

PERIZIA DI STIMA

Nel procedimento di espropriazione immobiliare

iscritto al n. [REDACTED] R.E.I.

tra [REDACTED]

contro i sigg. [REDACTED] + 2

Ill.mo Sig. Giudice Delegato dott.ssa [REDACTED] del
Tribunale Ordinario di Cosenza, Sez. Esecuzioni
Immobiliari,

1. Premessa

Giusta ordinanza emessa all'udienza del 26/07/2018 la
S.V.I. aveva nominato me sottoscritto dott. ing.

[REDACTED] con studio in [REDACTED] alla [REDACTED]

[REDACTED], iscritto all'Albo

degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED] al n. [REDACTED]

ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale

di [REDACTED] al n. [REDACTED], quale Consulente Tecnico

d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare

contro i sigg. [REDACTED],

procedura iscritta nel R.E.I. al n. [REDACTED],

invitandomi a comparire all'udienza del 19/09/2018

presso il Tribunale di Cosenza per il giuramento di

rito, nel corso della quale la S.V.I. mi affidò i

seguenti quesiti, che di seguito vengono richiamati

in forma sintetica:

QUESITI ED ADEMPIMENTI:



- | | |
|--|--|
| "1) verifichi, prima di ogni altra attività la | |
| completezza della documentazione; | |
| 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, | |
| l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni | |
| pregiudizievoli; | |
| 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie | |
| che egli ritenga indispensabili per la corretta | |
| identificazione del bene e dei certificati di | |
| destinazione urbanistica dei terreni; | |
| 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile | |
| pignorato; | |
| 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale | |
| del bene e quella contenuta nel pignoramento; | |
| 6) descriva, ove necessario, le necessarie variazioni | |
| per l'aggiornamento del catasto e a quantificare i | |
| relativi costi in via sommaria; | |
| 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento | |
| urbanistico comunale; | |
| 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle | |
| autorizzazioni o concessioni amministrative e | |
| l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità; | |
| 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in | |
| uno o più lotti, provvedendo alla loro formazione; | |
| 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;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisendo il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale e diritti per l'uso;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e spese condominiali non pagate;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle sue condizioni e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento. Indichi il valore finale del bene al netto delle correzioni e decurtazioni;

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, la natura e la titolarità.

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

L'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita fu fissata dalla S.V.I. per il giorno 15/01/2019 e successivamente rinviata al 19/11/2019.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver comunicato alle parti a mezzo di posta elettronica certificata (P.E.C.) del 26/04/2019 la data del 3/05/2019 per l'inizio delle operazioni peritali, la posticipai al 7/05/2019 alle ore 15:30 giusta richiesta pervenutami tramite la P.E.C. dall'avv. [REDACTED] per conto degli esecutati (All. 1 - Comunicazioni operazioni peritali); per tale giorno mi recai presso l'immobile oggetto di vendita sito in Via Pianette n. 58 di Montalto Uffugo (CS), censito in catasto al Foglio di mappa 5, Particella 280 Subalterno 4 dello stesso Comune, per poter procedere alla stima del valore rispondendo ai quesiti affidati (All. 2 - Verbali operazioni peritali).

Sul posto trovai l'esecutato sig. [REDACTED] e



in sua rappresentanza l'avv. [REDACTED].

Dopo aver dato lettura del mandato conferitomi e aver ascoltato le indicazioni di massima relative alla vicenda procedetti alla lettura dei quesiti e ad un'ispezione dei locali dell'immobile per eseguire gli opportuni rilievi metrici (All. 3 - Elaborati grafici appartamento); quindi fissai la data del 21/05/2019 per il prosieguo delle operazioni peritali, per poter effettuare anche i rilievi fotografici.

Su richiesta del difensore del sig. [REDACTED], dovetti rinviare le operazioni al 25/05/2019 e successivamente al 28/05/2019 e potei completarle solo il 25/07/2019 (riff. All. 1); tale giorno visitai l'immobile accompagnato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED], coniuge del sig. [REDACTED] (rif. All. 2), cosicché potei effettuare i necessari rilievi fotografici e verificare le misure dei locali (All. 4 - Rilievi fotografici) rispetto alla pianta dell'appartamento già disegnata.

Dopo il primo sopralluogo, mi recai in data 9/05/2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] dove presentai una istanza per la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica e dell'attestazione di abusi edilizi relativi



all'immobile pignorato; tali documenti mi furono
trasmessi solo l'11/07/2019 tramite la P.E.C. (All. 5
- Documentazione Comune di [REDACTED]).

Infine, per via telematica, mediante accesso
abilitato sui siti degli uffici dei Servizi Catastali
e di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia provinciale
del Territorio di Cosenza, completai l'acquisizione
dei documenti catastali e delle ispezioni ipotecarie
relativi all'immobile (All. 6 - Visure e ispezioni)
aggiornati all'ultima data utile del 24/07/2019,
verificando anche riguardo l'esistenza di una
eventuale planimetria catastale registrata (All. 6c -
Richiesta planimetria catastale).

