

Ingegnere **Adriano Sicilia**  
Studio sito in  
Via Mussano 4  
87100 COSENZA (CS)

Cell. 335 5391708  
E-mail [adriano.sicilia@libero.it](mailto:adriano.sicilia@libero.it)  
PEC [adriano.sicilia.d19228@ingpec](mailto:adriano.sicilia.d19228@ingpec).

# TRIBUNALE DI COSENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 299/2012

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI

COSENZA, li 20/03/2014

In Fede  
(Ing. Adriano Sicilia)



Ingegnere **Adriano Sicilia**

Studio sito in  
Via Mussano 4  
87100 COSENZA (CS)

Cell. 335 5391708

E-mail [adriano.sicilia@libero.it](mailto:adriano.sicilia@libero.it)

PEC [adriano.sicilia.d19228@ingpec.it](mailto:adriano.sicilia.d19228@ingpec.it)

## Indice

1. Premessa
2. Individuazione dei beni oggetti di pignoramento
3. Sintesi delle operazioni peritali
4. Quesito 1
5. Quesito 2
6. Quesito 3
7. Quesito 4
8. Quesito 5
9. Quesito 6
10. Quesito 7
11. Quesito 8
12. Quesito 9
13. Quesito 10
14. Quesito 11
15. Quesito 12
16. Quesito 13
17. Quesito 14
18. Quesito 15

### ALLEGATI:

**Allegato 1:** quesiti

**Allegato 2:** documentazione catastale

**Allegato 3:** verbale di 1° sopralluogo

**Allegato 4:** verbale di 2° sopralluogo

**Allegato 5:** attestazione del comune "inesistenza documenti progettuali"

**Allegato 6:** rilievo fotografico

**Allegato 7:** certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale

**Allegato 8:** riferimenti di compravendite

**Allegato 9:** banca dati delle quotazioni immobiliari

**Allegato 10:** rilievo planimetria immobile - stralcio P.R.G.

**Foglio Riassuntivo**

**CD Rom**

**Chiavi per apertura lucchetto**

Ingegnere **Adriano Sicilia**

Studio sito in  
Via Mussano 4  
87100 COSENZA (CS)

Cell. 335 5391708

E-mail [adriano.sicilia@libero.it](mailto:adriano.sicilia@libero.it)

PEC [adriano.sicilia.d19228@ingpec.it](mailto:adriano.sicilia.d19228@ingpec.it)

## 1. Premessa

Il sottoscritto ing. Adriano Sicilia, nato a Cosenza il 27/01/1967, C.F. SCLDRN67A27D086H, nominato Consulente Tecnico dal Giudice del Tribunale Civile di Cosenza Sez. Esecuzioni Immobiliari, per il processo esecutivo immobiliare n° 299/2012 R.G.E. ad istanza dell'UNICREDIT contro il Sig. \_\_\_\_\_ con la presente consulenza tecnica esibisce risposta ai quesiti proposti (Allegato 1).

Il giorno 19/11/2013 si è proceduto all'accettazione dell'incarico relativo al procedimento esecutivo immobiliare in oggetto.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 29/11/2013 con l'acquisizione delle visure catastali e relative planimetrie (Allegato 2), nonché un primo sopralluogo di ricognizione e riscontro presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito nel comune di Castrolibero (CS) in Contrada S. Lucia n°76 e n° 77.

L'impossibilità di reperire il su citato creditore, ha fatto slittare i tempi per effettuare i necessari sopralluoghi tanto che dopo il primo incontro fissato per il 21/01/2014 (Allegato 3), senza esito per la mancanza del proprietario o chi per lui potesse permettere l'ingresso nei locali su citati, si è proceduto, su decisione del giudice, alle operazioni peritali (Allegato 4) con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro in data 24 febbraio 2014.

Dalle suddette operazioni si evince lo stato fatiscente in cui l'immobile versa, ma contestualmente la corrispondenza con le planimetrie catastali.

Le operazioni peritali si sono completate in data 20/03/2014 con la consegna alle parti della presente relazione.

## 2. Individuazione dei beni oggetti di pignoramento

Il sottoscritto, acquisito il fascicolo della E.I. n. 299/2012 negli uffici della Cancelleria, rilevava dall'Atto di pignoramento immobiliare, che il bene immobile sottoposto a esecuzione risulta essere ubicato nel comune di Castrolibero (CS) alla c/da Santa Lucia n°76 e n°77 e individuato in atto come segue:

- Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del comune di Castrolibero al foglio 11, p.lla 109, sub 1, piano T1 - 2 - 3 - SI, Cat. A/3, Classe 1, vani 12, R.C. € 743,70.
- Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del comune di Castrolibero al foglio 11, p.lla 109, sub 2, piano T, area urbana, mq 142.

