

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

Sezione esecuzioni immobiliari

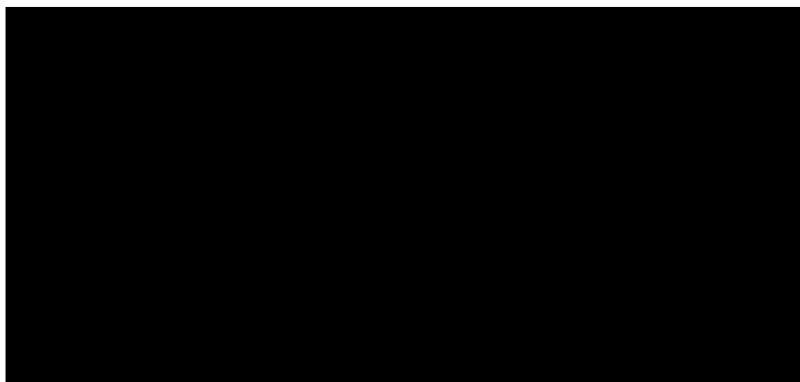
ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2023 RG Esec.

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

PRISMA SPV srl con sede in Roma
(richiedente : VISEB srl per Avv. Alessandra Villecco per
DOVALUE SPA c.f. 01952780540 con sede in via G.B.Pontani 14
PERUGIA)



Esperto incaricato

Arch. Manuela LENTO
Via Tirreno 106 87029 SCALEA
manuelalento@archiworldpec.it



INDICE DEGLI ARGOMENTI

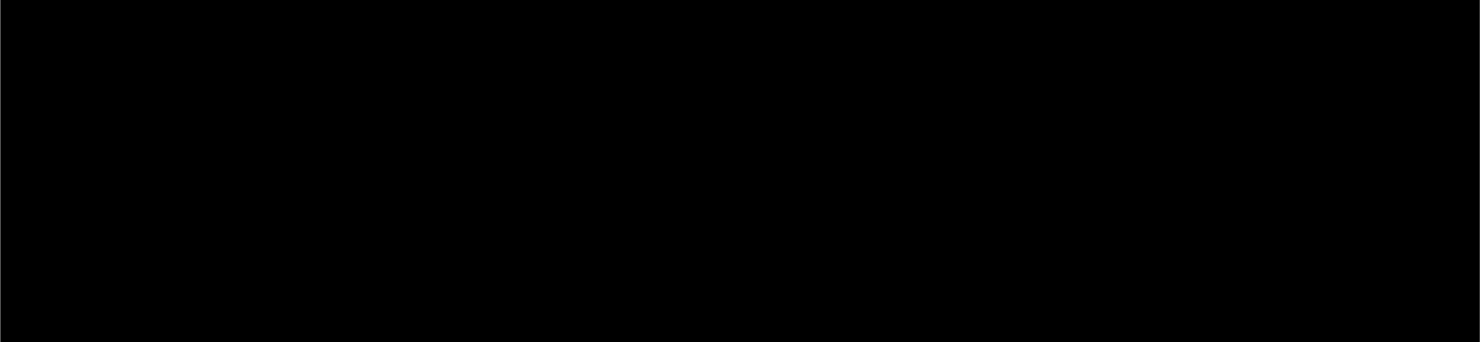
- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;
- Dati immobile;
- Cronologia principali operazioni periziali;

LOTTO UNICO

- Introduzione;
- Dati catastali;
- Confini;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Computo superfici;
- Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;
- Identità dei debitori e titolo di proprietà;
- Indicazione dell'esistenza di oneri condominiali;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
- Dati urbanistici;
- Rilievo fotografico;
- Criteri estimativi adottati e stima;
- Stima sintetica dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate delle agenzie immobiliari di zona;
- Stima sintetica dell'immobile per valori unitari attraverso i dati dell'Osservatorio dei beni immobiliari;
- Stima analitica dell'immobile;
- Conclusioni del processo estimativo;
- Riepilogo o descrizione finale;
- Congedo esperto;



All' ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Paola**
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-



PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA



AVENDO RICEVUTO

In data 10/01/2024 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Paola *Dott.ssa Federica LAINO*, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportato in N.C.E.U. al foglio 1, particella 1267 sub 8 e particella 1269 sub 3 sito in Scalea (CS).

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Esperto incaricato

Arch. Manuela LENTO
Via Tirreno 106
87029 Scalea (CS)

manuelalento@archiworldpec.it



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

CARTELLA 0

ALLEGATO 1: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

ALLEGATO 2: Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale;

CARTELLA 1

ALLEGATO 1: Comunicazione data sopralluogo, tramite PEC alla sottoscritta CTU ed al debitore agli indirizzi da parte del custode avv. Flavio Micucci

ALLEGATO 2: Verbale di sopralluogo del 15/02/2024;

ALLEGATO 4: Certificazione dell'Agenzia delle Entrate di Paola (CS) circa la presenza di contratti di locazione;

ALLEGATO 5: Ispezione ipotecaria telematica n. T399357 del 05/03/2024 con elenco sintetico delle formalità



CARTELLA 2

ALLEGATO 1: Richiesta documentazione necessaria al responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Scalea (CS) in data 02/02/2024 a mezzo pec identificativo messaggio: opec21023.20240202172354.264823.708.1.57@pec.aruba.it e successiva istanza di sollecito al rilascio della documentazione richiesta del 06/03/2024 a mezzo pec identificativo messaggio: jpec10889.20240306093118.50801.57.1.1@pec.aruba.it.

ALLEGATO 2: copia concessione per eseguire attività edilizie o di trasformazione urbana n. 50 del 24/12/1997 e grafici allegati;

ALLEGATO 3: Attestazione n.28 Reg. Ufficio Tecnico del Comune di Scalea rilasciata in data 06/03/2024;

ALLEGATO 4: Verifica sulla regolarità contributiva per tributi e/o entrate comunali

ALLEGATO 5: Dati catastali, estratto di mappa, visura catastale e visura storica dell'immobile;

ALLEGATO 6: Planimetria catastale dell'immobile oggetto di perizia con individuazione della particella, del subalterno, numero vani, accessori, piano;

ALLEGATO 7: Rilievo metrico del 15/02/2024, Planimetria scala 1:100;



DATI IMMOBILE

L'immobile oggetto all'esecuzione e della stima è sito in Scalea (CS) ed è così individuato:

- **DATI TOPONOMASTICI:** immobile sito in SCALEA (CS), Viale Caravaggio snc (Parco "Ro.Ma.")
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:** Fg. 1 part. 1267 sub 8 e particella 1269 sub 3 (u.i. graffate) interno 3 consistenza nr. 5,5 vani rendita euro 205,94;

Esperto incaricato

Arch. Manuela LENTO
Via Tirreno 106
87029 SCALEA (CS)
manuelalento@archiworldpec.it



CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **10/01/2024 -17/01/2024:** Nomina Esperto, giuramento di rito- verbale di conferimento di incarico di stima acquisizione documentazione;
- **18/01/2024:** pec convocazione di sopralluogo da parte del custode Avv. F.Micucci presso l'immobile oggetto di procedura;
- **02/02/2024:** pec richiesta di accesso agli atti Ufficio Tecnico del Comune di Scalea
- **07/02/2024:** pec convocazione di nuovo sopralluogo da parte del custode Avv. Micucci presso l'immobile oggetto di procedura,

- **06/03/2024:** Ricognizione presso agenzie immobiliari dell'area;
- **06/03/2024:** Indagine *internet* al sito www.agenziaterritorio.it ed ai siti di agenzie immobiliari
- **06/03/2024:** Sollecito al rilascio della documentazione da parte dell' Ufficio Tecnico del Comune di Scalea;
- **06/03/2024:** rilascio da parte dell'Ufficio Tecnico della documentazione richiesta
- **08/03/2024:** pec richiesta di accesso agli atti Ufficio Tributi del Comune di Scalea
- **18/03/2024:** rilascio da parte dell'Ufficio Tributi del Comune di Scalea
- **18/03/2024:** Deposito relazione alle parti via *pec*;



INTRODUZIONE

La sottoscritta CTU dava inizio alle operazioni peritali di accesso avendo comunicato e concordato con il custode Avv. Flavio MICUCCI, la data del primo sopralluogo all' immobile in oggetto fissata dapprima per il giorno 02/02/2024 e poi rinviato definitivamente al giorno 15/02/2024. Tale sopralluogo è stato regolarmente eseguito alla data del 15/02/2024 alla presenza del



Immagine 1 Vista del fabbricato, (VILLINO E2) lato vialetto di accesso comune sito
In viale Caravaggio snc – localita' Petrosa -SCALEA (CS). L'immobile oggetto di esecuzione
Immobiliare 57/2023 è ubicato al piano Terra - Primo - Interno catastale 3





Immagine 2 Vista del fabbricato, (VILLINO E2) lato viale interno comune sito nel complesso edilizio denominato parco "RO.MA" – localita' Petrosa -SCALEA (CS).

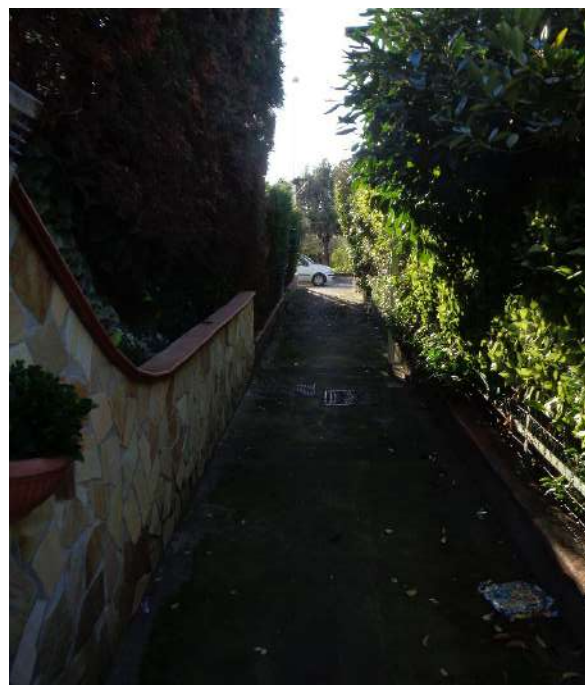


Immagine 3-4 Vista dei luoghi limitrofi , (VILLINO E2) lato vialetto interno comune sito nel Complesso edilizio denominato parco "RO.MA" – localita' Petrosa -SCALEA (CS) .



La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nella documentazione è presente il certificato notarile sostitutivo della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Notaio Niccolò Tiecco (*cart. 0 All. N°2*) da cui si evince che i beni descritti nel pignoramento in esame, **censiti al Foglio 1, particella 1267 sub. 8 e 1269 sub 3 (u.i.graffate) cat. A/3 classe 1 piano T-1 int. 3 di vani 5,5 con corte esclusiva di mq.80 del N.C.E.U. del Comune di Scalea (CS)**, risultano di proprietà

esecutati, presenti altresì nel certificato notarile, vengono elencati sinteticamente:



QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

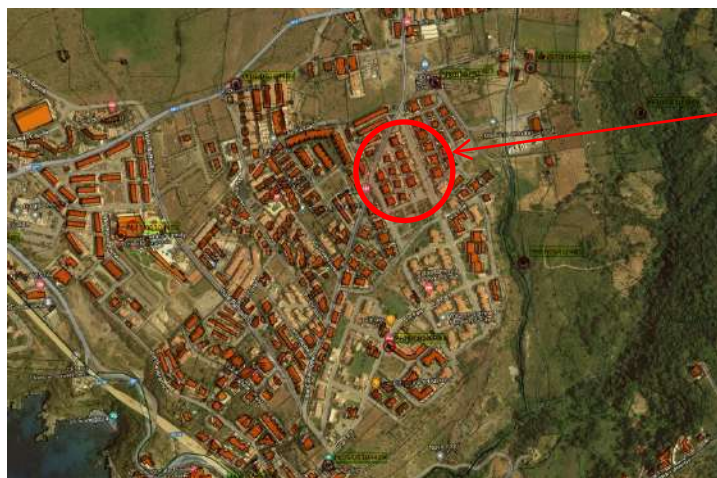
Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando: la loro tipologia, i dati reali ed attuali relativi a: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, le mutazioni 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 del bene.

Le consistenze catastali coincidono sostanzialmente con le consistenze superficiali rilevate in loco in data 1502/2024. In tale data, identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di metro-laser e fettuccia metrica tradizionale successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad (*rilievo metrico in Cart. 2 All. N°7*); in fase di accesso ai luoghi oggetto di perizia; è stata rilevata una consistenza utile netta di 80,00 mq oltre una corte esclusiva antistante l'abitazione di mq 80 con portico di mq 14,50 ed un terrazzo a livello al primo piano sul lato nord dell'appartamento di mq.7,80, conformemente a quanto riportato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (*Cart.2 All. N°6*).

I beni in esame, ubicati nel Comune di Scalea (CS) in via Caravaggio snc, località Petrosa comprendono un "villino" in tipologia costruttiva quadrifamiliare all'interno di un complesso edilizio (denominato parco RO.MA.) censito al N.C.E.U. del Comune di Scalea al foglio di mappa 1 particella 1267 sub.8 -1269 sub 3 (u.i. graffate) cat. A/3, consistenza 5,5 vani, classe 1 rendita euro 205,94 piano T-1 interno 3 viale Caravaggio snc con ingresso comune da vialetto condominiale.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione presente in atti.

