Pastrengo		S1			Magazzino

1) UNITÀ IMMOBILIARE DI CATEGORIA A/3 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO) SITA NEL COMUNE DI ACRIS (CS) ALLA VIA PASTRENCO (OGGI VIA RUGGERO LEONCAVALLO) CENSITA IN CATASTO URBANO AL FOGLIO N°85, PARTICELLA N°864, SUB 1-

L'u.i. in oggetto, posta al piano 1° e distinta con il sub n°1, confina su tutti i lati con terreno di corte, oltre il quale: a Sud –Sud Est è posta la strada comunale (p.IIa 277); a Nord-Ovest il fabbricato individuato con la p.IIa 865, a Nord il piccolo appezzamento di terreno individuato dalla particella 792 ed il fabbricato individuato con la p.IIa 1141.

L'immobile presenta l'accesso dal vano scala a servizio di tutti i piani ed è costituito da: Ingresso-Corridoio di disimpegno; locale Cucina; Stanza 1 (soggiorno pranzo); Stanza 2 (letto); Stanza 3 (letto); Bagno; Ripostiglio. l'altezza di tutti gli ambienti è di 2,80 m.

La disposizione di detti ambienti coincide con quella riportata nella planimetria catastale acquisita preliminarmente dal sottoscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Allegato n°2).

Consistenza analitica:

Piano	Destinazione	Superficie calpestabile (mq)	Superficie Commerciale (mq)
Primo	Abitazione	91,40	130,00
Primo	Balconi	10,00	10,00
CONSISTENZA TOTALE		101,40	140,00

Caratteristiche di finitura:

L'appartamento internamente si presenta così rifinito:

- PAVIMENTI: tutti gli ambienti risultano pavimentati; l'ingresso, il corridoio di disimpegno ed il locale cucina con piastrelle rettangolari in marmo; la stanza soggiorno pranzo con piastrelle in segato di marmo; le stanze da letto con piastrelle in graniglia di marmo cemento; il locale da bagno con piastrelle in ceramica monocottura del tipo 30x30 di colore chiaro. Nel complesso la

pavimentazione risalente agli anni'70 si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione;

- RIVESTIMENTI: le pareti dell'immobile (pareti e soffitti) risultano rifinite con intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile; le pareti del locale cucina risultano rivestite, per una altezza di circa 1,60 m., con piastrelle in ceramica del tipo 15x15 con motivo floreale; nel locale da bagno le pareti risultano rivestite con piastrelle in ceramica monocottura in tinta con la pavimentazione; I rivestimenti si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.
- INFISSI INTERNI: in legno tamburato di media qualità, in normale stato di conservazione e manutenzione; portoncino di accesso, in legno del tipo semplice non blindato;
- INFISSI ESTERNI: in buone condizione di conservazione e manutenzione, in legno tipo Douglas e vetro semplice;
- IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO: del tipo convenzionale per civile abitazione, con pezzi igienici in vetrochina e rubinetterie di normale qualità, allacciato alla rete comunale;
- IMPIANTO ELETTRICO: funzionante, del tipo per civile abitazione con punti luce e di comando del tipo incassato; l'apparecchiatura di comando si presenta in buono stato di manutenzione;
- RISCALDAMENTO: l'appartamento è privo di impianto di riscaldamento e presenta un camino nel locale cucina.

2) UNITÀ IMMOBILIARE DI CATEGORIA C/2 (MAGAZZINO) SITA NEL COMUNE DI ACRÌ (CS) ALLA VIA PASTRENGO (OGGI VIA RUGGERO LEONCAVALLO) CENSITA IN CATASTO URBANO AL FOGLIO N°85, PARTICELLA N°864, SUB 3-

L'u.i. di categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), distinta con il sub n°3, è posta al piano Terra (1° seminterrato) del fabbricato e confina: a Sud-Ovest con vano scala; a Sud-Est con area di corte del fabbricato oltre la quale è posta la strada comunale; a Nord-Ovest con corte del fabbricato oltre la quale è posto il fabbricato individuato con la p.lla 865, a Nord con l'area di corte del fabbricato oltre la quale si individua il piccolo appezzamento di terreno individuato dalla particella 792 ed il fabbricato individuato con la p.lla 1141.