## 3. Sintesi delle operazioni peritali

Prestato il giuramento di rito in data 19/11/2013, il sottoscritto acquisiti e esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuava le necessarie ricerche negli Uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Cosenza e nell'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero. L'impossibilità di reperire il su citato creditore, ha fatto slittare i tempi per effettuare i necessari sopralluoghi, si è fissata quale data per effettuare il primo sopralluogo all'immobile pignorato il giorno 21/01/2014. Detto primo sopralluogo ha avuto luogo ma non essendo presente il proprietario (residente a rende come da certificato di residenza ma trasferito sia secondo il servizio postale che dai vicini, personalmente interrogati) e quindi il detentore delle chiavi per accedere ai suddetti immobili, il CTU chiedeva al G.E. sul da farsi e quest'Ultimo proferiva verso l'operazione peritale coadiuvata dalla forza pubblica e da un fabbro qualificato.

Ingegnere **Adriano Sicilia**

Studio sito in  
Via Mussano 4  
87100 COSENZA (CS)

Cell. 335 5391708  
E-mail [adriano.sicilia@libero.it](mailto:adriano.sicilia@libero.it)  
PEC [adriano.sicilia.d19228@ingpec](mailto:adriano.sicilia.d19228@ingpec)

Quindi in data 24/02/2014, si sono espletate tali operazioni e quindi il sottoscritto ha potuto riferire risposta esaustiva ai quesiti di cui al predetto allegato Verbale d'Udienza.

**4. Quesito I** – *verifichi, 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 certificati immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [ in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

**(come da Allegato 7)**

In Comune di Castrolibero (CS) Contrada Santa Lucia:

1. Abitazione di tipo economico ubicata al piano terra, composta da 12 vani catastali, censita in Catasto al Foglio 11 Particella 109 sub 1
2. Corte censita in Catasto al Foglio 11 Particella 109 sub 2.

Dalla certificazione prodotta dal notaio si evince:

• Situazione catastale attuale:

Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero:

Foglio 11 particella 109 sub 1, Via Santa Lucia n.76 n.77, piano TI - 2 - 3 - 1, zona censuaria 2, Categoria A/3, classe 1, vani 12 rendita 743,70.

Foglio 11, particella 109 sub 2, Via Santa Lucia piano T, area urbana, mq. 142.

(I cespiti innanzi descritti insistono sull'ente urbano distinto con la Particella 109 di mq.272, derivante dall'ente urbano distinto con la Particella 109 di mq. 110 e dal terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 111 di are 1.62).

• Quadro sinottico della provenienza nel ventennio

1) Nel ventennio, l'immobile oggetto del pignoramento, era di proprietà di

2) il 21 agosto 1967 è deceduto \_\_\_\_\_, lasciando a sè superstiti quali unici eredi legittimi i tre figli \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Cosenza l' 8 ottobre 1993 al n°561 volume 454, trascritta il 10 ottobre 1994 ai nn°23884 R.G. e 20123 R.P. (la su citata successione è stata oggetto di rettifica nella nota con formalità trascritta il 23 aprile 1998 ai nn°8319 R.G. e 6769 R.P. , per includere il terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 111 di are 1.62 omesso nella prima trascrizione);

3) il 3 settembre 1973 è deceduto \_\_\_\_\_ lasciando a sè superstiti quali unici eredi legittimi il coniuge \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma il 4 maggio 1988 al n°26 volume \_\_\_\_\_

Ingegnere **Adriano Sicilia**

Studio sito in  
Via Mussano 4  
87100 COSENZA (CS)

Cell. 335 5391708

E-mail [adriano.sicilia@libero.it](mailto:adriano.sicilia@libero.it)

PEC [adriano.sicilia.d19228@ingpec.it](mailto:adriano.sicilia.d19228@ingpec.it)

12115, trascritta l'11 settembre 1992 a nn°20050 R.G. e 17144 R.P.;

4) per la quota di 9/27 (nove ventisettesimi),

per la quota di 3/27 (tre ventisettesimi)

ciascuno, con atto di vendita per Notaio Micciulli Nicola del 21 giugno 1988, Repertorio 43018, trascritto il 13 luglio 1988 ai nn°15869 R.G. e 180133 R.P. hanno trasferito a

la quota di 9/27 (nove/ventisettesimi) ciascuno, del bene in oggetto;