Immagine 5 - Ortofoto tratta da Google con indicazione di massima del luogo che ospita i beni in esame



SITO DELL'ABITAZIONE
OGGETTO DI STIMA



Il corpo di fabbrica non è di recentissima realizzazione, la costruzione risulta iniziata ed ultimata nel 1998 in forza alla Concessione Edilizia n. 50 rilasciata dal Comune di Scalea in data 24/12/1997. L'immobile allo stato si presenta sostanzialmente in buono stato di conservazione.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, i tamponamenti perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato; i solai in latero-cemento e la copertura del tipo a falde presenta manto di laterizi con pluviali e gronde tipo pvc per la raccolta delle acque piovane.

Gli infissi esterni sono completi di chiusure esterne tipo persiane e sono interamente di alluminio.

Gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato, i pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti di bagni e cucina.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso un viale condominiale comune con altri villini posizionato sul lato est della palazzina E ed ha accesso diretto dall'area condominiale; il complesso edilizio dove è ubicato l'appartamento oggetto di perizia risulta accessibile sia dalla Strada Provinciale SP1 che innesta su Viale Caravaggio da Nord , che da Viale Raffaello che adduce al Viale Caravaggio da sud con ingresso principale di Viale Caravaggio al Parco dotato di cancello carrabile / pedonale.

Immagine 6 – Vista dell'accesso al Parco Ro.Ma. da viale Caravaggio



La Superficie calpestabile interna dell'appartamento oggetto di pignoramento è pari a mq. 77,00;

La superficie commerciale risulta pari a mq. 112,56;

L'appartamento confina sul **lato ovest** con appartamento censito alla particella 1269 sub 2 interno n.2, sul **lato nord** con appartamento censito alla particella 1269 sub 3 interno n.4 sul **lato sud** e **lato est** affaccio su area condominiale (vialetti di accesso interni) particella 1267 del foglio di mappa 1.

Nel titolo di provenienza allegato agli atti (*Cart.1 All. n.3*) (atto di compravendita Rep.28050 Racc.3649 del 12/12/2003) i confini risultano ugualmente identificati.

L'abitazione alla data del sopralluogo non risulta stabilmente abitata, la stessa viene regolarmente utilizzata nel periodo estivo delle vacanze, è completa di arredi, mobilio ed accessori.

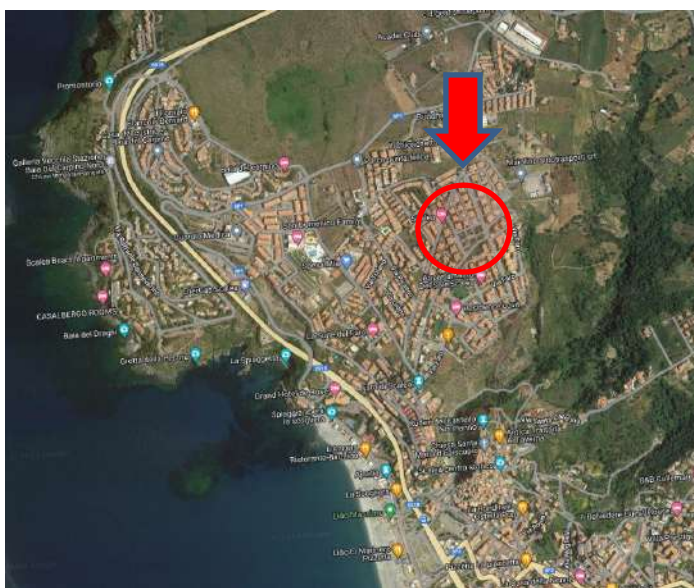
L'immobile oggetto di pignoramento è così composto: porticato esterno, ingresso /cucina-soggiorno con un locale wc parzialmente sottoscala, scala interna collegante il primo piano composto da tre camere da letto, terrazzo a livello, e locale wc; l'altezza media utile interna risulta essere di mt. 2,80.

L'impianto elettrico e l'impianto idrico risultano integri e funzionanti, non sono presenti altri impianti di particolare importanza.

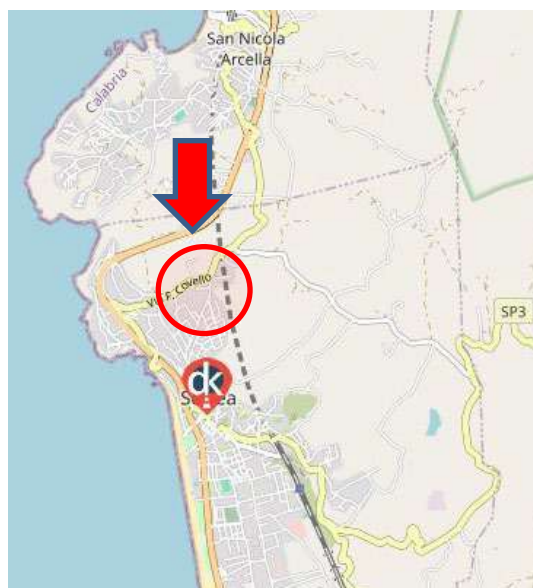
La più vicina strada di comunicazione è la via SP1 (ex SS.18 statale) che è a poca distanza dall'area dove sorge il complesso edilizio Parco Roma che ospita il cespite oggetto di esecuzione immobiliare la stessa via Provinciale SP1 risulta essere l'arteria principale di collegamento con la Strada Statale SS18 Tirrena Inferiore che costeggia il mare e l'abitato centrale di Scalea.

Immagine 7 – inquadramento territoriale - posizione del complesso edilizio dove è ubicato l'appartamento

Rispetto al centro abitato



Inquadramento in scala territoriale



inquadramento in scala urbana



L'immobile alla data del sopralluogo si compone di nr. 4 vani principali, oltre 2 vani accessori, terrazzo a livello e portico di ingresso e più precisamente si sviluppa in questo modo:

ingresso-cucina-sogg. di mq. 32,67 (foto 1-2);

camera da letto n.1 di mq. 13,59 (foto 3-4);

camera da letto n. 2 di mq. 11,56 (foto 5);

camera da letto n. 3 di mq.6,00 (foto 6);

locale bagno P.T di mq. 2,60 (foto 7);

locale bagno P.1° di mq.4,51 (foto 8)

disimpegno di mq. 3,00

terrazzo di mq. 7,83 (foto 9);

corte esterna di mq. 80,00 (foto 10).

L'altezza utile interna dell'immobile mansardato risulta essere di mt. 2,80 al piano terra e di mt.3.40 nella parte più alta e di mt. 2.76 nella parte più bassa del solaio al primo piano e nel complesso l'immobile in esame appare in buono stato di conservazione.