L'immobile presenta più punti di accesso (planimetrie in allegato nn.2 e 3), n°1 dall'interno del vano scala, da n°3 dalla strada comunale sul confine a Sud-Est ed al suo interno si presenta suddiviso in più ambienti: Cucina rustica con camino; WC-Lavatoio; Magazzino Deposito n°1; Magazzino Deposito n°2.

Consistenza analitica:

Piano	Destinazione	Superficie calpestabile (mq)	Superficie Commerciale (mq)
S1	Magazzino-deposito	100,00	145,00
	CONSISTENZA TOTALE	100,00	145,00

Caratteristiche di finitura:

L'u.i. internamente si presenta così rifinita:

- PAVIMENTI: nella cucina rustica e nel magazzino-deposito n°1 la pavimentazione è in battuto di cemento in non buone condizioni di manutenzione e conservazione; la zona WC-lavatoio risulta pavimentata con piastrelle di ceramica monocottura di modesta qualità; la zona magazzino-deposito n°2 è pavimentata con piastrelle in ceramica monocottura del tipo 30x30 di colore giallo ocra. Nel complesso la pavimentazione si presenta in modeste condizioni di manutenzione;
- RIVESTIMENTI: tutte le pareti ed i soffitti dell'immobile risultano rifiniti con intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura di colore bianco; le pareti della zona lavatoio sono rivestite con piastrelle in ceramica monocottura di forma rettangolare. Lo stato di conservazione e manutenzione dei rivestimenti è modesto.
- INFISSI INTERNI: il vano di accesso dal vano scala è dotato di porta interna in legno tamburato di modesta qualità ed in normale condizione di conservazione;
- INFISSI ESTERNI: I vani di accesso dall'esterno, prospicienti la strada comunale, hanno una larghezza di circa 2,40 m. e sono dotati di infissi in lamiera di acciaio a tre ante con sovrastanti lucernai in vetro;
- IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO: nella zona WC è presente un Water in vetrochina ed un lavabo in cemento;
- IMPIANTO ELETTRICO: essenziale, del tipo per civile abitazione con punti luce e di comando del tipo incassato.

5. REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA

Dall'analisi dei dati acquisiti in sede di consulenza risulta che:

- **lo stato di fatto degli immobili**, risultante dalle planimetrie prodotte sulla base dei dati rilevati in sede di sopralluogo, risulta corrispondente a quello riportato dalle planimetrie catastali depositate presso gli uffici di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali -;
- le due u.i. oggetto di esecuzione ricadono **nella "zonizzazione B2 – zona di completamento"** del Piano Regolatore vigente sul territorio comunale di Acri;
- su detti immobili non gravano vincoli artistici, storici e alberghieri;
- per l'intero corpo di fabbrica in oggetto, su domanda mod.47/85-A- del 16.12.1985 prodotta dal [REDACTED], è

- stato rilasciato, "Titolo Abilitativo in Sanatoria n° 2127" del 27.11.2007 ai sensi della Legge n°47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni;4
- per le due u.i. non sono mai stati richiesti e rilasciati certificati di Abitabilità e/o agibilità.



6. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per valore degli immobili in questo caso è da intendere il valore venale, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero se immessi in commercio.

Al fine di fornire un arco di valori entro cui può verosimilmente variare il più probabile valore di mercato, si procederà alla stima secondo due diversi metodi:

- 1) stima in base ai prezzi di mercato della zona;
- 2) stima sintetica per coefficienti di merito.

Con il primo metodo di stima, detto anche metodo di stima per confronto, il probabile valore di mercato dell'immobile si determina mediante il raffronto con immobili, consimili per caratteristiche proprie e subietive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione col mercato della zona.

Seguendo, invece, la stima sintetica per coefficienti di merito, il probabile valore dell'immobile, si determina attraverso un esame comparato che evidenzia, con l'attribuzione di adeguati e studiati coefficienti, i diversi aspetti del bene e le specifiche caratteristiche che ne influenzano il prezzo di mercato.

