

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT.SSA ASSUNTA GIOIA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 41/2025

ad istanza della

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

in danno di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

**Dott. Ing. Alberto ROCHIRA
F.to digitalmente**



ALLEGATI:

1. Documentazione catastale
2. Documentazione Comune di Dipignano
 - 2.a. Documentazione Anagrafe
 - 2.b. Documentazione Ufficio Tecnico
3. Rilievo unità immobiliare
4. Ispezioni Ipocatastali
5. Compravendita
 - 5.a - Atto Notarile
 - 5.b - Nota di Trascrizione compravendita
6. Quotazioni
 - 6.a – Quotazioni OMI
 - 6.b – Offerta di compravendite simili
7. Documentazione fotografica
8. Risultanze richieste amministratore condominiale
9. Verbale ultimo sopralluogo



A. PREMESSA

Il giorno 24 giugno 2025, il sottoscritto dott. Ing. Alberto ROCHIRA, con studio in Cosenza, alla via Don Silvestro Marano n.1, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4238 e all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3885, riceveva incarico dal Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Assunta Gioia di espletare perizia tecnica inerente alla procedura esecutiva n. 41/2025 promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A in danno di xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx +2. Nel decreto di nomina il Giudice formulava al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
- 3) 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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 4) 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;

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;

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) 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. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) 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 forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle



suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

15) 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.

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

Tale procedura deriva dall’atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 21/03/2025 ai nn. 8445 del Registro Generale e 6815 del Registro Particolare.

Il bene sottoposto a pignoramento è costituito da un appartamento e da un posto auto scoperto sito a Dipignano, via Croci rispettivamente riportati al NCEU al foglio 4, part.539, sub. 20 e sub.41.

B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In accordo con il custode del compendio pignorato, dott. Andrea Manna si è provveduto a programmare il primo sopralluogo in data 14 luglio 2025 alle ore 16.00 convocando le debentrici eseguite con raccomandata a/r.

In tale data il sopralluogo non andava a buon fine a causa dell’assenza delle eseguite. Si procedeva ad effettuare un ulteriore sopralluogo in data 17.07.2025 durante il quale era presente sola la sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx che, essendo stata assente nei giorni passati, non aveva ritirato la raccomandata e quindi era all’oscuro del sopralluogo. Per consentire la presenza delle altre eseguite si è fissato un ulteriore data per il sopralluogo.

In data 23/07/2025 alle ore 10.00 è iniziato il sopralluogo alla presenza della sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx e della sig.ra xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx [Cfr. All. 9 – Verbale ultimo sopralluogo].

In tale circostanza si è provveduto ad effettuare un accurato rilievo metrico e fotografico dell’unità immobiliare pignorata.



Ulteriori indagini sono state svolte presso gli uffici del N.C.E.U., l'Ufficio Tecnico del Comune di Dipignano, L'Ufficio Anagrafe del Comune di Dipignano, l'Agenzia delle Entrate di Cosenza e presso agenzie immobiliari operanti nella zona, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per espletare esaurientemente l'incarico affidato allo scrivente.

C. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale).

Dall'analisi della Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale aggiornata alla data della trascrizione del verbale di pignoramento (21/03/2025) dal notaio dott. Vincenzo Calderini e prodotta nel fascicolo telematico d'ufficio, il sottoscritto C.T.U. ritiene che tale documentazione sia completa ed idonea.

In particolare si è verificata la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore degli esecutati e la corrispondenza tra il diritto di spettanza dell'esecutato [Cfr. All. 5.b – *Compravendita*] e il diritto oggetto di pignoramento [Cfr. 4.11 – *Visure Ipocatastali*].



E' doveroso rilevare che, nella compravendita figura anche il sig. xxxxxx xxxxxxxx usufruttuario per una quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero; l'altra metà dell'usufrutto è in capo alla moglie, sig.ra xxxxxxxx xxxxxx e la nuda proprietà è per $\frac{1}{2}$ ciascuno alle figlie sig.re xxxxxxxx xxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx.

I diritti oggetto di pignoramento risultano invece $\frac{1}{2}$ sull'usufrutto della sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx, $\frac{1}{4}$ ciascuno sulla nuda proprietà alle sorelle xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx ed $\frac{1}{4}$ ciascuno della piena proprietà sempre alle sig.re xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx. Questo perché il diritto di usufrutto del Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx si è naturalmente estinto a seguito della morte dello stesso avvenuta il 31/01/2018. Si rileva altresì che in seguito al ricongiungimento dell'usufrutto non è stata presentata domanda di voltura catastale al fine di aggiornare l'intestazione dei beni.