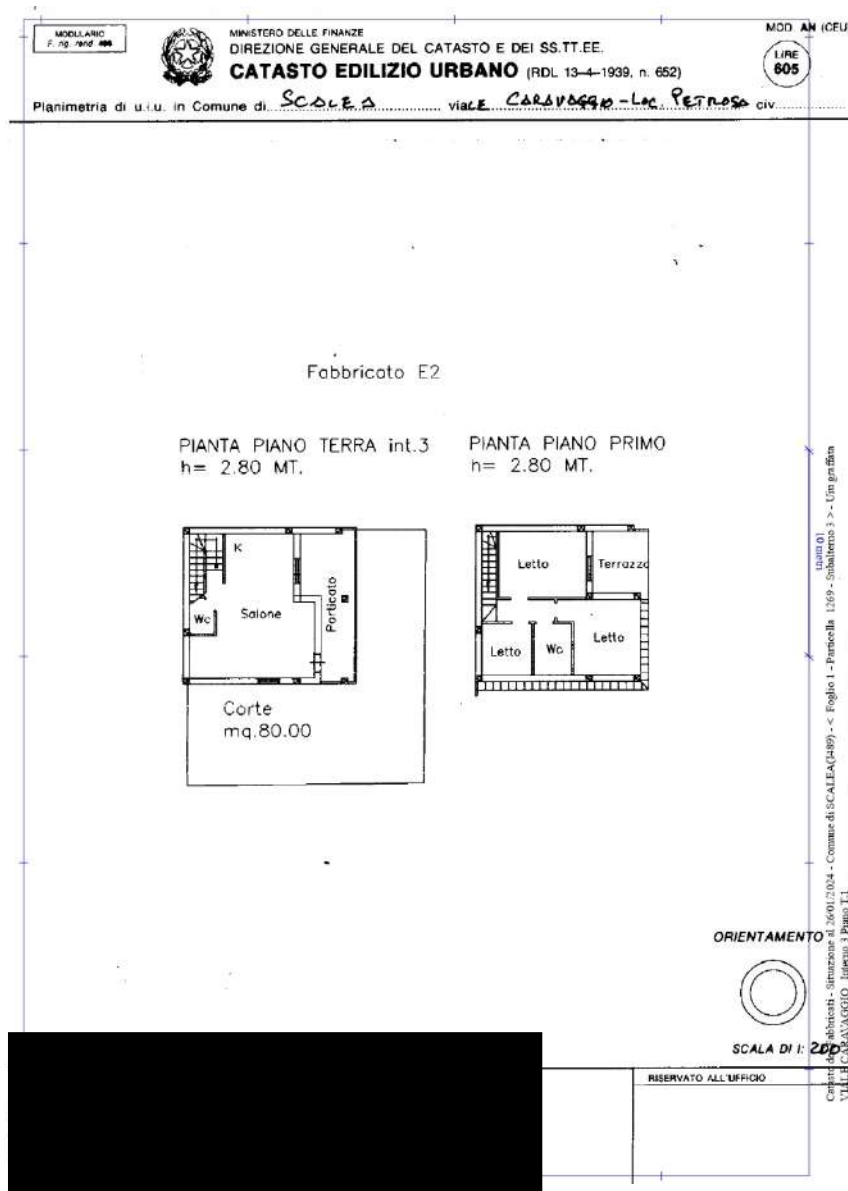
Immagine 8 – inquadramento esterno dell'abitazione oggetto di stima



Da un confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata agli atti emerge che l'immobile in esame catastalmente individuato al **foglio di mappa 1 particella 1269 sub.3, particella 1267 sub 8 (graffati) risulta conforme** alla planimetria acquisita presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza.

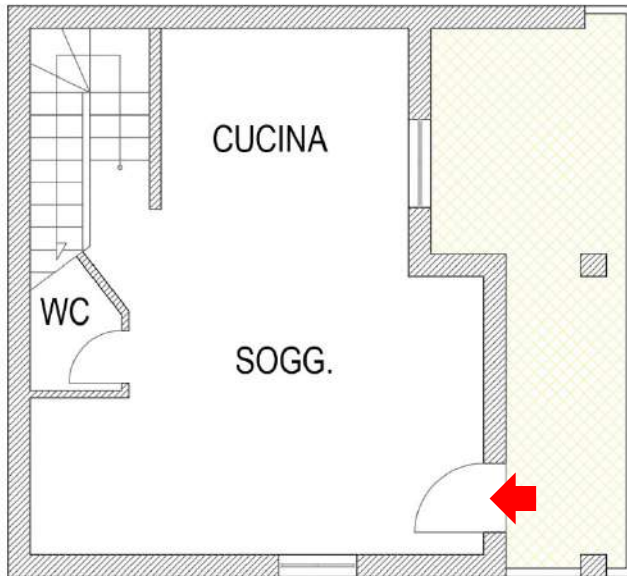
Si può quindi affermare che l'unità immobiliare pignorata relativamente al suo stato di fatto RAPPRESENTA correttamente l'unità immobiliare per come in effetti rappresentata negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia nr. 50 del 24/12/1997 (Cart.2 All.N°2) ed alla planimetria catastale (Cart. 2 All. N°6).

Planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Cosenza acquisita in data 26/01/2024

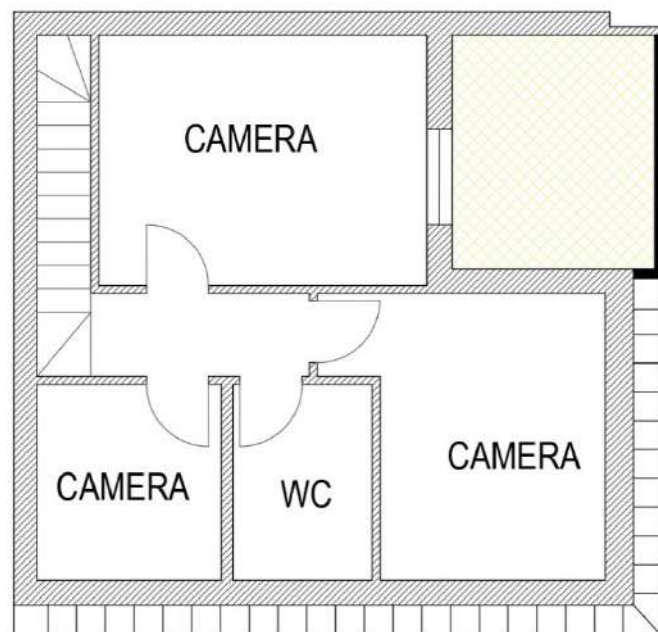


Planimetria rilevata in data 15/02/2024 con misurazione metro-laser e rotella metrica
Sviluppata in rilievo metrico digitale con versione *AutoCAD* in data 05/03/2024

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



B.1 QUESITO 2

Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al 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.

Il corpo di fabbrica denominato E2, di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento, è dotato di corte esclusiva e l'accesso avviene da un vialetto comune ad altri corpi di fabbrica che formano il complesso edilizio denominato "Parco Ro.Ma." alle quali si accede da Viale Caravaggio. Tutti i fabbricati che formano il complesso edilizio, risultano a due piani fuori terra. Il complesso edilizio si sviluppa su suolo comune a tutte le palazzine, con presenza di spazio adibito a verde comune, il suolo su cui sorgono gli edifici, risulta pavimentato con pavimentazione in asfalto ed adibito più che altro al parcheggio per le autovetture dei proprietari degli immobili.