6.1 UNITÀ IMMOBILIARE DI CATEGORIA A/3 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO) SITA NEL COMUNE DI ACRÌ (CS) ALLA VIA PASTRENGO (OGGI VIA RUGGERO LEONCAVALLO) CENSITA IN CATASTO URBANO AL FOGLIO N°85, PARTICELLA N°864, SUB 1.

L'u.i. in oggetto presenta le caratteristiche di appartamento di tipo economico in normali condizioni di conservazione e manutenzione. Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'appartamento per civile abitazione ricade in zona centrale del territorio comunale dove sono presenti le principali attività economiche e commerciali cittadine; nelle immediate vicinanze è presente l'ufficio postale, la sezione staccata del Tribunale di Cosenza e l'ufficio del Giudice di Pace.

1° Stima in base ai prezzi di mercato della zona.

Sul territorio comunale di Aciri (CS), da indagini di mercato presso operatori specializzati (notai, ingegneri, agenzie immobiliari, ecc.), si è rilevato che per appartamenti inseriti in fabbricati di recente costruzione con buone rifiniture di tipo civile il prezzo medio di mercato varia tra 1.000 e 1.300 €/mq.; per appartamenti in fabbricati ricadenti in zone centrale edificati alla fine degli anni '90, con finiture medie di tipo economico il prezzo di mercato varia tra 600,00 e 850,00 €/mq.

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, la cui superficie commerciale è pari a 140,00 mq., le condizioni oggettive di ubicazione, lo stato di conservazione e

manutenzione e le altre caratteristiche di cui è stato già detto in precedenza fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di 500,00 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$500,00 \text{ €/mq} \times 140,00 \text{ mq} = \text{€ 70.000,00} \quad (\mathbf{A_1})$$

2° Stima sintetica per coefficienti di merito.

L'appartamento oggetto di stima ha una superficie commerciale di 145,00 mq. e le seguenti caratteristiche di merito:

Posizionali, Centrale	coeff. 1,00;
Ambientali intrinseche, medie	coeff. 0,95;
Tecnologiche e funzionali, scadenti	coeff. 0,70;
Tipologiche, tipo economico	coeff. 1,05;
Conservazione e manutenzione, mediocre	coeff. 0,80;
Vetustà fisica, > 50 anni	coeff. 0,69;
Ambientali estrinseche, buone	coeff. 1,00;

Elementi di valutazione:

Sup. commerciale, 130 mq;

Prezzo ordinario medio e recente praticato in zona centrale del Comune di Acri (CS) per compravendite di unità immobiliari di nuova costruzione con le seguenti caratteristiche:

Posizionali, zona centro	coeff. 1,00;
Ambientali intrinseche, Ottime	coeff. 1,00;
Tecnologiche e funzionali, Buone	coeff. 0,90;
Tipologiche, tipo Civile	coeff. 1,25;
Ambientali estrinseche, buone	coeff. 1,00;

prezzo unitario assunto per mq di superficie commerciale € 1.200,00

Valutazione dell'appartamento:

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

$$1.200,00 \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,95}{1,00} \times \frac{0,70}{0,90} \times \frac{1,05}{1,25} \times \frac{0,80}{1,00} \times \frac{0,69}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} =$$
$$= 1.200,00 \times (1,00 \times 0,95 \times 0,778 \times 0,840 \times 0,80 \times 0,69 \times 1,00) =$$
$$= 1.200,00 \times 0,345 = 414,00 \text{ €/mq}$$

Probabile valore di mercato dell'immobile:

$$\text{mq } 140 \times 414,00 \text{ €/mq} = \text{€ 57.960,00} \quad (\mathbf{B_1})$$

Considerati i risultati ottenuti adottando i due diversi metodi di stima, il più probabile valore base di mercato dell'immobile in oggetto resta fissato pari a:

$$\mathbf{V_{1m}} = \frac{(\mathbf{A_1} + \mathbf{B_1})}{2} = \frac{70.000,00 + 57.960,00}{2} = \text{in c.t. } \mathbf{64.000,00 \text{ €}}$$

A cui corrisponde un valore unitario al mq pari, in c.t., a

$$\mathbf{V_{1u}} = (64.000,00 \text{ €}) / (140 \text{ mq}) = 457,00 \text{ €/mq}$$

**6.2 UNITÀ IMMOBILIARE DI CATEGORIA C/2 (MAGAZZINO) SITA NEL COMUNE DI ACRÌ (CS)
ALLA VIA PASTRENGO (OGGI VIA RUGGERO LEONCAVALLO) CENSITA IN CATASTO
URBANO AL FOGLIO N°85, PARTICELLA N°864, SUB 3.**

L'u.i. in oggetto, posta in zona centrale del territorio comunale, presenta le caratteristiche tipiche dei locali Magazzino-Deposito con finiture di modesta qualità e buona accessibilità che risulta agevole dal piano viario stradale adiacente.