5) il 25 marzo 2007 è deceduto

, lasciando a sé

superstiti quali unici eredi legittimi il coniuge

(per la quota di 6/27

(sei/ventisettesimi)) ed i figli

per la quota di 4/27 (quattro ventisettesimi); denuncia di

successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma il 23 aprile 2007 al n°10 volume 531, trascritta il 21 ottobre 2008 ai nn°42041 R.G. e 32589 R.P.,

accettazione tacita di eredità, trascritta il 23 luglio 2007 ai nn°28488 R.G. e 17959 R.P.;

6) per la quota di 15/27 (quindici ventisettesimi),

per la quota di 4/27

(quattro ventisettesimi) ciascuno con atto per Notaio Gervasio Roberto del 19 luglio 2007, Rep.78614, trascritto il 23 luglio 2007 ai nn°28489 R.G. e 17960 R.P., hanno trasferito a

(celibe nell'atto di provenienza), quindi, la piena proprietà del bene di che trattasi.

**5. Quesito 2** – *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

Ancora nella Certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale il Notaio dott. Luigi De Santis attesta, in data 15/02/2013, che nel ventennio in esame l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità:

che l'immobile sopra descritto figura in proprietà di:

e che è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di Euro 150.000,00 (centocinquantamila e zero centesimi) concesso da UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede in Bologna, con atto a rogito Notaio Gervasio Roberto del 19 luglio 2007, Rep.78615, iscritta il 23 luglio 2007 ai nn°28490 R.G. e 7503 R.P., per Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila e zero centesimi);
- Pignoramento immobiliare trascritto il trascritto il 29 ottobre 2012 ai nn°27172 R.G. e 22450 R.P in favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma;

tutti contro

per la piena proprietà.

**6. Quesito 3** – *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Non avendo riscontrato nei fascicoli forniti dalla Cancelleria nessuna mappa censuaria, indispensabile per la corretta identificazione del bene, ho effettuato in data 29/11/2013 presso

Ingegnere **Adriano Sicilia**

Studio sito in  
Via Mussano 4  
87100 COSENZA (CS)

Cell. 335 5391708  
E-mail [adriano.sicilia@libero.it](mailto:adriano.sicilia@libero.it)  
PEC [adriano.sicilia.d19228@ingpec.it](mailto:adriano.sicilia.d19228@ingpec.it)

l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizi Catastali una visura per immobili richiedendo la stampa:

- 1) dell'estratto di mappa in scala 1:2.000;
- 2) la planimetria dell'immobile pignorato in scala 1:200 (Allegato 2).

Dall'esame della documentazione suddetta si accerta la corrispondenza tra i dati riportati in essa e quelli riportati nei fascicoli di causa, salvo l'inesistenza della particella urbana identificata come sub2 e riportata sulla mappa ancora come particella 111.

Sono stati infatti richiesti, in data 16/01/2014, all'Ufficio AREA TECNICA Servizio Urbanistica ed Edilizia del comune di Castrolibero (CS), copia degli elaborati di progetto e dei relativi permessi autorizzativi rilasciati per la realizzazione dell'immobile, ma a causa della data di realizzazione dell'immobile (antecedente il 1967) non sono disponibili atti inerenti lo stesso (vedasi lettera in Allegato 5).

**7. Quesito 4** – *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici; descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

#### a) descrizione dell'immobile

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di **Castrolibero (CS)**, località **Santa Lucia**, ai numeri **30 e 32** (numerazione modificata da ordinanza comunale in data 18/10/2011, "Variazione Toponomastica del 18/10/2011 n° 111869.1/2011, protocollo CS0358286, come si evince dall'allegata visura storica per immobile). La struttura è delimitata sia a destra (struttura abitativa su due livelli) che a sinistra (chiesta non in uso) da fabbricati aventi più o meno la stessa data di realizzazione.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da unità immobiliari così riportati al N.C.E.U. del comune di Castrolibero (CS):

- foglio 11, p.lla 109, sub 1, piano TI - 2 - 3 - S1, Cat. A/3, Classe 1, vani 12, R.C. €743,70.
- foglio 11, p.lla 109, sub 2, piano T, **area urbana, mq 142**

Nel dettaglio:

**Locale scale**, mette in comunicazione tutti i piani dal seminterrato al soffitto, nonché l'**area urbana** tramite porta (murata) posta nel seminterrato;