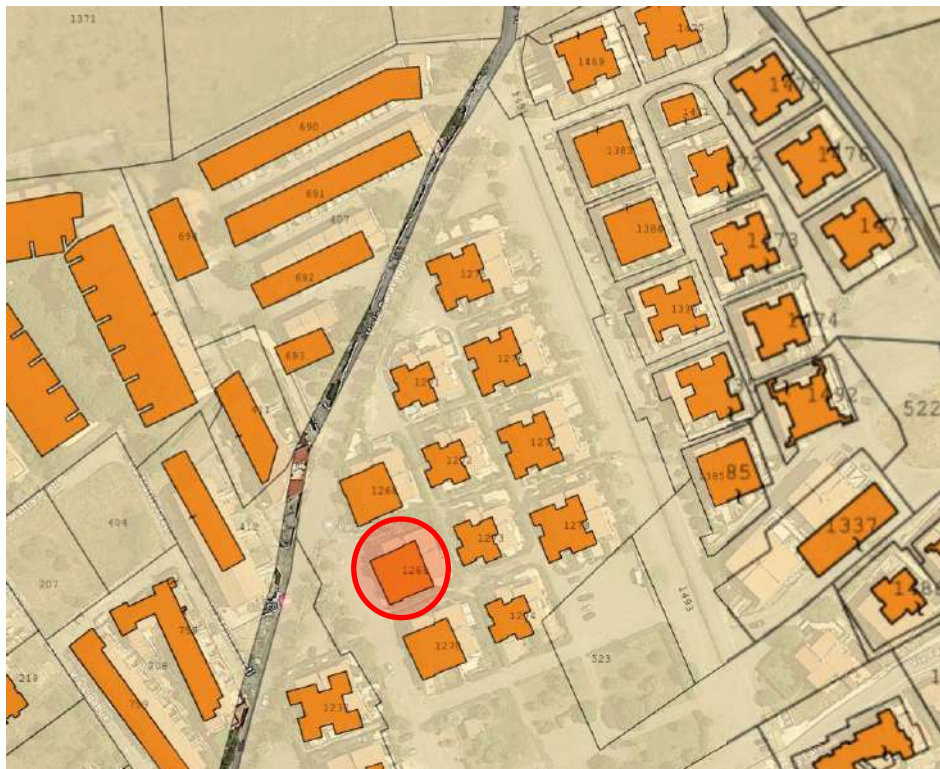
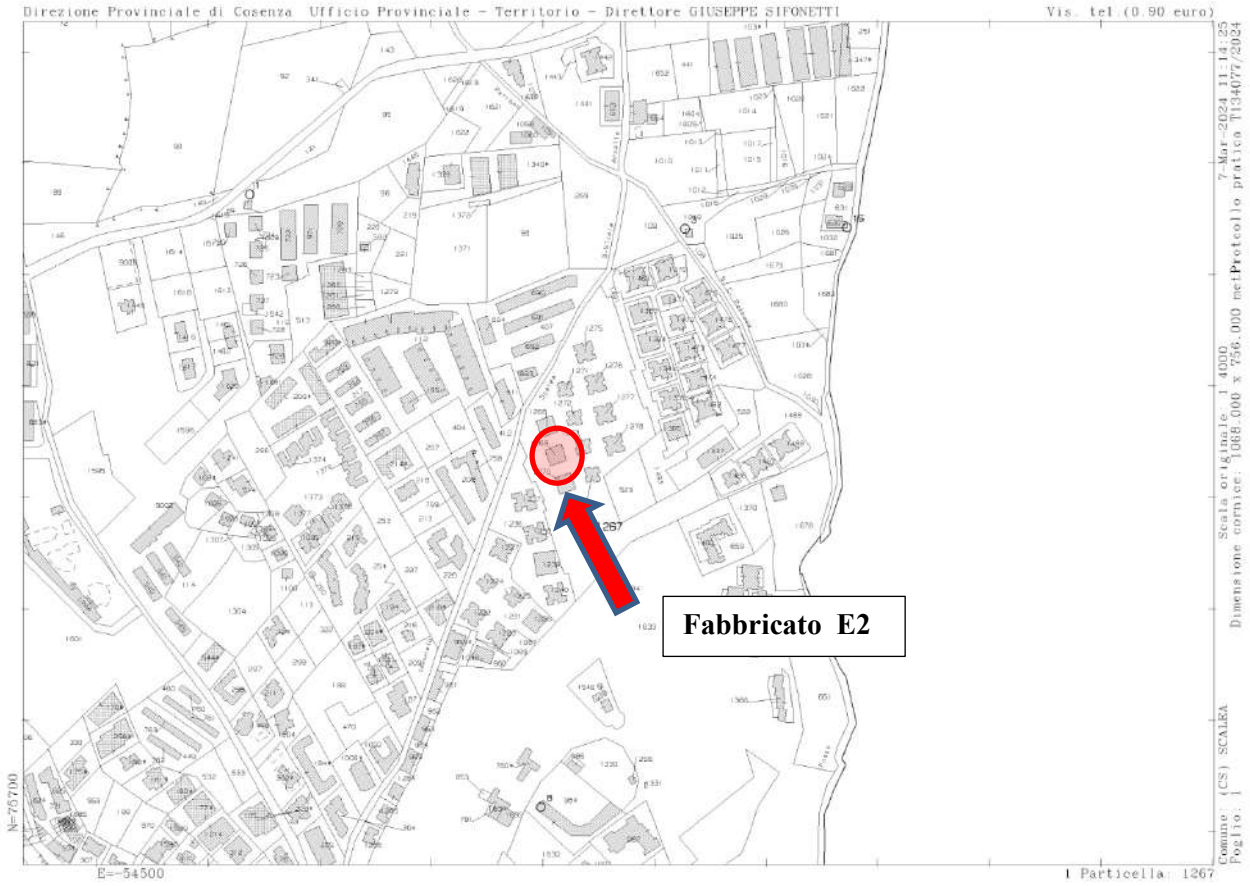
Dalle verifiche effettuate il complesso edilizio risulta ancora sprovvisto di regolamento condominiale e quindi non risulta costituito alcun condominio.

Non vi sono servizi di portineria, tutte le palazzine compreso il fabbricato E2 dove sorge l'immobile oggetto di pignoramento non sono dotate di ascensori, locali per lavanderia, stenditoi o altri servizi in comune.

Immagine 9- stralcio aereofotogrammetrico con indicazione del complesso edilizio



Immagine 10- Stralcio EDM catastale fg.1 p.lla 1269-1267



Agli spazi comuni si accede direttamente dalla via comunale Caravaggio che attraversa longitudinalmente il complesso edilizio. Gli spazi esterni ai corpi di fabbrica come già accennato, catastalmente sono comuni anche al fabbricato oggetto di pignoramento identificato in catasto al fg. 1 particella 1269 sub 3 e 1269 sub 8. L'area esterna del complesso edilizio risulta pavimentata in asfalto con alberature di varie essenze ai lati.