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare ricade in zona centrale del territorio comunale dove sono presenti le principali attività economiche e commerciali cittadine; nelle immediate vicinanze è presente l'ufficio postale, la sezione staccata del Tribunale di Cosenza e l'ufficio del Giudice di Pace.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà secondo il criterio di stima in base ai prezzi di mercato della zona. Questo criterio, detto anche metodo di stima per confronto, il probabile valore di mercato dell'immobile si determina mediante il raffronto con immobili, consimili per caratteristiche proprie e subiettive dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione col mercato della zona.

Dall'analisi dei dati relativi al mercato immobiliare della zona (agenzie immobiliari, notai) si desume che le quotazioni di stima per immobili con destinazione Magazzino-Deposito inseriti in fabbricati di recente costruzione variano tra 400,00 e 500,00 €/mq.; per gli immobili destinati a Box-Garage (categoria catastale C2) i prezzi variano tra: 380,00 e 450,00 €/mq.; secondo le quotazioni di zona del Borsino Immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2021) i prezzi di u.i. di categoria C/2 variano tra 350,00 e 540,00 €/mq.

Tenuto conto della consistenza commerciale dell'immobile in oggetto (145 mq.), le sue condizioni oggettive di ubicazione ed esposizione, il modesto stato di finitura e manutenzione di cui si è già detto fanno ritenere che il più probabile valore unitario di mercato possa essere di 300,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile di Superficie Commerciale pari a 145,00 mq. risulta:

$$V2m = = 145 \text{ mq.} \times 300,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} = 43.500,00 \text{ €}$$

7. CONCLUSIONI.

Alla luce delle risultanze dell'attività peritale svolta, considerato tutto quanto già esposto nei paragrafi precedenti, lo scrivente è in grado di dare le seguenti risposte ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione nel decreto di nomina.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°1** (CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO COMMA DEL C.P.C.).

Il creditore procedente risulta aver depositato:

- visura catastale storica, per ogni immobile oggetto della procedura esecutiva, datata 11.06.2021;
- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 17.06.2021, Reg.Ggen. n°16064, Reg-part.n°12748;
- visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di Cosenza- Uff.Prov.-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili oggetto di esecuzione di proprietà di [REDACTED]; aggiornamento dal 14.06.2001 al 14.06.2021.

La documentazione prodotta in atti attesta che:

- "gli immobili oggetto di procedura esecutiva risultano di proprietà del signor [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà, cui il terreno sul quale ha edificato quanto d'interesse era pervenuto con atto di compravendita rogato dal [REDACTED], trascritto il 09.10.1973 ai nn.19498 R.G. e 59045 R.P.".
 - gli immobili di interesse insistono sull'ente urbano distinto con la p.Illa 864 di mq. 142 derivante dal frazionamento della p.Illa 218 di are 02.20.
 - l'immobile distinto con la p.Illa 864 sub n°1 risulta generato dalla soppressione della p.Illa 218 sub n°1;
 - l'immobile distinto con la p.Illa 864 sub n°3 risulta generato dalla soppressione della p.Illa n°864 sub n°2 a sua derivante dalla soppressione della p.Illa 218 sub n°2.
- **RISPOSTA AL QUESITO N°2**
Dalla documentazione riscontrata in atti risulta che sugli immobili oggetto della procedura esecutiva gravano i seguenti atti pregiudizievoli:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza il 28.11.1990), trascritto il 14.02.1991 ai nn. 5141 R.G. e 4741 R.P. gravante sul terreno distinto in catasto al foglio n°85 p.Illa n° 218 di are 02.20, a favore di [REDACTED], con sede in Cosenza e contro il signor [REDACTED], per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.