**Seminterrato**, costituito da tre locali comunicanti numerati come da rilievo eseguito:

- n° 14 bagno contenente un wc, una doccia, bidet, cisterna acqua ed elettropompa
  - n° 15 locale di deposito senza alcun tipo di finestra
  - n° 16 locale di deposito con finestrella su cortile esterno e porta garage metallica;
- Superficie Lorda comprensiva dei muri (Superficie Commerciale) **SC=68,34mq;**  
Superficie Utile Complessiva (Superficie Calpestabile) **SU=45,50mq;**

**Piano Terra**, costituito da quattro locali comunicanti numerati come seguito:

- n° 1 ingresso con scala fatiscante interna in legno per accedere al piano superiore;

Ingegnere **Adriano Sicilia**

Studio sito in  
Via Mussano 4  
87100 COSENZA (CS)

Cell. 335 5391708  
E-mail [adriano.sicilia@libero.it](mailto:adriano.sicilia@libero.it)  
PEC [adriano.sicilia.d19228@ingpec](mailto:adriano.sicilia.d19228@ingpec)

n° 2 stanza con porta che permette l'accesso all'esterno sulla strada principale;  
n° 3 locale adibito a cucina con annesso ripostiglio ed affaccio su una balconata;  
n° 4 bagno completo di: wc, bidet, lavabo, box doccia;  
Superficie Lorda comprensiva dei muri (Superficie Commerciale) **SC=136,75mq;**  
Superficie Utile Complessiva (Superficie Calpestabile) **SU=104,75mq;**

**Primo Piano**, costituito da quattro locali comunicanti numerati come da rilievo eseguito:

n° 5 bagno completo di: wc, bidet, lavabo, vasca da bagno;  
n° 6 stanza con affaccio a porta-finestra sulla corte;  
n° 7 stanza con affaccio a finestra sulla strada principale;  
n° 8 stanza con affaccio a finestra sulla strada principale, con scala fatiscente interna in legno per accedere al piano superiore;  
Superficie Lorda comprensiva dei muri (Superficie Commerciale) **SC=118,34mq;**  
Superficie Utile Complessiva (Superficie Calpestabile) **SU=83,85mq;**

**Piano Secondo**, costituito da tre locali comunicanti numerati come da rilievo eseguito:

n° 9 bagno completo di: wc, bidet, lavabo, vasca da bagno;  
n° 10 stanza con affaccio a balconcino sulla strada principale;  
n° 11 stanza con affaccio a balconcino sulla strada principale, con scala fatiscente interna in legno per accedere al piano superiore;  
Superficie Lorda comprensiva dei muri (Superficie Commerciale) **SC=94,01mq;**  
Superficie Utile Complessiva (Superficie Calpestabile) **SU=65,40mq;**

**Piano Terzo**, (Soffitta) costituito da due locali ed un ripostiglio numerati come da rilievo eseguito:

n° 12 stanza con affaccio a finestrella sulla strada principale;  
n° 13 stanza con affaccio a finestrella sulla strada principale;  
Superficie Lorda comprensiva dei muri (Superficie Commerciale) **SC=92,08mq;**  
Superficie Utile Complessiva (Superficie Calpestabile) **SU=65,46mq;**

---

in totale **STC=509,12mq;**  
**STU=364,96mq;**

escludendo la soffitta si ottiene: **SC=417,44mq;**  
**SU=299,50mq;**

Gli infissi esterni ed interni sono in materiale ligneo e sono certamente gli stessi realizzati in fase di costruzione.

Il complesso edilizio è stato realizzato con diverse tipologie edilizie:

- un primo corpo costituito dalle stanze 1, 2, 7, 8, 10, 11, 12, 13 realizzato in muratura di pietra con solai in legno, non molto praticabile visto l'evidente stato di degrado in cui versa la pavimentazione;
- un secondo corpo costituito dalle stanze 3, 4, 5, 6, 9, 14, 15, 16 e dal vano scale, realizzato con una struttura in cemento armato e solai in laterizio.

L'intera zona è servita dalla rete idrica e fognante comunale come si evince dai bagni e dagli accessori di cui l'immobile è fornito.

L'immobile utilizza come risorse di riscaldamento sia una tipologia autonoma, con radiatore e caldaia a gas, sia una stufa di ghisa, sia un caminetto.

La corte esterna, **area urbana**, comprende spazi sistemati a verde ora incolti ed è recintata da una cancellata e da rete metallica.

Ingegnere **Adriano Sicilia**

Studio sito in  
Via Mussano 4  
87100 COSENZA (CS)

Cell. 335 5391708

E-mail [adriano.sicilia@libero.it](mailto:adriano.sicilia@libero.it)

PEC [adriano.sicilia.d19228@ingpec.it](mailto:adriano.sicilia.d19228@ingpec.it)

b) caratteristiche della zona

L'area in cui sorge l'immobile è posta alla **contrada Santa Lucia**, una frazione del comune di **Castrolibero (CS)**.