B.1 QUESITO 3

Acquisisca, per i terreni pignorati, e per 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'art.30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n.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..

In riferimento ai beni oggetto della presente procedura, la sottoscritta CTU ha acquisito tramite il portale *Sister* dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Cosenza i seguenti documenti depositati presso il Catasto:

- Estratto di mappa (*Cart. 2 All. N°5*)
- Pianta piano Terra-Primo – fabbr. E 2 int.3 (scheda di accatastamento del 25/09/2000 (*Cart. 2 All.N°6*))

Inoltre la sottoscritta ha provveduto ad effettuare visure storiche della particella n. 1269 sub. 3 e 1267 sub 8 del fg.1 che forma il fabbricato oggetto di procedura (*Cart. 2 All. N°5*).

Non viene pertanto richiesto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Scalea, alcun certificato di destinazione urbanistica trattandosi di immobile non censito al Catasto Terreni.

B.2 QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

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

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento del 20/06/2023 ai nn. RP 15408 RG 20036 , riportata nella certificazione notarile:



Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del Comune di Scalea (Cs) al viale Caravaggio interno 3 Località Petrosa, Complesso "E2" denominato "Parco Roma" al foglio 1, particella 1269 sub 3 graffato particella 1267 sub 8, p.T-1, cat. A/3, vani 5,5, classe 1, rendita di. Euro 205,94".

Dalla visura storica n. T18807 del 05/02/2024 (Cart. 2 All. N°5) beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Scalea al Foglio di mappa 1 particella 1267 sub.8, particella 1269 sub 3 (graffate) categoria A/3 classe 1 consist. 5,5 vani rendita €205,94
Risultano intestati:

situazione degli intestati dal 12/12/2003



Questi dati **sono risultati congrui** con la procedura esecutiva, così come l'esame della scheda planimetrica catastale acquisita e con le visure; le planimetrie **sono risultate congrue** con il rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e con la pratica amministrativa depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea.

Si allegano visure catastali storiche. planimetria catastale ed estratto di mappa, con indicazione dei dati catastali delle ditte intestatarie precedenti alla costruzione del fabbricato.

B.2 QUESITO 2

Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al 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 Legge 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 vi sia idonea



planimetria del bene ; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'agjudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Dal confronto con quanto rilevato nel corso degli accessi, dall'esame della documentazione estrapolata e da quella presente agli atti, non sono state riscontrate difformità in capo agli elaborati planimetrici che risultano congrui, non risulta necessario procedere ad alcuna variazione per l'aggiornamento catastale.

Si può affermare che l'unità immobiliare pignorata relativamente al suo stato di fatto RAPPRESENTA correttamente l'unità immobiliare per come in effetti rappresentata negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia nr. 50 del 24/12/1997 (Cart.2 All. N°2) .

C. STATO DI POSSESSO

C. QUESITO 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

Al momento dell'accesso, l'immobile pignorato in buone condizioni manutentive risulta occupato dai proprietari che lo abitano in modo saltuario secondo le loro esigenze ed in maniera più assidua durante le ferie estive.

C. QUESITO 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.

In data 04/03/2024, è stata inoltrata richiesta all'Ufficio del Registro Agenzia di Paola e nella risposta del 15/03/2024 con nota prot. AGEDP-CS|REGISTROUFFICIALE 53577 15-03-2024; allo stato non risultano

C. QUESITO 3

Determini il valore locativo del bene.

In riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Scalea, da indagini effettuate a mezzo di interrogazione alla banca dati delle quotazioni immobiliari sia dell'Agenzia delle Entrate che e a mezzo di indagine presso le agenzie immobiliari titolate per immobili simili si rileva un canone mensile con una forbice che va da € 300 ad € 450.



Immagine 11- estratto dell'interrogazione fonte: Agenzia delle Entrate valore O.M.I. sul prezzo delle locazioni

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: SCALEA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-VIA BIANCHI,VIA SAURO,VIA V.EMANUELE, LAURO,DEL MARE,VIA REP.

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	900	1300	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	970	L	2,5	3,7	L
BOX	Normale	355	510	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	Normale	950	1400	L	3,6	5,3	L

[Stampa](#) [Legenda](#)






Immagine 12 estratto dell'interrogazione fonte: Borsino Immobiliare.it sul prezzo delle locazioni

Borsinoimmobiliare.it
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

Home Guida alla consultazione Collabora con noi Api dati immobiliari Contatti

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 3,54	Valore medio Euro 3,91	Valore massimo Euro 4,27	Valuta subito questo immobile
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	---



D. ESISTENZA DI FORMALITÀ VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**D. QUESITO 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 specificatamente 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 all'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.

Dall'esame della documentazione ipocatastale agli atti ed il titolo di provenienza, non sono emersi ulteriori formalità rispetto a quanto accertato ed esplicitato con la produzione della certificazione notarile depositata ad eccezione di una ISCRIZIONE del 15/2/2023 RP2532 RG39361 pubblico Ufficiale Improta Filippo rep.28212/3682 del 17.12.2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Scalea è emerso che sull'immobile periziato, al fg.1 particella 1269 sub 3 graffato con particella 1267 sub 8 **non gravano** vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità; non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche o usi civici); l'area invece dove sorge il fabbricato è **soggetta** a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del Dlgs 42/2004 – vincolo zona sud di cui al D.M. 22/06/1970 pubblicato sulla G.U. n°24 del 23/09/1970, a vincolo sismico Legge 64/74 ed a vincolo di interesse archeologico ai sensi del D.lgs 42/2004.

D. QUESITO 2

Fornisca le informazioni di cui all'art.173 bis, comma 1, n.9, disp.att.cpc e specificatamente: 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.

Come già accennato il complesso edilizio è sprovvisto di amministrazione condominiale, non vi è presente alcun regolamento di condominio depositato.

Dalla verifica presso l'Ufficio Tributi del Comune di Scalea è emerso una posizione debitoria a carico dei pignorati di euro 1237,57 per l'IMU/ICI dal 2012 ad oggi ed euro 594,38 per SERVIZIO IDRICO dal 2012 ad oggi. (Cart. 2 All. N°4)

E. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

E. QUESITO 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 dallo 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 prima del 1935). 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.

Il Comune di Scalea è dotato di strumento urbanistico P.S.C. Piano Strutturale Comunale, approvato con Delibera di C.C. nr. 06 del 17/02/2010. Alla luce di quanto accertato, si evince che l'immobile oggetto della presente perizia all'interno del foglio 1 del comune di Scalea, particella 1269 sub.3-1267 sub 8 ricade in AMBITO URBANIZZATO , Ambito Residenziale con intervento indiretto , di seguito si riporta uno stralcio delle Norme Tecniche del Regolamento Edilizio ed Urbanistico allegato al PSC (Cart. 2 All.N°7):

“Tale ambito interessa le porzioni di territorio urbanizzato da sottoporre a specifico intervento di riqualificazione. In relazione a questo ambito, l'attuazione del PSC dovrà necessariamente avvenire attraverso gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica indicati all'art.8 comma 5 lettera b (PAU-PIN) demandando agli stessi la definizione più dettagliata delle linee guida necessarie ad orientare la successiva fase di pianificazione”. Ad oggi gli strumenti di pianificazione attuativi non risultano ne adottati ne approvati; pertanto la zona dove ricade l'immobile è priva di indice di fabbricabilità territoriale; è consentita esclusivamente manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e



risanamento conservativo ripristino tipologico, ecc.