A margine della descritta formalità non è stato rilevato alcun annotamento e NON È STATO OGGETTO DI RINNOVO.

DOMANDA GIUDIZIALE AVENTE AD OGGETTO ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA, gravante solo sui magazzini e l'intero piano terra facenti parte del fabbricato costruito sul terreno distinto in catasto al foglio n°85 p.Illa 218, emessa dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza il 01.08.1991), trascritta il 12.02.1992 ai nn. 5859 R.G. e 5461 R.P. **a favore del signor [REDACTED] e contro il signor [REDACTED].**

A margine della descritta formalità non è stato rilevato alcun annotamento e NON È STATA OGGETTO DI RINNOVO

TRASCRIZIONE DEL 17.06.2021 – REGISTRO PARTICOLARE N°12748, REGISTRO GENERALE 16064 - Pignoramento immobiliare a favore di

[REDACTED] e contro il signor **[REDACTED]** per la piena proprietà della quota di 1/1 dei cespiti censiti in catasto fabbricati del comune di Acri (CS) al foglio 85, -p.IIa 864 sub n°1 (Abitazione di tipo economico), -p.IIa 864 sub n°3 (C/2 Magazzini e Depositi);

• **RISPOSTA AL QUESITO N°3**

Le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione dei beni oggetto di esecuzione e la visura catastale storica all'attualità sono riportati in allegato alla presente relazione di consulenza. Più precisamente:

- ALLEGATO N°01 visure catastali;
- ALLEGATO N°02 planimetrie catastali delle u.i.;
- ALLEGATO N°03 planimetrie stato attuale delle u.i.

Le visure ipotecarie aggiornate per immobile e per soggetto riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico sono riportate in ALLEGATO N°06.

Considerato che gli immobili oggetto di esecuzione ricadono sul terreno che originariamente risultava identificato in catasto al foglio n°85 con numero di particella 218, diverso di quello attuale (p.IIa n°864), il sottoscritto ha effettuato ispezione ipotecaria sul terreno identificato in Acri al foglio n°85 con la particella n° 218. Dal raffronto tra le risultanze di detta ispezione con la visura ipotecaria depositata dal creditore precedente risulta una ulteriore formalità gravante sulla particella di terreno n°218 e più precisamente:

- ATTO GIUDIZIARIO VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI, Nota di Trascrizione del 04.09.1991, nn. 18310 R.G. e 15455 R.P., gravante sul terreno distinto in catasto al foglio **n°85 p.IIa n° 218 di are 02.20**, a favore di **[REDACTED]**, con sede in Cosenza e contro il signor **[REDACTED]**, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.

A margine della descritta formalità risulta l'Annotazione n° 2329 del 30.05.2007 (Cancellazione).

• **RISPOSTA AL QUESITO N°4**

Gli immobili pignorati sono individuati e descritti al paragrafo 4. della presente relazione di consulenza;

• **RISPOSTA AL QUESITO N°5**

I dati catastali dell'u.i. oggetto di procedura indicati in pignoramento coincidono con i dati catastali attuali riscontrati in sede di consulenza.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°6** (DIFFORMITÀ O MANCANZE NELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE....)
Dal raffronto tra le planimetrie catastali acquisite presso l'agenzia del territorio con le planimetria rilevate in sede di sopralluogo non risultano difformità e/o diversa distribuzione degli ambienti.
- **RISPOSTA AL QUESITO N°7**
L'attestazione rilasciata dal Comune di Acri certifica che il terreno sul quale risulta edificato il fabbricato di cui fanno parte le u.i. in oggetto ricade in Zona B2 di Completamento del Piano Regolatore vigente sul territorio comunale.
- **RISPOSTA AL QUESITO N°8** (CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI)
Dalle ricerche condotte dal sottoscritto presso gli Uffici del Comune di Acri (CS) risulta che per l'intero corpo di fabbrica di cui fanno parte le due u.i. oggetto della presente procedura esecutiva, in seguito a domanda (mod.47/85-A-) del 16.12.1985 prodotta [REDACTED], il Comune di Acri (CS) – Settore Urbanistica - ha rilasciato, "Titolo Abilitativo in Sanatoria n° 2127" del 27.11.2007 secondo la Legge n°47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Considerata la documentazione visionata presso l'uffici Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Acri, lo stato attuale del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione appare conforme a quello per il quale è stato rilasciato titolo abilitativo in sanatoria.