Come ogni zona periferica, l'area interessata è poco fornita di servizi, se non si vuole considerare tale un circolo ricreativo, posto di fronte l'immobile, ed un piccolo parco giochi nelle vicinanze.

Il collegamento al centro è possibile solo dalla strada comunale e dalla stessa si possono raggiungere tutti i servizi (autostazione, autostrada, aeroporto,...., centri commerciali, centri sanitari,.....).

**8. Quesito 5** – *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Si precisa che la descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta negli atti di pignoramento, tranne per i numeri civici variati con ordinanza del Comune di Castrolibero (CS), **ma non ancora variati negli atti catastali.**

**9. Quesito 6** – *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Poiché si è accertata la conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta negli atti del pignoramento non occorre procedere ad alcuna variazione o correzione per l'aggiornamento del Catasto salvo che per l'accorpamento della particella 111 con la particella 109 come da tipo mappale del 2004 eseguito in data 10/03/2014.

**10. Quesito 7** – *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'immobile in esame risulta essere inserito nel PRG di Castrolibero (CS) come zona Z2, ed in particolare, di espansione residenziale (zona C2) (vedasi Allegato10)

**11. Quesito 8** – *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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;*

Per l'intervento edilizio in oggetto, presso l'ufficio tecnico comunale non ci sono elaborati di progetto e dei relativi permessi autorizzativi rilasciati per la realizzazione dell'immobile, a causa della data di realizzazione dell'immobile (anteriore al 1967) non sono quindi disponibili atti inerenti lo stesso (Allegato 5).

*Ingegnere Adriano Sicilia*

Studio sito in  
Via Mussano 4  
87100 COSENZA (CS)

Cell. 335 5391708

E-mail [adriano.sicilia@libero.it](mailto:adriano.sicilia@libero.it)

PEC [adriano.sicilia.d19228@ingpec](mailto:adriano.sicilia.d19228@ingpec)

**12. Quesito 9** – dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, prevedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato può certamente essere venduto in un unico lotto.

**13. Quesito 10** – dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cod. proc. civ. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Dalla documentazione in atti è risultato unico proprietario il Sig.  
e dal carteggio in possesso non risulta che l'immobile sia stato pignorato pro quota.

**14. Quesito 11** – accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

Si precisa che, al momento del sopralluogo, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata (Allegato 6), l'intero immobile oggetto di pignoramento risulta non occupato e in evidente stato di abbandono (polvere ed odore di chiuso soprattutto nelle stanze chiuse e nel seminterrato)

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

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore.

**16. Quesito 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Ingegnere **Adriano Sicilia**

Studio sito in  
Via Mussano 4  
87100 COSENZA (CS)

Cell. 335 5391708

E-mail [adriano.sicilia@libero.it](mailto:adriano.sicilia@libero.it)

PEC [adriano.sicilia.d19228@ingpec.it](mailto:adriano.sicilia.d19228@ingpec.it)

Per quanto è stato possibile accertare, non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; vincoli o oneri di natura condominiale; diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

**17. Quesito 14** – *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. (L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.*  
Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

La valutazione dei beni oggetto di stima è richiesta (ratio aestimationis) per stabilirne il corrispondente valore venale e, dunque, il criterio di stima, rispetto al quale deve essere svolta la valutazione, è riconducibile al valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo, richiama fedelmente il concetto economico di prezzo di mercato e rappresenta, infatti, "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un bene viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

La stima dell'unità immobiliare è condotta con il metodo del (MCA) Market Comparison Approach (come indicato negli International Valuation Standard) e il Sistema Generale di Stima.

La verifica del valore di stima è svolta con il procedimento della stima monoparametrica.

Il MCA è un procedimento di stima in uso nei paesi anglosassoni. Si basa su un principio fondamentale per il quale: "il mercato determina il prezzo di un immobile oggetto di stima allo stesso modo di come ha determinato i prezzi degli altri immobili". Il procedimento si fonda sulla rilevazione dei dati di compravendite recenti di beni immobili simili a quello da valutare siti nella stessa zona.