3. Risposte ai quesiti

3.1) "verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione...":

I documenti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c.
(estratti del catasto e certificati delle iscrizioni
e trascrizioni, All. 6), insieme con quelli esistenti
nel fascicolo del presente procedimento di esecuzione
immobiliare (Istanza di vendita) consentono di
identificare il bene ed attribuirne la provenienza
nei venti anni anteriori alla data di trascrizione
del verbale di pignoramento del 18/02/2013. In
particolare, nel fascicolo d'ufficio sono allegati il



Certificato notarile del 21/02/2013 per Notar
[REDACTED] e la Sentenza del Tribunale di Cosenza n.
269/2018 del 5/02/2018, trascritta il 21/05/2018
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, che
costituisce dichiarazione giudiziale di accettazione
tacita dell'eredità per i fratelli [REDACTED]
[REDACTED].

Il cespite pignorato è perciò nella titolarità dei
suddetti germani eseguiti [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti in ragione di 1/3 di
proprietà per ciascuno, secondo il seguente schema:

- Immobile n. 1

Comune F416 - [REDACTED]

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - [REDACTED]

Natura A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 6 vani - Piano 2

Indirizzo [REDACTED]

Relativamente al suddetto Immobile n. 1, proprietà
per il diritto di 1/3 ciascuno:

- Soggetto n. 1: [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso F - Codice fiscale [REDACTED]

- Soggetto n. 2: [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]



Sesso M - Codice fiscale [REDACTED]

- Soggetto n. 3: [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso M - Codice fiscale [REDACTED]

3.2) "predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli...":

Le ispezioni ipotecarie (All. 6b - Ispezioni ipocatastali) hanno consentito di appurare l'esistenza di formalità di cui è stato oggetto il cespite pignorato negli ultimi venti anni, che così si elencano, dalla più recente:

I) TRASCRIZIONE del 21/05/2018, Registro Particolare 10031, Registro Generale 12817. Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI COSENZA, Repertorio 269 del 05/02/2018: ATTO GIUDIZIARIO - DICHIARAZIONE GIUDIZIALE DI ACCETTAZIONE DI EREDITA'.

II) ISCRIZIONE del 07/06/2016, Registro Particolare 1489, Registro Generale 13228. Pubblico ufficiale: [REDACTED], Repertorio 38912 del 04/06/1996. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da formalità di riferimento: Iscrizione n. 1304: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 1996. Immobili attuali.

III) TRASCRIZIONE del 18/02/2013, Registro



Particolare 2992, Registro Generale 4030. Pubblico
ufficiale: TRIBUNALE DI COSENZA, Repertorio 1762 del
17/12/2012: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

A favore: Denominazione o ragione sociale: [REDACTED]
[REDACTED], Sede [REDACTED], Codice fiscale
[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA', per la **quota di 2/3**,
relativamente all'Immobile n. 1

Contro, relativamente all'Immobile n. 1, per il
diritto di PROPRIETA', per la **quota di 1/3 ciascuno:**

- Soggetto n. 1: [REDACTED]

- Soggetto n. 2: [REDACTED]

**3.3) "acquisisca, ove non depositate, le mappe
censuarie che egli ritenga indispensabili per la
corretta identificazione del bene ed, in ogni caso,
dei certificati di destinazione urbanistica...":**

Il bene in oggetto risulta censito presso l'Agenzia
provinciale del Territorio di Cosenza e per esso sono
state acquisite le ultime visure censuarie (All. 6a -
Visure immobile) che ne hanno permesso la corretta
identificazione.

La planimetria catastale, richiesta sia alla parte
esecutata per le operazioni peritali insieme all'atto
di compravendita (rif. All. 1), sia presso l'Agenzia



del Territorio (All. 6c - Richiesta planimetria catastale), non è stata rilasciata.

Il Certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto all'Ufficio Urbanistica del Comune di [REDACTED] in data 9/05/2019 prot. n. 11037 e rilasciato in data 11/07/2019 (rif. All. 5); nella documentazione si fa riferimento al terreno identificato nel Catasto Terreni al [REDACTED] [REDACTED] sul quale insiste il fabbricato di [REDACTED], terreno intestato ai medesimi soggetti (All. 6d - Mappe [REDACTED] con visura terreno), la cui provenienza è possibile leggerla sul Certificato del Notaio [REDACTED] presente nel fascicolo d'ufficio.

3.4) "descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato...":

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato per civile abitazione di tipo plurifamiliare (All. 4 - Rilievi fotografici) ubicato in località [REDACTED], frazione di [REDACTED] in [REDACTED] (All. 7a - Aerofotogrammetrie zona e fabbricato), di costruzione riferita all'anno 1976.

Tale fabbricato è realizzato con struttura portante a telai ortogonali in cemento armato con solai in cls. armato e pignatte, e si sviluppa su tre piani, più un



piano seminterrato; inoltre, ha la copertura a falde che sormontano l'ultimo piano, andando a costituire un solaio mansardabile (All. 4a1 - Piani del fabbricato).