Si evidenzia che il "titolo abilitativo in sanatoria n°2127" non fa riferimento in modo esplicito alle due unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in oggetto ma, identifica le stesse con gli originari dati catastali (fg.n°85, particella n° 218 sub 1 (piano Terra) e sub n°2 (piano seminterrato).

- **RISPOSTA AL QUESITO N°9:**
Considerata la natura degli immobili pignorati, vista la situazione di fatto riscontrata in sede di consulenza tecnica, il sottoscritto ritiene che risulta essere conveniente procedere alla vendita degli stessi costituendo due distinti lotti individuati e descritti come di seguito:

LOTTO N° 1

PIENA PROPRIETÀ DI UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO 1° DI UN FABBRICATO, CON STRUTTURA PORTANTE MISTA (MURATURA PORTANTE PERIMETRALE E TELAIO IN C.A. INTERMEDIO), SITO NEL COMUNE DI ACRÌ (CS) ALLA VIA LEONCAVALLO N°23. L'IMMOBILE RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°82 – PARTICELLA 864, SUB 1, CATEGORIA A/3 - CLASSE 2 - CONSISTENZA 5 VANI, - RENDITA € 154,94; L'U.I., IN DISCRETE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, PRESENTA ACCESSO DAL VANO SCALA CONDOMINIALE, UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI 140 MQ, UNA SUPERFICIE CALPESTABILE DI 101,40 MQ. E RISULTA COSTITUITO DA: INGRESSO-CORRIDOIO DI DISIMPEGNO; LOCALE CUCINA; STANZA 1 (SOGGIORNO PRANZO); STANZA 2 (LETTO); STANZA 3 (LETTO); BAGNO; RIPOSTIGLIO. L'ALTEZZA DI TUTTI GLI AMBIENTI È DI 2,80 M.. CONFINA SU TUTTI I LATI CON TERRENO DI CORTE, OLTRE IL QUALE: A SUD –SUD EST È POSTA LA STRADA COMUNALE (P.LLA 277); A NORD-OVEST IL FABBRICATO INDIVIDUATO CON LA P.LLA 865, A NORD IL PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO INDIVIDUATO DALLA PARTICELLA 792 ED IL FABBRICATO INDIVIDUATO CON LA P.LLA 1141.

LOTTO N° 2

PIENA PROPRIETÀ DI UN IMMOBILE AD USO MAGAZZINO-DEPOSITO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI UN FABBRICATO, CON STRUTTURA PORTANTE MISTA (MURATURA PORTANTE PERIMETRALE E TELAIO IN C.A. INTERMEDIO), SITO NEL COMUNE DI ACRÌ (CS) ALLA VIA LEONCAVALLO N°23. L'IMMOBILE RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°82 – PARTICELLA 864, **SUB 3, CATEGORIA C/2** - CLASSE 1 - CONSISTENZA 110 MQ., RENDITA € 85,22; L'U.I., IN MODESTE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, PRESENTA PIÙ PUNTI DI ACCESSO (N°1 DALL'INTERNO DEL VANO SCALA, DA N°3 DALLA STRADA COMUNALE SUL CONFINE A SUD-EST) ED AL SUO INTERNO SI PRESENTA SUDDIVISO IN PIÙ AMBIENTI: CUCINA RUSTICA CON CAMINO; WC-LAVATOIO; MAGAZZINO DEPOSITO N°1; MAGAZZINO DEPOSITO N°2. LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 145 MQ, UNA SUPERFICIE CALPESTABILE DI CIRCA 100 MQ E SI PRESENTA SUDDIVISO IN PIÙ AMBIENTI: CUCINA RUSTICA CON CAMINO; WC-LAVATOIO; MAGAZZINO DEPOSITO N°1; MAGAZZINO DEPOSITO N°2; L'ALTEZZA DI TUTTI GLI AMBIENTI È DI 2,80 M.; CONFINA: A SUD-OVEST CON VANO SCALA; A SUD-EST CON AREA DI CORTE DEL FABBRICATO OLTRE LA QUALE È POSTA LA STRADA COMUNALE; A NORD-OVEST CON CORTE DEL FABBRICATO OLTRE LA QUALE È POSTO IL FABBRICATO INDIVIDUATO CON LA P.LLA 865, A NORD CON L'AREA DI CORTE DEL FABBRICATO OLTRE LA QUALE SI INDIVIDUA IL PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO INDIVIDUATO DALLA PARTICELLA 792 ED IL FABBRICATO INDIVIDUATO CON LA P.LLA 1141.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°10:**