Nell'applicazione di questo procedimento occorre innanzitutto redigere la cosiddetta "tabella dei dati" nella quale sono riportati i prezzi di compravendita e le caratteristiche di immobili simili. Successivamente va predisposta la "tabella di valutazione" con la quale è svolta la comparazione sulla base dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale  $P_i$  di una caratteristica immobiliare  $X_i$  esprime la variazione del prezzo totale  $P$  di un immobile al variare della caratteristica considerata. Nella tabella di valutazione si procede, per ciascun immobile di confronto, alla determinazione del cosiddetto prezzo di mercato "corretto" a partire dal prezzo di mercato rilevato.

Ingegnere **Adriano Sicilia**

Studio sito in

Via Mussano 4

87100 COSENZA (CS)

Cell. 335 5391708

E-mail [adriano.sicilia@libero.it](mailto:adriano.sicilia@libero.it)

PEC [adriano.sicilia.d19228@ingpec.it](mailto:adriano.sicilia.d19228@ingpec.it)

Il Sistema Generale di Stima è una formalizzazione del MCA, per cui i due procedimenti si possono integrare nel processo di valutazione.

Il MCA provvede alla stima dei prezzi marginali delle caratteristiche stimabili e il Sistema di Stima si occupa della stima dei prezzi marginali delle caratteristiche inestimabili. In pratica si tratta di svolgere la stima esterna dei prezzi marginali stimabili e di introdurre questi prezzi nel sistema di stima, e quindi risolvere il sistema semplificato per i prezzi marginali inestimabili.

Il Procedimento di Stima Monoparametrico opera in presenza di un parametro di stima (m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, vano, ecc.) comune agli immobili di confronto e all'immobile oggetto di stima. Si giunge alla stima puntuale del prezzo unitario effettuando una media ponderata (valore atteso) dei prezzi degli immobili simili per il parametro. Il valore di stima dell'immobile scaturisce infine dal prodotto fra il prezzo unitario e l'ammontare del parametro di stima relativo all'immobile oggetto di valutazione.

#### Descrizione del mercato immobiliare nella zona ove è sito l'immobile oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione è sita alla contrada Santa Lucia nel comune di Castrolibero (CS). La zona è dotata delle infrastrutture principali. La tipologia immobiliare del campione è costituita da immobili la cui destinazione prevalente ad uso abitativo. I contratti sono prevalentemente di compravendita e di affitto e stipulati solitamente con l'ausilio di un'agenzia immobiliare. La tipologia edilizia è assimilabile al segmento di mercato dell'usato. La forma di mercato è riconducibile alla concorrenza monopolistica. Il numero degli scambi nella zona è stato negli anni poco numeroso a motivo della crisi economica in atto.

Per svolgere la stima dell'unità sita nel comune di Castrolibero (CS) si è proceduto alla rilevazione di un campione costituito da tre compravendite relative ad immobili allocati nella stessa zona.

Per assolvere il mandato peritale si è allora proceduto nel rilevare le informazioni utili presso le principali agenzie immobiliari in franchising ( ) ed altre ancora) che hanno fornito un campione di unità immobiliari (due offerte immobiliari) di compravendite di immobili di topologia edilizia ed immobiliare simili all'immobile oggetto della valutazione (Allegato 8).

Di seguito sono riportate le caratteristiche immobiliari considerate fondanti del prezzo degli immobili rilevati e indispensabili per svolgere l'analisi estimativa del bene in oggetto e si produce la tabella dei dati in cui sono riassunte le caratteristiche immobiliari del campione estimativo considerato e del bene oggetto di stima.

#### Definizione delle caratteristiche considerate ai fini della stima.

Di seguito sono indicate le caratteristiche prese in considerazione per lo svolgimento dell'analisi estimativa con l'impiego del Market Comparison Approach:

Superficie interna (**SUI**): misurata in metri quadrati come rilevato nel segmento di mercato dell'usato, indica la superficie commerciale dell'immobile, **mq**;

Servizi (**SER**), indica il numero di servizi igienici presenti nelle unità immobiliari, **n°**;

Numero di aperture (**NRA**), indica il numero di aperture presenti nelle unità immobiliari, **n°**;

Prezzo di offerta (**PRZ**), indica il prezzo di offerta degli immobili considerati nell'analisi

Ingegnere **Adriano Sicilia**

Studio sito in  
Via Mussano 4  
87100 COSENZA (CS)

Cell. 335 5391708  
E-mail [adriano.sicilia@libero.it](mailto:adriano.sicilia@libero.it)  
PEC: [adriano.sicilia.d19228@ingpec](mailto:adriano.sicilia.d19228@ingpec)

estimativa, €.

Altre caratteristiche sono importanti per la tipologia immobiliare esaminata quali ad esempio: l'età dell'edificio, il posto auto, gli impianti tecnologici, l'esposizione prevalente, l'accesso, ecc. Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta per queste caratteristiche parità di condizioni.