Questo comporta che nella visura catastale risulta ancora la quota dell'usufrutto del sig. xxxxxxxx xxxxxxxx sia per l'appartamento che per il posto auto [Cfr. All.1 – Documentazione catastale].



QUESITO 2

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte.

In allegato sono riportati gli elenchi sintetici delle formalità, dei beni oggetto di perizia, nel ventennio antecedente il pignoramento e le note di trascrizione ed iscrizioni in ordine cronologico, relative alle sole formalità che riguardano gli immobili oggetto di perizia [Cfr. All. 5 – *Ispezioni ipocatastali*].

In seguito a tali ispezioni, si è anche verificato che sugli immobili gravano le formalità riassunte nella seguente tabella:

<u>FORMALITA' GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI</u>					
FORMALITA' ,	Registrazion e C.RR.II.	A favore	Contro	Descrizione	n° allegato perizia
ISCRIZIONE IPOTECA	15/06/2010 R.G. 19588 R.P. 3989	Banca Nuova S.p.A.	xxxxx xxxxx xxxxx xxxxx xxxxx xxxxx xxxxx xxxxx	Ipoteca volontaria per €350.000,00 derivante da concessione a garanzia di € 175.000,00 ciascuno per i propri diritti e quote sui beni pignorati	4.7
ISCRIZIONE IPOTECA	20/10/2017 R.G. 27995 R.P. 2841	Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma	xxxxx xxxxx	Ipoteca della riscossione ruolo per capitale € 59.113,69 Oltre interessi e spese per complessivi € 118.227,38 su ½ nuda proprietà sui beni pignorati	4.8



ISCRIZIONE IPOTECA	10/11/2017 R.G. 29737 R.P. 3088	Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma	xxxxx xxxxx	Ipoteca della riscossione ruolo per capitale € 322.328,01 Oltre interessi e spese per complessivi € 644.656,02 su ½ nuda proprietà sui beni pignorati	4.9
ISCRIZIONE IPOTECA	29/03/2018 R.G. 7925 R.P. 864	Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma	xxxxx xxxxx	Ipoteca della riscossione ruolo per capitale € 134.408,67 Oltre interessi e spese per complessivi € 268.817,34 su ½ usufrutto sui beni pignorati	4.10
TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO	21/03/2025 R.G. 8445 R.P. 6815	Amco-asset Management Company S.p.A.	xxxxx xxxxx xxxxx xxxxx xxxxx xxxxx	Pignoramento degli immobili oggetto di valutazione ciascuno per i propri diritti e quote sui beni pignorati	4.11

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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Il sottoscritto ha provveduto a reperire presso l'Agenzia delle Entrate l'estratto mappa raffigurante il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare pignorata, l'elaborato planimetrico dell'edificio e la planimetria catastale [Cfr. All.1– Documentazione Catastale] e gli elaborati di progetto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dipignano [Cfr. All. 2.b – Documentazione Comune di Dipignano]. Quanto raccolto ha permesso di identificare perfettamente i beni oggetto di perizia. In allegato sono riportate l'elenco delle formalità (trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni) partendo dalla data di acquisizione ultraventennale dei terreni sui quali è stato edificato il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte (trascritta in data 16/02/2005). Si è quindi verificata la



continuità delle compravendite e si è controllata l'eventuale presenza di iscrizione e/o annotazione non riportate nella certificazione notarile.

Da quanto verificato non risultano discrasie tra le risultanze delle verifiche effettuate e quanto riportato nel fascicolo d'ufficio della procedura esecutiva.

Si segnala che nelle visure catastali ancora figura il sig. xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx (usufruttuario sino alla morte avvenuta in data 31/01/2018).

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.

Il compendio pignorato fa parte di un fabbricato articolato su quattro livelli fuori terra facente parte del Condominio "La Santina" sito nel Comune di Dipignano, frazione Laurignano alla via Croci.

Sebbene sul cancello di ingresso del fabbricato è riportato il numero civico "49/a", da interrogazione fatta all'Ufficio Anagrafe di Dipignano il fabbricato risulta ufficialmente privo di numero civico [Cfr. 2.a – Documentazione Comune di Dipignano].

Suddetto fabbricato presenta struttura portante in cemento armato con solai d'interpiano e di copertura del tipo misto in latero-cemento con tegolato.

I prospetti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con colori pastello.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono del tipo in legno-alluminio e specchiatura con vetro camera di buona fattura e tapparelle in plastica bianca.