Gli immobili costituenti i lotti individuati risultano pignorati per l'intera quota (100%) e risultano di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.

Alla luce di quanto già esposto al paragrafo "VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI" il valore di ogni singolo lotto risulta:

LOTTON °1	VALORE STIMATO
- PIENA PROPRIETÀ DI UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO 1° DI UN FABBRICATO, CON STRUTTURA PORTANTE MISTA (MURATURA PORTANTE PERIMETRALE E TELAIO IN C.A. INTERMEDIO), SITO NEL COMUNE DI ACRÌ (CS) ALLA VIA LEONCAVALLO N°23. L'IMMOBILE RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°82 – PARTICELLA 864, SUB 1, CATEGORIA A/3 - CLASSE 2 - CONSISTENZA 5 VANI, - RENDITA € 154,94; SUPERFICIE COMMERCIALE DI 140 MQ, SUPERFICIE CALPESTABILE DI 101,40 MQ. CON ALTEZZA DI TUTTI GLI AMBIENTI DI 2,80 M.	64.000,00 €

LOTTON °2	VALORE STIMATO
- PIENA PROPRIETÀ DI UN IMMOBILE AD USO MAGAZZINO-DEPOSITO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI UN FABBRICATO, CON STRUTTURA PORTANTE MISTA (MURATURA PORTANTE PERIMETRALE E TELAIO IN C.A. INTERMEDIO), SITO NEL COMUNE DI ACRÌ (CS) ALLA VIA LEONCAVALLO N°23. L'IMMOBILE RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°82 – PARTICELLA 864, SUB 3, CATEGORIA C/2 - CLASSE 1 - CONSISTENZA 110 MQ., RENDITA € 85,22; SUPERFICIE COMMERCIALE DI 145 MQ, SUPERFICIE CALPESTABILE DI CIRCA 100 MQ. CON ALTEZZA DI TUTTI GLI AMBIENTI DI 2,80 M.	43.500,00 €

- **RISPOSTA AL QUESITO N°11:**

In sede di sopralluogo la sig.ra [REDACTED], moglie del sig. [REDACTED], su esplicita domanda del sottoscritto ha riferito che sia l'appartamento per civile abitazione (p.lla n°864, sub n°1, cat. A/3) che il locale magazzino deposito (p.lla n°864, sub n°3, cat. C/2) sono utilizzati e nella disponibilità della famiglia del sig. [REDACTED] (rif. Verbale di sopralluogo).

- **RISPOSTA AL QUESITO N°13:**

Con l'attività peritale svolta si è accertato che sugli immobili oggetto della presente relazione di consulenza

- non gravano vincoli artistici, storici o alberghieri;
- non risultano vincoli o oneri condominiali;
- non si riscontra l'esistenza di diritti demaniali, o censi, livelli o usi civici.



- **RISPOSTA AL QUESITO N°13 BIS:**

Dall'espletamento delle attività peritali emerge che gli immobili in oggetto non fanno parte di condominio costituito pertanto non risultano quote condominiali non pagate.

Per gli immobili oggetto di consulenza non si riscontrano spese fisse predeterminabili di gestione o manutenzione.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°14:**

Considerati i valori stimati degli immobili, alla luce di tutto quanto già detto in risposta ai quesiti precedenti, tenuto conto dell'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza per garanzia per vizi occulti, il prezzo base di ogni lotto individuato resta determinato come riassunto nelle schede che seguono.