L'accesso è posto a sud sul prospetto principale (All. 4a2 - Facciata principale) mediante corte comune piastrellata e protetta da ringhiere in ferro con un cancelletto di ingresso (All. 4c - Corte con portoncino).

L'immobile (appartamento), quindi, è individuato nel N.C.E.U. (riff. All. 6) al **Foglio 5** dalla **particella 280 sub. 4**; esso è posto al secondo piano del fabbricato (All. 4b - Secondo piano) e presenta in pianta una superficie di circa 13 x 13 metri quadrati, compresi tre balconi (All. 3: Elaborati grafici appartamento).

L'appartamento (All. 5) è composto dall'ingresso (riff. All. 4c3+4 e 4d - Accesso all'appartamento) che introduce in casa, nel soggiorno (All. 4e - Soggiorno viste); si ha la cucina (All. 4f - Cucina viste), la cameretta (All. 4g - Cameretta), e attraverso il corridoio verso la zona notte (All. 4h - Corridoio zona notte) si raggiunge una camera da letto (All. 4i - Camera da letto), il bagno (All. 4l - Bagno), la camera dei servizi (All. 4m1 - Servizi).



Sono presenti tre balconi ad incasso, con ringhiera in ferro su muratura di cemento per la protezione dall'umidità: si esce sui balconi sul lato sud del fabbricato dalla cucina (All. 4f1 - Cucina vista verso balcone, riff. All. 3 e All. 4b1), dalla cameretta (riff. All. 4b2 e All. 4g) ed il balcone è disposto ad angolo, a sud est, e dalla camera dei servizi (riff. All. 4a1 e All. 4m1) sul lato nord.

In generale, le finiture sono di pregio ed in ottimo stato: il pavimento è realizzato con lastre di marmo posate in modo monolitico, in finitura tipo Verde Guatemala (riff. es. All. 4d1 + 4e5 + 4f2 + 4h1, ecc.); peraltro, anche all'ingresso del fabbricato il pavimento al piano terra presenta una realizzazione in marmo monolitico finitura Pietra Medea e le scale sono rivestite in Granito Rosa e così i pianerottoli (riff. All. 4c3+4 e All. 4d2).

Il pavimento del bagno è invece in monocottura con rivestimento in piastrelle rettangolari di ceramica smaltata poste verticalmente fino ad un'altezza di circa metri 2,70 con greca finale, tutto di prima scelta; i pavimenti del balcone e del terrazzino sono in monocottura. Dietro i pensili dell'angolo cottura si ha rivestimento realizzato con piastrelle di ceramica monocottura montate in diagonale.



Le finestre sono in alluminio-pvc con vetrocamera e battenti, di colore bianco.

Gli infissi interni sono scorrevoli, in legno tamburato con finitura smaltata color nero o grigio; il portoncino d'ingresso è blindato e colorato in verde all'esterno e bianco all'interno. Tutte le maniglie delle porte sono in ottone.

Le pareti interne sono finite con intonaco civile e pittura decorativa con effetto tamponatura color avorio.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, realizzato mediante una caldaia esterna a gas e radiatori in alluminio.

Gli impianti elettrico e termoidraulico sono a norma.

Riguardo ai dati catastali, la visura effettuata (All.

6a) per l'immobile riporta:

Nel Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED]

[REDACTED]

Alla [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]

Nel fabbricato sito in [REDACTED], al Piano 2

Categoria: **A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**

Zona Censuaria: 2

Classe: 3

Consistenza: 6 vani



Superficie catastale: non definita

Rendita Catastale: Euro 371,85

Di seguito sono riportati i valori di superficie relativi agli immobili considerati, ottenuti dalle misurazioni effettuate (rif. All. 3) e conformemente alle disposizioni derivanti dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, cioè il "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri...":

DATI GENERALI UNITA' IMMOBILIARE:

- livello di piano: piano secondo
- numero di vani: 6 vani

SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (UTILE ABITABILE):

- solo vani e accessori diretti: 103 mq
- ingresso: 3,90 mq
- soggiorno: 24,75 mq
- cucina: 21,56 mq
- cameretta: 10,00 mq
- corridoio: 5,18 mq
- camera da letto: 20,40 mq
- bagno: 7,20 mq
- servizi: 2,80 mq
- balcone cucina: 5,00 mq



- balcone cameretta: 13,62 mq

- balcone servizi: 8,40 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (lorda, compresi i muri, anche secondo le indicazioni della Norma UNI EN 15733/2011, che ha sostituito la Norma UNI 10750:2005):

- solo vani e accessori diretti: 142,00 mq

- complessiva con balconi: 156,50 mq

PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO:

- balconi convenzionali (25%): 7,25 mq

- balconi coperti (50%): 14,50 mq

SUPERFICIE CATASTALE (Allegato "C" al D.P.R. 138/98):

- solo vani e accessori diretti: 142,00 mq

- balconi con accesso diretto (30% fino a 25 mq, 10% la quota eccedente): 7,9 mq

- Superficie catastale (che si arrotonda al metro quadrato): 150 mq

Il fabbricato nel quale si trova l'immobile pignorato (riff. All. 7a - Aerofotogrammetrie zona e fabbricato) è situato in una zona suburbana ad alta espansione residenziale (vedi paragrafo 3.7 successivo), località collinare che si estende fino a diventare pianeggiante e collegata a Taverna, che è prima zona residenziale del Comune di Montalto Uffugo.