Tabella I, Tabella dei dati

Prezzo (PRZ) e caratteristiche	Unità A	Unità B	Immobile da valutare
PRZ €	474.000,00	350.000,00	?
SUI (m2)	750,00	300,00	417,44
SER (n°)	4	4	4
VANI (n°)	15	3	12
BALCONI (n°)	0	0	3
SOLAI DA RISTRUTT.(n°)	0	0	3
TERRENO E/O GIARDINO (mq)	600	3500	142
NRA (n°)	3	2	3

Analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche stimabili.

*Correzione del prezzo di offerta*

Per tenere conto che i prezzi degli immobili rilevati si riferiscono al prezzo di offerta che solitamente varia tra il 10 e il 20% dell'effettivo prezzo di offerta, tali prezzi sono stati ridotti del 20% per lo stato in cui versa lo stabile.

- prezzo dell'unità A

$$P_A = €474.000,00 - (€474.000,00 * 0,20) = €379.200,00;$$

- prezzo dell'unità B

$$P_B = €350.000,00 - (€350.000,00 * 0,20) = €280.000,00.$$

*Prezzo marginale della superficie (SUI)*

Il prezzo medio delle unità immobiliari oggetto di compravendite è pari:

$$p_{SUI} = P/S$$

dove P rappresenta il prezzo dell'unità immobiliare considerata, S la superficie commerciale.

Il prezzo medio delle unità rilevate risulta allora:

- prezzo medio dell'unità A

$$p_{SUIA} = \frac{€379.200,00}{mq750,00} = 505,60 \text{ €/mq}$$

- prezzo medio dell'unità B

$$p_{SUIB} = \frac{€280.000,00}{mq300,00} = 933,33 \text{ €/mq}$$

Il prezzo marginale della superficie può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio, che quindi rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie (Simonotti, 2006).

Il prezzo marginale della variabile superficie è pari allora a:

$$p_{SUI} = 505,60 \text{ €/mq}$$

#### Prezzo marginale servizi

Il prezzo marginale di un servizio è pari a €/n° 5.000,00.

#### Prezzo marginale numero aperture

Il prezzo marginale è determinato con il Sistema Generale di Stima

#### Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga. I prezzi corretti rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per la caratteristica numero di aperture. Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

Tabella 2. Tabella di valutazione (€)

Prezzo (PRZ) e caratteristiche	Unità A	Unità B
PRZ (€)	€ 379.200,00	€ 280.000,00
SUI (mq)	$(417,44-750,00) \cdot 505,60 = -168.142,34$	$(417,44-300,00) \cdot 505,60 = 59.377,66$
SERV (n°)	$(4-4) \cdot 5.000,00 = 0,00$	$(4-4) \cdot 5.000,00 = 0,00$
Prezzi corretti (€)	€ 211.057,66	€ 339.377,66

#### Sistema di stima

La stima del valore di mercato dell'immobile de quo e il prezzo marginale incognito della caratteristica numero di aperture è svolta mediante il Sistema Generale di Stima.

Il sistema di stima si impianta a partire dalla generica funzione di comparazione, per la quale la differenza di prezzo tra due immobili qualunque è funzione delle differenze negli ammontari delle caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto mira a spiegare la differenza tra i prezzi di due immobili attraverso le differenze presentate nelle modalità dei caratteri.

I risultati richiesti si ottengono risolvendo un sistema di equazioni lineari che in termini matriciali si presenta:

$$p = D^{-1} P.$$

Nel caso specifico il sistema si esplica nella seguente forma:

Ingegnere **Adriano Sicilia**

Studio sito in  
Via Mussano 4  
87100 COSENZA (CS)

Cell. 335 5391708

E-mail [adriano.sicilia@libero.it](mailto:adriano.sicilia@libero.it)

PEC [adriano.sicilia.d19228@ingpec.it](mailto:adriano.sicilia.d19228@ingpec.it)

$$D = \begin{bmatrix} 1 & 3-3 \\ 1 & 3-2 \end{bmatrix} \quad P = \begin{bmatrix} €211.057,66 \\ €339.377,66 \end{bmatrix} \quad p = \begin{bmatrix} V_{stima} \\ pna \end{bmatrix}$$

La soluzione del sistema conduce ai seguenti risultati:

-  $V_{stima} = € 211.57,66$

-  $p_{numero\ aperture} = €/n^{\circ} 128.320,00$

**Il valore di stima dell'appartamento però deve tenere conto dello stato dell'immobile all'atto di vendita e quindi si può ritenere valido un valore de quo pari a € 210.000,00.**

#### Verifica

L'attendibilità del risultato ottenuto con il MCA si verifica con la stima monoparametrica riferita alla superficie commerciale e alla quotazione suggerita per la zona in cui è allocato l'immobile oggetto di stima.