LOTTO N°1	Valore di stima	Sottrazione	Prezzo Base
	(Vm)	(a)=15%*(Vm)	[Vm - a]
<p>PIENA PROPRIETÀ DI UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO 1° DI UN FABBRICATO, CON STRUTTURA PORTANTE MISTA (MURATURA PORTANTE PERIMETRALE E TELAIO IN C.A. INTERMEDIO), SITO NEL COMUNE DI ACRÌ (CS) ALLA VIA LEONCAVALLO N°23. L'IMMOBILE RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°82 – PARTICELLA 864, SUB 1, CATEGORIA A/3 - CLASSE 2 - CONSISTENZA 5 VANI, - RENDITA € 154,94; L'U.I., IN DISCRETE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, PRESENTA L'ACCESSO DAL VANO SCALA CONDOMINIALE, UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI 140 MQ, UNA SUPERFICIE CALPESTABILE DI 101,40 MQ. E RISULTA COSTITUITA DA: INGRESSO-CORRIDOIO DI DISIMPEGNO; LOCALE CUCINA; STANZA 1 (SOGGIORNO PRANZO); STANZA 2 (LETTO); STANZA 3 (LETTO); BAGNO; RIPOSTIGLIO. L'ALTEZZA DI TUTTI GLI AMBIENTI È DI 2,80 M.; CONFINA SU TUTTI I LATI CON TERRENO DI CORTE, OLTRE IL QUALE: A SUD-SUD EST È POSTA LA STRADA COMUNALE (P.LLA 277); A NORD-OVEST IL FABBRICATO INDIVIDUATO CON LA P.LLA 865, A NORD IL PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO INDIVIDUATO DALLA PARTICELLA 792 ED IL FABBRICATO INDIVIDUATO CON LA P.LLA 1141.</p>	64.000,00 €	9.600,00 €	54.400,00 €

LOTTO N°2	Valore di stima	Sottrazione	Prezzo Base in c.t.
	(Vm)	(a)=15%*(Vm)	[Vm -(a+b)]
<p>PIENA PROPRIETÀ DI UN IMMOBILE AD USO MAGAZZINO-DEPOSITO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI UN FABBRICATO, CON STRUTTURA PORTANTE MISTA (MURATURA PORTANTE PERIMETRALE E TELAIO IN C.A. INTERMEDIO), SITO NEL COMUNE DI ACRÌ (CS) ALLA VIA LEONCAVALLO N°23. L'IMMOBILE RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°82 – PARTICELLA 864, SUB 3, CATEGORIA C/2 - CLASSE 1 - CONSISTENZA 110 MQ., RENDITA € 85,22; L'U.I., IN MODESTE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, PRESENTA PIÙ PUNTI DI ACCESSO (N°1 DALL'INTERNO DEL VANO SCALA, DA N°3 DALLA STRADA COMUNALE SUL CONFINE A SUD-EST) ED AL SUO INTERNO SI PRESENTA SUDDIVISO IN PIÙ AMBIENTI: CUCINA RUSTICA CON CAMINO; WC-LAVATOIO; MAGAZZINO DEPOSITO N°1; MAGAZZINO DEPOSITO N°2. LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 145 MQ, UNA SUPERFICIE CALPESTABILE DI CIRCA 100 MQ E SI PRESENTA SUDDIVISO IN PIÙ AMBIENTI: CUCINA RUSTICA CON CAMINO; WC-LAVATOIO; MAGAZZINO DEPOSITO N°1; MAGAZZINO DEPOSITO N°2; L'ALTEZZA DI TUTTI GLI AMBIENTI È DI 2,80 M.; CONFINA: A SUD-OVEST CON VANO SCALA; A SUD-EST CON AREA DI CORTE DEL FABBRICATO OLTRE LA QUALE È POSTA LA STRADA COMUNALE; A NORD-OVEST CON CORTE DEL FABBRICATO OLTRE LA QUALE È POSTO IL FABBRICATO INDIVIDUATO CON LA P.LLA 865, A NORD CON L'AREA DI CORTE DEL FABBRICATO OLTRE LA QUALE SI INDIVIDUA IL PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO INDIVIDUATO DALLA PARTICELLA 792 ED IL FABBRICATO INDIVIDUATO CON LA P.LLA 1141.</p>	43.500,00 €	6.525,00 €	37.000,00 €

Ciò è quanto, in fede e con serena coscienza, il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cosenza, 16.06.2022

Il Consulente
Ing. Carlo De Rose