La zona è caratterizzata dalla presenza di importanti



infrastrutture primarie e servizi, quali il quartiere fieristico, un centro commerciale, ipermercati, avviate attività artigianali, commerciali e per la ristorazione, scuole, la delegazione municipale, gli uffici dell'A.S.P. con la Guardia Medica e la Farmacia, aree attrezzate e adibite a verde (la villa comunale), l'ufficio postale e le banche, eccetera. E' distante circa un paio di chilometri dallo svincolo autostradale della Salerno-Reggio Calabria, che permette di raggiungere in soli 20 minuti il capoluogo Cosenza, che dista circa 20 chilometri. La stessa distanza di un paio di chilometri c'è dalla stazione dei treni di Acri-Bisignano (riff. All. 7a).

3.5) "accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento...":

I dati indicati in pignoramento sono conformi a quelli reperiti, anche con riferimento a quanto indicato al punto 3.1, pertanto il bene è univocamente identificato.

3.6) "proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto...":

La planimetria catastale non è stata rilasciata, come specificato al par. 3.3, ed in tal caso, si dovrà procedere secondo quanto disposto dalla Lettera



Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 89770 del 22/12/2005 (riff. All. 6c) che regola la fattispecie di non reperibilità delle planimetrie, ovvero, con delega del proprietario, se la planimetria catastale è esistente nella cosiddetta "busta" (cioè in archivio), richiederne una copia cartacea (rif. scheda di accatastamento prot. n. 4958 del 1982) e farla mettere in nota per la rasterizzazione, oppure, se non è più disponibile, presentarla in forma digitale per via telematica (DOCFA) in qualità di professionista incaricato, con la determinazione sulle divisioni interne, che sono variate, e della superficie catastale.

Si dovrà quindi eseguire una voltura per registrare il possesso del bene pignorato dopo la tacita accettazione dell'eredità.

Tutto ciò dopo che sia stata soddisfatta la richiesta del Comune di Montalto Uffugo di integrazione della documentazione (rif. All. 5) ai fini del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria per gli abusi edilizi risultati (vedi paragrafo 3.8 successivo).

3.7) "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale...":

Il Certificato di destinazione urbanistica (rif. All. 5) indica che l'immobile individuato al foglio di



mappa 5, nella particella 280 (che insiste sul terreno particella 93, All. 6d), ricade in "Zona di completamento e rinnovo urbano B/3" come definita nelle N.T.A. del del P.R.G. comunale (rif. All. 5), ovvero, che presenta allo stato un forte carico edilizio, prevalentemente degradato, con limitati spazi liberi per l'edilizia: per tale tipologia di zona sono prescritti interventi di riqualificazione edilizia che devono migliorare gli standard relativi ai parcheggi ed al verde, per una miglior qualità generale della vita, escludendo quindi le attività produttive classificabili come industriali o artigianali che siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.

3.8) "indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità...":

Dalla documentazione richiesta al Comune di [REDACTED] (riff. All. 5) si può riscontrare che il fabbricato per civile abitazione, identificato in Catasto al [REDACTED], nel quale si trova l'immobile pignorato identificato con il subalterno 4, è stato è stato costruito su Concessione Edilizia n. [REDACTED] rilasciata dal Sindaco del Comune di [REDACTED] del [REDACTED].



Il progetto presentato prevedeva un piano seminterrato e due piani fuori terra (riff. All. 5) ma, in data 28/06/1975, e ancora, in data 8/11/1978, per detto fabbricato, sono stati elevati verbali di violazione edilizia, relativamente alla traslazione planimetrica ed alla sopraelevazione indicata: allo stato attuale, il fabbricato presenta tre piani fuori terra oltre a quello seminterrato (rif. All. 4a), e trasformazione di terrazzino e balcone con un aumento di volume e superficie (rif. All. 3).

Nella fattispecie, per il piano secondo del fabbricato in oggetto, in data 31/03/1995, è stata presentata al Comune di [REDACTED] dal sig. [REDACTED], istanza di sanatoria per gli abusi edilizi ai sensi dell'art. 39 della Legge 13/12/1994 n. 724, protocollata con il n. 4315, a cui il Comune ha risposto con una nota del 17/01/1996 n. 837 di protocollo, per richiedere integrazioni per la definizione della pratica inerente; successivamente, il Comune ha trasmesso l'ulteriore nota di sollecito con data 02/02/2018, protocollata al n. 2737.

Gli elaborati grafici (riff. All. 3) evidenziano con un riempimento scuro i muri di tompagno realizzati, tramite i quali si è trasformato il terrazzino inizialmente previsto da progetto in un nuovo volume



(cameretta) con affaccio sul balcone così costituito

- fatto peraltro avvenuto per tutto il fabbricato, per il primo e secondo piano -, e poi, quelli relativi al bagno, che ne hanno esteso la superficie per l'utilizzo di parte del balcone prospiciente, che si è ridotto.