All'epoca della realizzazione dei fabbricati (anno 1997) di cui fa parte anche l'immobile pignorato, a norma del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) allora vigente, la zona di ubicazione degli stessi aveva la seguente destinazione urbanistica: zona LAC 3 sottoposta a Piani di Lottizzazione.

Dall'indagine effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea, è emerso che il fabbricato E2 che include l'immobile oggetto di pignoramento è dotato di Concessione Edilizia nr. 50 rilasciata in data 24/12/1997 pratica edilizia n. 3330 in virtù di Piano di Lottizzazione regolarmente approvato; successivamente per l'immobile oggetto di perizia non risultano ulteriori pratiche edilizie collegate. Agli atti d'ufficio come si rileva dall'attestato n. 28/Reg. del 06.03.2024 rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Scalea, ad oggi non risulta reperibile per l'immobile oggetto di perizia il certificato di agibilità.

Dal confronto degli elaborati grafici depositati in ufficio e collegati alla concessione edilizia n.50/1997 non sono emerse difformità di tipo urbanistico ed edilizio con quanto accertato in sede di sopralluogo.

E. QUESITO 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 D.L.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 del DPR 380/01° 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 legge 47/85 e 46 comma 5° del DPR 380/01 come prorogati con D.L.30 settembre 2003 nr.269 conv. con mod. in legge 24 novembre 2003; indicando in quest'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 47/85, ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Allo stato del sopralluogo, i grafici allegati alla pratica suddetta sono risultati conformi.

Dagli accertamenti effettuati, non risultano essere pendenti presso il Comune ulteriori istanze di sanatoria o richieste di permessi o comunicazioni di interventi edili sul fabbricato.



E. QUESITO 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).

Non risultano esserci opere abusive che compromettono la funzionalità dei beni.

E. QUESITO 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 DPR 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.

Trattasi di beni identificati al Catasto fabbricati .

F. FORMAZIONE DEI LOTTI**F. QUESITO 1**

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

Dall'analisi dello stato di fatto degli immobili acquisiti nella procedura esecutiva, considerato che trattasi di un'unica unità abitativa, si ritiene che non sia possibile effettuare la suddivisione in più lotti.

F. QUESITO 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 comproprietari 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 cpc, dagli artt. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

L'immobile oggetto di pignoramento è vendibile singolarmente così come individuato catastalmente e precisamente:

fabbricato A/3 foglio 1 particella 1269 sub.3 -foglio 1 particella 1267 sub 8 (u.i. graffate) z.c.1 classe 1 cons.5,5 vani rendita euro 205,94

La suddetta unità immobiliare risulta pignorata per i diritti di piena proprietà in testa ai signori:



G. VALORE DEL BENE E DEI COSTI

G. QUESITO 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 di 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.

Per effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento si è utilizzato sia il metodo della stima sintetica, che il metodo analitico sulla base delle redditività mensili. La prima metodologia consiste nell'accertare, in una prima fase, i prezzi correnti sul mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelli considerati e successivamente, nello stabilire quale è il prezzo da attribuire al bene da stimare in considerazione delle caratteristiche proprie.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto a:

- 1) Reperire le valutazioni sintetiche comparative dirette elaborate dalle Agenzie immobiliari della zona.
- 2) Controllare tali risultati tramite l'utilizzo della Banca Dati Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Valutazione della richiesta di immobili ad uso abitativo nella zona di Scalea (CS) in considerazione, tra l'altro, della particolare condizione economica contingente;
- Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe a quello oggetto di perizia.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuale sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.



La ricerca è stata effettuata visitando diverse agenzie immobiliari, attraverso siti internet come da documentazione allegata, inoltre sono state condotte indagini mediante il sito dell'Agenzia del Territorio, nella sezione Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

La Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate per immobili simili riporta un valore:

Risultato interrogazione: Anno 2023 – Semestre 1

Provincia: COSENZA – **Comune :** SCALEA

Fascia/zona : zona centrale-zone limitrofe

Codice di zona : B1- **Microzona catastale n:** 1

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	
Ville e villini NORMALE		960	1400	L	3,6	5,3	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	970	L	2,5	3,7	L
Box	NORMALE	355	510	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	960	1400	L	3,6	5,3	L

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite attraverso i dati estratti dalle Agenzie Immobiliari - siti internet

- 1) Immobiliare.it quotazione media immobili simili valore €/mq 1186,00
- 2) Borsino immobiliare.it quotazione media immobili simili valore €/mq 1020,00
- 3) Idealista.it quotazione media immobili simili valore €/mq 950,00



Appartamento in vendita di 75 m² in Viale Caravaggio
89.000,00 €
 Scalea, Cosenza
 🚗 trilocale 🏠 75 m²
 Scalea, Viale Caravaggio. Proponiamo in vendita: appartamento su due livelli sito nel Parco Roma e a soli 2 km dal mare con ingresso indipendente. L&apos.
 3 giorni, 18 ore fa in idealista.it

1) **Sito Immobiliare.it**





Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo
Euro **916**

Valore medio
Euro **1.020**

Valore massimo
Euro **1.124**

Valuta subito questo immobile

2) Borsino Immobiliare.it



Villetta a schiera in via Valeriano de Bonis, 38, Bala del Carpino, Scalea

95.000 €
4 locali 100 m2

Villetta a schiera ubicata su 2 livelli, superficie commerciale mq. 100, calpestabili mq. 80 composta da: primo livello ampio soggiorno,...

Vedi il telefono Contatta

3) Idealista.it

La valutazione delle Agenzie è da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicina alla libera contrattazione di mercato.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Per la determinazione delle superfici si opera il ragguaglio pari ad 1,00 per la superficie lorda dell'abitazione, con applicazione di coefficiente correttivo pari a 0,80.

Considerati i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni di tipo economico in Provincia di Cosenza, ubicate nel Comune di Scalea, in stato di conservazione normale, in zona semicentrale oscilla tra un **valore minimo di euro/mq 960** ed un **valore massimo di euro/mq 1400**, in riferimento alla superficie lorda.