L'appartamento pignorato è situato al piano terra del fabbricato ed è composto da un ampio ingresso-soggiorno, tre camere da letto, ampia cucina, due bagni, un ripostiglio utilizzato di fatto come cabina-armadio e lavanderia, una



legnaia e corte esclusiva che circonda tutto il perimetro finestrato dell'appartamento.

Nella parte alta delle pareti della zona giorno è presente una modanatura decorativa. Le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate con idropittura. Nel soggiorno sono evidenti segni di annerimento di porzione di pareti e soffitto dovuti ad un incendio avvenuto negli anni passati che non ha tuttavia provocato danni strutturali all'appartamento. Il pavimento delle camere, della zona giorno e dei disimpegni è in parquet in legno scuro con elementi disposti a correre. Il bagno principale è realizzato con pavimentazione in piastrelle di ceramica color marrone sfumato con elementi disposti in diagonale, il rivestimento è sempre in ceramica, dello stesso colore del pavimento nella parte bassa ed elementi disposti in diagonale color nocciola nella parte alta. I due tipi di rivestimento sono divisi da una greca. Sono presenti due lavabi con struttura portante in muratura rivestita con piastrelle di ceramica. Oltre alla tazza wc, al bidet e ai due lavabi, il bagno è dotato di doccia.

Il secondo bagno presenta pavimentazione in ceramica color azzurro sfumato disposto in diagonale, rivestimento a due fasce diviso da una greca: la parte bassa con elementi disposti regolari della stessa tipologia del pavimento ed elementi color panna nella parte alta. Il lavabo ha struttura portante in muratura con rivestimento a mosaico. Oltre alla tazza wc, al bidet e al lavabo è presente una vasca idromassaggio del tipo angolare. Questo secondo bagno presenta una finestra alta ad apertura comandata elettricamente che si affaccia nella lavanderia ricavata nel ripostiglio. Tutta la cucina ha arredo in muratura rivestita con tozzetti 10x10 in monocottura bicolore con le sole ante e i cassetti in legno. Il pavimento è in gres effetto cotto anticato ad elementi quadrati disposti in diagonale. Nella cucina è presente un caminetto. L'altezza utile in tutto l'appartamento è circa 2,72 m. Il riscaldamento dell'appartamento è di tipo autonomo alimentato con gas metano e da climatizzatori disposti in vari vani.

L'appartamento confina, partendo da nord ed in senso orario con il cortile comune (particella 539 sub.31), p.lla 532, appartamento identificato con il sub.



21 stesso fabbricato, vano scala, porticato e rampa (tutti identificati con il sub.2).

Il compendio pignorato dista circa 5 Km sia dal centro di Cosenza che dallo svincolo autostradale di Cosenza Sud.

E' situato a circa 500 m dal Santuario Basilica della Madonna della Catena e dall'attigua casa di cura Madonna della Catena e a meno di 300 m dalla sede della delegazione municipale di Laurignano. Si segnala nelle immediate vicinanze del compendio pignorato una discreta presenza di negozi al dettaglio.

L'appartamento presenta una superficie calpestabile così ripartita:

SUPERFICIE UTILE NETTA APPARTAMENTO (fg.4, part.539, sub.20)		
Ambiente	Superficie (mq)	Fotografia
ingresso - soggiorno	46,25	8 - 9
cucina	25,70	10 -11
bagno 1	7,60	12
bagno 2	9,35	13
camera da letto 1	13,75	14
cabina armadio camera da letto 1	10,40	15
lavanderia	2,95	16
camera da letto 2	16,40	17
camera da letto 3	6,40	18
corridoio	8,00	
balcone 1	8,50	5
balcone 2	4,25	6
legnaia	18,00	19

La superficie commerciale, pari a 199,70 mq, è così ripartita:

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO (fg.4, part.539, sub.20)			
Porzione immobile	Superficie lorda	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale equivalente



superficie abitabile	169,70	1	169,70
balcone 1	8,50	0,3	2,55
balcone 2	4,25	0,3	1,30
Legnaia	23,00	0,50	11,50
Corte	146,45	0,10	14,65
T O T A L E			199,70 mq

La **superficie commerciale** dell'appartamento si è determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Il posto auto all'interno del cortile condominiale ha una superficie utile pari a 10 mq e una superficie commerciale pari ad 11 mq. La posizione e la dimensione del posto auto sono state desunte dagli elaborati grafici depositati all'Agenzia delle Entrate [Cfr. All. 1.3 e 1.5 – Documentazione Catastale] poiché le linee di delimitazione dei parcheggi non sono rappresentate in loco.