Tal cosa ha alterato i prospetti e la sagoma dell'edificio e determinato una variazione planovolumetrica e architettonica con ampliamento del godimento dell'immobile; le divisioni interne sono state anch'esse ripensate, ma difformemente da quanto indicato nel progetto.

La pratica di sanatoria risulta tuttora non definitiva e pertanto, non c'è alcun titolo edilizio abilitativo.

3.9) "dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti...":

L'immobile è unico, contraddistinto da dati catastali univoci, non è possibile suddividerlo in più lotti, la vendita del bene può avvenire solo in lotto unico.

3.10) "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...":

Dalle ispezioni ipocatastali (riff. All. 6b), l'unità immobiliare è pignorata pro quota, come è stato



riportato nel paragrafo 3.2; tale pignoramento è infatti a carico di due soltanto dei soggetti datori di ipoteca, i sigg. [REDACTED], per due terzi; peraltro il bene appare indivisibile, ed è occupato dal terzo dei fratelli, il sig. [REDACTED] [REDACTED], come indicato al paragrafo 3.11 successivo.

3.11) "accerti se l'immobile è libero o occupato...";

L'immobile è occupato e/o utilizzato dal nucleo familiare costituito dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED]; il primo ha la proprietà di un terzo del bene rispetto agli altri fratelli, che sono soggetti al pignoramento delle altre due quote di proprietà.

Non risultano registrati contratti di locazione, i suddetti componenti della famiglia sono residenti nella stessa abitazione, che è stata ed è considerata prima casa.

3.12) "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale...":

Tale caso non è contemplabile.

3.13) "indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità...":



Il Certificato di destinazione urbanistica (rif. All. 5) ha indicato che il suddetto fabbricato non è interessato da vincoli storici, artistici, alberghieri di inedificabilità o di indivisibilità, da altri vincoli inibitori e non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

3.14) "determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle sue condizioni e del criterio di stima analitica e descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni...";

a) stima sintetico-comparativa:

I beni immobili in questione sono considerati di tipo economico ed "ordinario" per cui vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche *non ordinarie* per la tipologia edilizia della zona di appartenenza; pertanto, il criterio considerato più idoneo per stabilire il più probabile valore di mercato è quello della stima sintetico-comparativa, che consente una valutazione del bene mediante il raffronto diretto con altri beni similari della zona, poiché sono soddisfatte le tre



condizioni di applicabilità, e cioè che:

- esistono altri immobili simili per condizioni interne ed esterne nell'ambito della stessa zona;
- sono noti i valori di compravendita di tali immobili;
- esistono elementi di comparazione (tecnici ed economici) fra l'immobile oggetto di stima e quelli presi a confronto.

Infatti, è stata effettuata un'accurata indagine riguardante i compendi edilizi già realizzati nelle zone limitrofe e di pari caratteristiche tecniche e costruttive, il cui risultato, il valore unitario di mercato, è da intendersi riferito e limitato alla data in cui è stata effettuata e valido per un periodo di tempo di dodici mesi, considerato che per la zona il flusso di domanda per il mercato dei contratti di vendita si è quasi stabilizzato, invece è attivo e fluttuante quello dei contratti locativi, per le circostanze di una economia globale che soffre di un periodo di grande incertezza.

In quanto valore previsionale medio ordinario, però, tale valore unitario può discostarsi da quello conseguente ad una eventuale effettiva compravendita, che dipende da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.



Per la stima, tale valore unitario sarà il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale, che consentirà di ottenere, infine, il prezzo del compendio.

Comunque, l'indagine, per fabbricati di non recente costruzione, ha condotto all'individuazione dei seguenti valori unitari di mercato:

- Appartamenti: prezzo variabile tra 400,00 e 800,00 euro al metro quadrato.

Con questi prezzi, e nella specifica zona, risalendo all'epoca della costruzione (fine anni '70) si è potuto stabilire definitivamente il seguente valore di mercato medio unitario attuale per l'appartamento: il valore di mercato di 680,00 euro/mq.

Allorché le suddette quotazioni devono intendersi, secondo il lessico tecnico, relative alla superficie "commerciale", si applica la modalità di calcolo delle superfici commerciali secondo la Norma UNI EN 15733:2011 dal titolo "Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari": con questa accezione s'intende non solo la superficie utile netta S.u. (calpestabile) dell'immobile, ma ad essa si aggiunge anche quella che si ottiene considerando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali,



quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare, a cui vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate (ragguagliate), ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva, che viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Di seguito, viene determinata la superficie commerciale complessiva ragguagliata dell'unità immobiliare, che si ottiene moltiplicando la superficie commerciale vendibile, come dallo schema del paragrafo 3.4 precedente, che segue le indicazioni in materia definite dal già citato D.P.R. del 23 marzo 1998 n. 138, con gli specifici coefficienti di ponderazione:

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA:

- vani e accessori diretti: $142,00 \times 1,00 = 142,00$ mq
- balconi coperti (35%): $29,00 \times 0,35 = 10,15$ mq

Sommando, la superficie commerciale ragguagliata dell'appartamento più pertinenze (con gli arrotondamenti al metro quadro) è dunque pari a 152 metri quadrati.

VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO (arrotondato):

$152 \text{ mq} \times 680,00 \text{ euro/mq} = 103.000,00 \text{ euro}$



b) stima analitica con i valori dell'O.M.I.:

Per trovare riscontro ai prezzi così ricavati in modo analitico, si può anche far riferimento alle indicazioni metodologiche e ai prezzi forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) del territorio nazionale, redatto dall'Agenzia delle Entrate, in conformità all'Allegato C ("Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria") del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, per mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio, relativo ai prezzi del mercato immobiliare, coerente con quello catastale, ai fini della ricostruzione del valore venale in comune commercio del bene.

Per unità immobiliari ordinarie, l'Allegato C indica il gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari); per l'appartamento, considerato abitazione in fabbricati residenziali e promiscui, è R/1.

Le quotazioni O.M.I. individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie e stato conservativo e di manutenzione normali, aventi una data destinazione



d'uso (residenziale, ufficio, box, ecc), site in una data zona omogenea. L'intervallo definito dall'Osservatorio può ritenersi di riferimento per ricavare la quotazione media al metro quadro delle compravendite immobiliari effettuate nella specifica zona territoriale, nel dato lasso temporale e suddivise per appartenenza alla medesima categoria di destinazione.

Per la zona in questione (All. 7b - Zona O.M.I. El e quotazioni immobiliari), considerata Suburbana El, per le abitazioni civili di tipo economico si riportano valori di mercato aggiornati al secondo semestre 2018, che vanno da un minimo di 730,00 euro/mq ad un massimo di 1050,00 euro/mq, relativi alla superficie lorda.

Con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 recante "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)", ai fini dell'accertamento sulle compravendite immobiliari, si stabilisce il "valore normale" dei fabbricati ceduti, sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e di coefficienti di merito relativi alle



caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio.

Il valore normale dell'immobile è così determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato "C" al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

La superficie catastale, che non è presente in visura (vedi paragrafi 3.4 e 3,6), è quindi calcolata in 150 mq.

È chiaro che appena sia noto il valore unitario di mercato relativo ad immobili simili a quello da stimare, potranno essere applicate riduzioni o incrementi, in relazione allo stato generale di manutenzione e alle rifiniture esterne ed interne, e comunque, in funzione delle caratteristiche costruttive, tutti elementi utili per determinare il valore reale di mercato.

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è quindi determinato dall'applicazione



della seguente formula:

Valore_normale_unitario =

$$= \text{Val_OMI_MIN} + (\text{Val_OMI_MAX} - \text{Val_OMI_MIN}) \times K$$

dove Val_OMI_MIN e Val_OMI_MAX indicano
rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in
euro/mq rinvenibili nella banca dati
dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con
riferimento alla provincia, al comune e alla zona
omogenea O.M.I. in cui si colloca l'immobile
considerato.

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

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove i valori di K1 e K2 sono tabellati.

Perciò, per calcolare il valore normale di un immobile
situato nella zona in questione, occorre prima
calcolare il fattore K, dove:

K1: la superficie catastale dell'abitazione è di 150
mq., per cui K1 sarà "0,30", in quanto essa rientra
tra i 120 e i 150 mq.

K2: l'immobile si trova al secondo piano (intermedio)
quindi K2 sarà "0,50".

Il coefficiente K è quindi uguale a:

$$K = (0,30 + 3 \times 0,50) / 4 = 0,45$$



Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati:

Valore normale =

= Valore normale unitario x superficie (mq)

Per l'appartamento il valore normale al mq sarà quindi:

Valore normale unitario =

= Val_OMI_MIN + (Val_OMI_MAX - Val_OMI_MIN) x K

= 730,00 + (1050,00 - 730,00) x 0,45 =

= 730,00 + 320,00 x 0,45 =

= 730,00 + 144,00 =

= 874,00 euro/mq

Tale criterio di calcolo del valore normale dell'Agenzia delle Entrate indica che si deve usare, se risulta dal certificato catastale, la consistenza dell'immobile, quindi calcolata utilizzando le norme tecniche indicate nell'Allegato C, cioè come già fatto col precedente criterio; la consistenza, quindi, è pari a 150,00 mq, per cui si ha:

VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO:

150,00 mq x 874,00 euro/mq = 131.100,00 euro

Sui valori appena calcolati si deve applicare il coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (su un valore di base è 1), che è 0,80, poiché tiene conto



di un contesto comunque mediocre (viabilità nelle aree adiacenti, facilità di parcheggio, presenza di attività commerciali e servizi, ecc.), della vetustà e dallo stato di manutenzione ma considera anche le condizioni meteorologiche del luogo, esposizione, eccetera. Quindi:

VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO (arrotondato):

131.100,00 euro x 0,80 = 105.000,00 euro

c) stima con il metodo della capitalizzazione:

Per verificare che tale prezzo finale sia coerente con quello più probabile, si può adottare un terzo criterio di stima analitica, il metodo della capitalizzazione del reddito, considerando i beni pignorati locati al libero mercato.