L'immobile oggetto di stima presenta una superficie commerciale pari a mq 417,44, la quotazione suggerita dall'OMI per la zona in questione (Centrale/CENTRALE - VIA ROMA, XX SETTEMBRE -CENTRO STORICO) è pari a €/mq 485,00 (Allegato 9) (si è valutato lo stato dell'immobile e si è preferito calcolare al minimo valore di vendita riscontrato nella zona).

Il valore di stima dell'immobile de quo è pari a:

$$V_{stima} = €/mq 485,00 * mq 417,44 = € 202.458,40$$

L'errore percentuale tra il valore rassegnato con la procedura del MCA e del Sistema Generale di Stima e il valore di stima rassegnato in fase di verifica è pari al 4%, in linea con quanto suggerito dalla letteratura estimativa.

**18. Quesito 15** – *Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - La descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base: - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento: - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.*

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

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Castrolibero (CS), in pieno centro storico, nella c/da Santa Lucia ai n° 30 e 32, così composto:

**Locale scale, Seminterrato** (SC=68,34mq; SU=45,50mq); **Piano Terra** (SC=136,75mq; SU=104,75mq); **Primo Piano** (SC=118,34mq; SU=83,85mq); **Piano Secondo** (SC=94,01mq; SU=65,40mq); **Piano Terzo** (Soffitta) (SC=92,08mq; SU=65,46mq)

Per un totale  $STC=509,12mq$  e Superficie calpestabile  $STU=364,96mq$  e in particolare decurtando la soffitta si ottiene una Superficie Commerciale di **SC=417,44mq** e una Superficie Utile di **SU=299,50mq**.

Gli infissi esterni ed interni sono in materiale ligneo e sono quasi certamente gli stessi realizzati in fase di costruzione.

L'intera zona è servita dalla rete idrica e fognante comunale come si evince dai bagni e dagli

Ingegnere **Adriano Sicilia**

Studio sito in  
Via Mussano 4  
87100 COSENZA (CS)

Cell. 335 5391708

E-mail [adriano.sicilia@libero.it](mailto:adriano.sicilia@libero.it)

PEC [adriano.sicilia.d19228@ingpec.it](mailto:adriano.sicilia.d19228@ingpec.it)

accessori di cui l'immobile è fornito.

L'immobile utilizza come risorse di riscaldamento sia una tipologia autonoma, con radiatore e caldaia a gas, sia una stufa di ghisa, sia un caminetto.

La corte esterna, **area urbana**, comprende spazi sistemati a verde ora incolti ed è recintata da una cancellata e da rete metallica

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da unità immobiliari così riportati al N.C.E.U. del comune di Castrolibero (CS):

- foglio 11, p.lla 109, sub 1, piano T1 - 2 - 3 - S1, Cat. A/3, Classe 1, vani 12, R.C. €743,70.
- foglio 11, p.lla 109, sub 2, piano T, **area urbana, mq 142**

Non esistono limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sul bene pignorato, come ampiamente descritto nelle risposte n° 11-12-13, e che sull'immobile insiste:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di Euro 150.000,00 (centocinquantomila e zero centesimi) concesso da UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede in Bologna, con atto a rogito Notaio Gervasio Roberto del 19 luglio 2007, Rep.78615, iscritta il 23 luglio 2007 ai nn°28490 R.G. e 7503 R.P., per Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila e zero centesimi);
- Pignoramento immobiliare trascritto il trascritto il 29 ottobre 2012 ai nn°27172 R.G. e 22450 R.P. in favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma;

tutti contro

per la piena proprietà.

Tabella n° 3 *Quadro Riassuntivo*

DATI	DESCRIZIONE
Quota esecutata	1/1
Identificazione catastale	N.C.E.U. del comune di Castrolibero (CS): <ul style="list-style-type: none"><li>• foglio 11, p.lla 109, sub 1, piano T1 - 2 - 3 - S1, Cat. A/3, Classe 1, vani 12, R.C. €743,70.</li><li>• foglio 11, p.lla 109, sub 2, piano T, area urbana, mq 142</li></ul>
Valore attribuito	€ 210.000,00

Cosenza, li 20/03/2014

IL CTU  
(ing. Adriano Sicilia)  