Viste le caratteristiche dei beni, considerato lo stato di conservazione, che al momento del sopralluogo

appare in condizioni buone, vista l'assenza di finiture di pregio, vista l'assenza di impianti, di finiture di pregio, visto la flessione delle vendite immobiliari che si registra negli ultimi anni e che ha portato ad un calo delle valutazioni immobiliari, la sottoscritta ritiene applicabile un importo pari al valore minimo dei valori desumibili tra la quotazione di mercato massima e minima.

descrizione dei beni	Sup.lorda comm. [mq]	Superficie netta [mq]	Coefficiente correttivo
Abitazione Piano T-1	112,56	77	0,83
SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE			112,56mq
SUPERFICIE TOTALE NETTA			77mq



Facendo la media tra il valore ottenuto con la prima e la seconda metodologia, senza applicazione di valori correttivi o decurtativi si può applicare il seguente prezzo base.

$$A (V1+V2+V3)/3 = (\text{€/mq } 1186 + \text{€/mq } 1020 + \text{€/mq } 950)/3 = \text{€/mq } 1052$$

dal borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

$$B (\text{€/mq. } 960,00 + \text{€/mq } 1400)/2 = \text{pari ad } \text{€/mq } 1180$$

$$(A+B)/2 = \text{€/mq. } 1052,00 + \text{€/mq. } 1180) / 2 = \underline{\underline{\text{€/mq. } 1116,00 \text{ valore finale per il calcolo del prezzo base}}}$$

Premesso quanto sopra si può stimare il più probabile valore di mercato per il lotto unico nel modo seguente:

I prezzi desunti dalla banca dati dell'OMI e da indagini di mercato, sono stati ulteriormente aggiornati tramite dei coefficienti correttivi. I coefficienti, metodologicamente corretti, non possono e non devono stravolgere un valore medio che, nella maggior parte dei casi tiene già conto di tutte le condizioni estrinseche inerenti il bene in oggetto, ma per le abitazioni che oggettivamente hanno delle condizioni di demerito come l'immobile oggetto di stima, si ritiene necessaria l'applicazione.

In riferimento all' allegato al provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007);" si ha:

K1 (Taglio superficie) = fino a 45 mq 1 oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8 oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5 oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3 oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) = piano seminterrato 0 piano terreno 0,2 piano primo 0,4 piano intermedio 0,5 piano ultimo 0,8 piano attico 1

Il coefficiente correttivo **K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti **K1(taglio superficie)** e **K2 (livello di piano)** ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 ; K = (1 + 3 \times 0,80) / 4 ; K = (3,20 / 4) = 0,80 \text{ coefficiente correttivo.}$$

Premesso quanto sopra si può stimare il più probabile valore di mercato per il lotto unico nel modo seguente:

$$\underline{\underline{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE X COEFFICIENTE CORRETTIVO X VALORE €/MQ =}}}$$

$$\underline{\underline{\text{VALORE IMMOBILE}}}$$

$$\underline{\underline{\text{Mq. } 111 \times 0,83 \times \text{€/mq } 1116 = \text{€ } 102.817 \text{ (euro centoduemilaottocentodiciasette/00)}}}$$



Una seconda valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall' Agenzia del Territorio (tabella pag.28) ed i valori forniti dalle agenzie immobiliari interpellate, l'esperto ha potuto desumere i seguenti dati per la stima analitica.

LOCAZIONE €/MQ:

- Ville e Villini valore min. €/mq. 3,6 valore max €/mq.5,3 - valore medio €/mq.4,35
(fonte Agenzia del Territorio)
- Ville e Villini valore min €/300/mese valore max €/450 mese - valore medio €/mq 3,75
(fonte agenzie immobiliari interpellate)
€/mese 455,86 /mq 112,56 = €/mq.4,04 x 112,56 mq *Rm lordo* € 454 x 12 mesi = € 5.457,00

Considerando un'incidenza di spese sul reddito del 30% si ottiene un canone annuo netto (R_n)

Pari a € 1637,10

Assumendo un saggio di capitalizzazione (r) pari al 1,7 % si determina il seguente valore di mercato del compendio pignorato: $V_m = R_n/r = 1637 \text{ €} / 0,016 = \text{€ } 96.300,00$

(euro novantaseimilatrecento/00)

Il valore così determinato appare sufficientemente congruo con il valore determinato per la stima sintetica comparativa.

Riepilogando quindi **i due risultati** dei due criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

102.817,00 €

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

96.300,00 €



Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

$$\text{VALORE CAPITALE MEDIO} \quad \frac{102.817 + 96.300}{2} = \text{€ } 99.558$$

**VALORE LOTTO (E.I. 57/2023) . COMUNE DI SCALEA (CS)- Viale Caravaggio snc N.C.E.U. Fg.1
particella 1269 sub.3 – particella 1267 sub 8 int.3- abitazione piano terra-primi con 5,5 vani catastali
euro 99.558,00 (euro novantanovemilacinquecentocinquantotto/00)**

A giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione .

Il Tecnico incaricato C.T.U. :

Arch. Manuela Lento
Via Tirreno 106 – 87029 Scalea



RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto sopralluogo 15/02/2024



Foto 1-2 ingresso-cucina-soggiorno

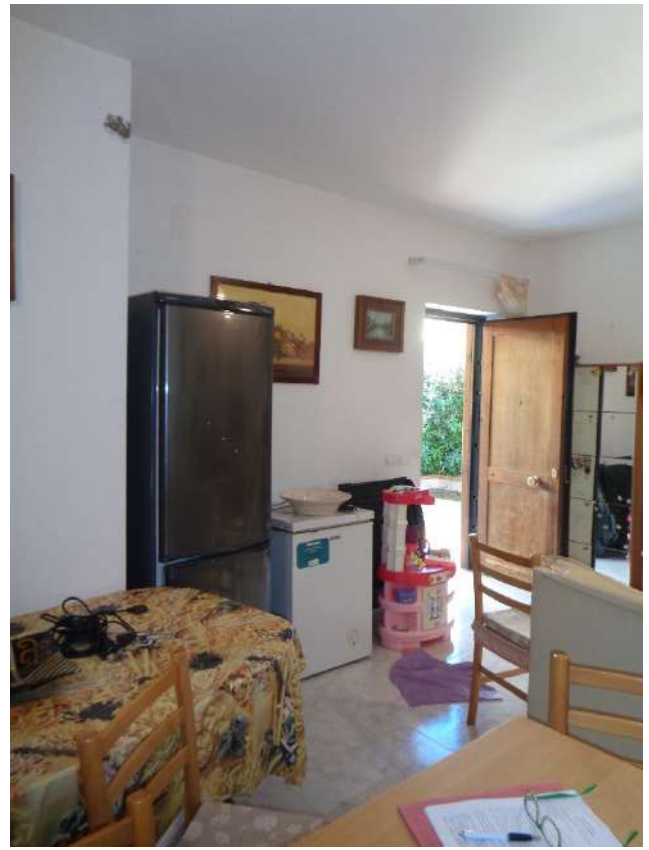


Foto 3-4 – camera da letto n.1



Foto 5 – camera da letto n.2



Foto 6 – camera da letto n.3



Foto 7 – locale bagno P.1°



Foto 8 – locale bagno P.1°



Foto 9 – terrazzo



Foto 10 – corte esterna