Verrà usata la formula: $((Sp - Ss + A - D)/I)$

A = Aggiunte

D = Detrazioni

I = Tasso ordinario di capitalizzazione

Sp = Sommatoria dei profitti

Ss = Sommatoria delle spese

Dall'analisi del mercato nella zona, è scaturito un prezzo medio di affitto pari a 430,00 euro mensili; in effetti, la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta per la zona un'oscillazione che varia da 2,70 euro/mq a 4,00



euro/mq (rif. All. 7b) e se si considera che la superficie convenzionale (che considera i balconi convenzionali al 25%, vedi paragrafo 3.4) dell'appartamento è di 149,25 mq, si ottiene il canone mensile al metroquadro di circa 3,00 euro/mq (2,88 euro/mq).

Quindi, usando la superficie convenzionale (affittabile) di 149,25 mq, si ha:

$149,25 \text{ mq} \times 2,88 \text{ euro/mq} = 429,84 \text{ euro mensili}$

Reddito annuo lordo complessivo:

$429,84 \times 12 \text{ (mesi)} = 5.158,08 \text{ euro annui}$

Detrazioni al reddito annuo lordo:

Spese varie, 12% per:

- assicurazioni e manutenzione: 3%

- manutenzione ordinaria: 4%

- imponibile: IRPEF e tributi vari: 5%

Reddito annuo capitalizzabile:

$(100\% - 12\%) \times 5.158,08 \text{ euro} = 4.539,11 \text{ euro}$

Per capitalizzare il reddito netto abbiamo bisogno di fissare un saggio di capitalizzazione. In base ad indagini eseguite, tenendo conto della circostanza che l'immobile, una volta venduto, potrebbe immediatamente essere dato in affitto nel libero mercato, il saggio di capitalizzazione che ne scaturirà sarà più elevato di quello calcolato in



regime di equo canone, perciò possiamo stabilire un saggio di capitalizzazione nella misura del 4,20%.

Il reddito netto capitalizzato sarà quindi:

4.539,11 euro / 0,042 = 108.074,05 euro

VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI (arrotondato):

108.000,00 euro

Tale valore può essere utilizzato per un confronto della bontà dei risultati ottenuti con i precedenti metodi, per il quali si può effettuare una media per ottenere i valori di stima richiesti.

Il valore stimato complessivo è pari a:

STIMA VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO (arrotondata, dalla media dei valori di stima sopra ricavati):

euro (103.000,00 + 105.000,0 + 108.000,00) / 3 =
105.000,00 euro

A detrarre, abbattimento forfettario del 15% (per oneri tributari), pari a euro 15.750,00.

Quindi, 105.000,00 - 15.750,00 = euro 89.250,00.

Per sanare gli abusi è stata calcolata una cifra forfettaria nella misura del 10% della stima al netto degli oneri tributari già calcolati.

Si avrà: 89.250,00 - 8.925,00 = euro 80.325,00

STIMA VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO (arrotondata e considerando oneri tributari e per sanare gli abusi):



Valore stimato finale al netto delle suddette
correzioni e decurtazioni: **euro 80.000,00.**

Tra le fonti informative utilizzate:

*- U.T.E. di Cosenza per le visure e le ispezioni
ordinarie.*

- Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS).

*- Agenzie immobiliari, osservatori di mercato e
imprese di costruzione di zona.*

*- D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, "Regolamento recante
norme per la revisione generale delle zone censuarie,
delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane
e dei relativi criteri nonché delle commissioni
censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e
155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662 pubblicato
sulla Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 1998".*

*- Provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle
Entrate del 27 luglio 2007 e del 29 marzo 2013.*

*- Norma UNI 10750/2005, "Servizi Agenzie Immobiliari,
requisiti del Servizio".*

*- UNI EN 15733:2011, "Servizi erogati da agenti
immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi
da parte degli agenti immobiliari".*

*- Banca dati dell'Osservatorio del Mercato
Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e linee guida
per il calcolo delle consistenze.*



- Stefano Amicabile, CORSO DI ESTIMO - Ed. Hoepli.

- Faust Romano, SINTESI OPERATIVA DI ESTIMO URBANO, INDUSTRIALE, LOCATIVO E FISCALE - Maggioli Editore.

- Nuovo Gasparrelli, MANUALE DEL GEOMETRA - Ed. Hoepli.

3.15) "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... Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.":

Si riporta, qui in basso e in un foglio riassuntivo a parte (All. 8a - Foglio riassuntivo ordinanza di vendita), la descrizione del lotto unico con relativi dati catastali e prezzo base.

LOTTO UNICO: appartamento ubicato in località Pianette nel Comune di [REDACTED], alla Via [REDACTED], posto al secondo piano di un fabbricato per civile abitazione ultimato nel 1976, con ottime rifiniture.

E' costituito da ingresso, soggiorno, cucina, studio e una zona notte raggiungibile attraverso un corridoio, con bagno e due camere. Si affaccia su tre balconi ad incasso.



Composto da 6 vani, presenta una superficie lorda di circa 142,00 metri quadrati, oltre ai tre balconi complessivamente di 29,00 metri quadrati.

È contraddistinto dai seguenti dati catastali:

- Comune di [REDACTED]
- Partita [REDACTED], Foglio n. [REDACTED], particella [REDACTED] sub. [REDACTED]
- Categoria: **A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**
- Zona Censuaria: 2, Classe: 3
- Consistenza: 6 vani
- Superficie catastale: 150 mq (Totale esclusi balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti: 142 mq)
- Rendita Catastale: euro 371,85

PREZZO BASE: euro 80.000,00

NATURA: piena proprietà

TITOLARITA' DEL PIGNORAMENTO: l'immobile è pignorato per il diritto di proprietà per la **quota di 2/3**, con trascrizione di pignoramento al n. 2992 del Registro Particolare, Registro Generale 4030, del [REDACTED], a favore di [REDACTED], Sede [REDACTED], contro i fratelli sigg. [REDACTED] e [REDACTED], nascente da atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.U.E.N. presso il Tribunale di Cosenza Repertorio 1762 del [REDACTED].



4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami e nella speranza di essere stato sufficientemente chiaro, relativamente al quesito n. 15 posto, che richiedeva di evidenziare eventuali problematiche riscontrate, c'è da considerare quanto espresso nei paragrafi 3.6 e 3.8, ovvero, riassumendo, per poter procedere con la vendita si dovrà prima risolvere con il Comune di [REDACTED] la pratica di sanatoria non definita per gli abusi edilizi commessi, in modo da acquisire ogni titolo edilizio abilitativo e di agibilità; quindi, bisognerà aggiornare e/o registrare la planimetria catastale con le variazioni sulle divisioni interne e sui muri esterni, indicando la superficie catastale e la consistenza; infine, bisognerà eseguire una voltura per registrare il possesso del bene pignorato dopo l'accettazione per via giudiziale dell'eredità.

L'altro problema consiste nel risolvere la questione dell'indivisibilità del lotto unico, che però è pignorato solo quota parte, per due terzi.

5. Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed elaborati:

All. 1 - Comunicazioni operazioni peritali



All. 2 - Verbali operazioni peritali

All. 3 - Elaborati grafici appartamento

All. 4 - Rilievi fotografici

All. 4a1 - Piani del fabbricato

All. 4a2 - Facciata principale

All. 4b1 - Secondo piano vista sud

All. 4b2 - Secondo piano vista sud-est

All. 4c1 - Corte

All. 4c2 - Portoncino fabbricato con cancelletto

All. 4c3 - Accesso fabbricato

All. 4c4 - Scale di accesso

All. 4d1 - Porta accesso appartamento

All. 4d2 - Portoncino ingresso

All. 4e1 - Soggiorno vista di insieme

All. 4e2 - Soggiorno vista verso cameretta

All. 4e3 - Soggiorno vista verso ingresso

All. 4e4 - Soggiorno vista verso finestra sud

All. 4e5 - Soggiorno vista verso cucina

All. 4f1 - Cucina vista verso balcone

All. 4f2 - Cucina vista verso soggiorno

All. 4g - Cameretta

All. 4h1 - Corridoio zona notte dal soggiorno

All. 4h2 - Corridoio verso camera da letto

All. 4h3 - Corridoio zona notte verso servizi

All. 4i1 - Camera da letto da corridoio



All. 4i2 - Camera da letto vista verso finestra

All. 4l - Bagno

All. 4m1 - Servizi

All. 4m2 - Difetti parquet

All. 4n - Terreno

All. 5 - Documentazione Comune di

All. 6 - Visure e ispezioni

All. 6a - Visure immobile

All. 6b - Ispezioni ipocatastali

All. 6c - Richiesta planimetria catastale

All. 6d - Mappe p.lle e con visura terreno

All. 7 - Aerofotogrammetrie e zone O.M.I.

All. 7a - Aerofotogrammetrie zona e fabbricato

All. 7b - Zona O.M.I. El e quotazioni immobiliari

All. 8 - Adempimenti ulteriori

All. 8a - Foglio riassuntivo ordinanza di vendita

All. 8b - Relazione per pubblicazione su internet

6. Deposito della relazione

Io sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio
ritenendo di aver espletato completamente il mandato
affidatomi, nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia
accordatami rassegno la presente relazione, completa
di tutti gli allegati e del foglio riassuntivo (All.
8a - Foglio riassuntivo ordinanza di vendita),
compresa relazione destinata alla pubblicazione su



internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti
a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima
(All. 8b - Relazione per pubblicazione su internet),
rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore
chiarimento.

Cosenza, lì 31.07.2019

Il C.T.U.

dott. ing. [REDACTED]