SUPERFICIE UTILE NETTA POSTO AUTO		
(fg.4, part.539, sub.41)		
Ambiente	Superficie (mq)	Fotografia
posto auto scoperto	10,00	20

La **superficie commerciale del posto auto** si misura fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto, considerata al 50% dello spessore nei tratti in comune.



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;

I dati inseriti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali dei beni oggetto di stima.

Riassumendo i dati identificativi dei beni pignorati sono:

Immobile e posto auto scoperto siti a Dipignano (CS) alla Via Croci snc.

I rispettivi identificativi catastali sono [Cfr. All. 1.1 e 1.2 – Documentazione Catastale]:

Comune di Dipignano							
foglio	Part.	Sub.	zona	categoria	classe	consistenza	rendita
4	539	20	1	A/2	1	8,5 vani	€ 658,48
4	539	41	1	C/6	3	10 mq	€ 21,17

QUESITO 6

Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato reale ad eccezione dell'altezza utile del ripostiglio (che nella realtà è utilizzato come cabina armadio e lavanderia) e della legnaia. Come riportato in precedenza infatti l'altezza riportata nella planimetria catastale è 2,50 m mentre nella realtà è circa 2,72 m come il resto dell'abitazione.

QUESITO 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.



Secondo il progetto depositato in Comune l'area sulla quale è stato edificato l'edificio al quale appartiene l'immobile da periziare ricade in "Zone di completamento RB1 dense".

Nella zona RB1 l'edificazione avverrà di norma per intervento edilizio diretto nel rispetto, dei seguenti indici e parametri:

If (fabbricabilità fondiaria) = 1,2 mc/mq

H (altezza massima) = 8,5 ml (vedi ultimo comma)

N (numero dei piani) = 2 + mansarda o seminterrato

Ds (distacco dal filo stradale) = allineamento in assenza 5 ml

Df (distacco tra le fronti dei fabbricati) = 10 ml

Dc (distacco dai confini) = 5,0 ml

P (parcheggi privati) = 1 mq/10 mc

Superficie minima del lotto 500 mq;

Altezza massima 7,50 m.

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 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;

L'edificio cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione è stato realizzato in virtù di permesso a costruire n. 18 del 07.06.2007, permesso a costruire in variante n. 3 del 08.02.2008 [Cfr. All. 2.b – Documentazione Comune di Dipignano] e successiva D.I.A. n. 312 del 15.01.2010.

Il Comune di Dipignano ha rilasciato il certificato di agibilità in data 22.1.2010 prot. n.517 [Cfr. All. 2.b – Documentazione Comune di Dipignano].

Durante l'accesso agli atti all'ufficio tecnico di Dipignano non è stato possibile visionare la DIA sopra menzionata che rappresenta l'ultimo atto amministrativo che l'impresa di costruzioni ha presentato prima di vendere i beni pignorati agli esecutati. In merito all'assenza del fascicolo contenente la DIA n.312/2010 è stato rilasciato un documento dal responsabile dell'ufficio tecnico a riscontro dell'accesso agli atti dove si dichiara che "a seguito di passati traslochi, al



momento non risulta disponibile, in quanto l'archivio storico risulta in fase di catalogazione" [Cfr. All. 2.b – Documentazione Comune di Dipignano]. L'impossibilità di visionare questa documentazione, trattandosi dell'ultima variante al progetto, non consente al sottoscritto CTU di stabilire con certezza la presenza di violazioni della normativa urbanistico-edilizia.

Rispetto alle tavole grafiche assentite nel 2008, l'appartamento oggetto di stima presenta una diversa distribuzione degli ambienti interni e delle aperture e l'accorpamento all'abitazione di una porzione di un garage e di un magazzino.

La successiva DIA presentata dall'impresa costruttrice nel 2010 potrebbe avere cambiato le planimetrie in modo da coincidere con quelle catastali. Tale verifica tuttavia, ad oggi, per come già ampiamente ribadito, non è possibile realizzarla. La planimetria catastale allegata alla pratica di agibilità corrisponde a l'ultima depositata all'Agenzia delle Entrate. In tale planimetria il magazzino che nel progetto del 2008 era un magazzino con ingresso indipendente, è invece accorpato all'abitazione con destinazione "ripostiglio"; la porzione di garage che nel progetto 2008 è indipendente, nella planimetria catastale è invece parte integrante dell'abitazione (corrisponde per lo più alla camera da letto singola) e una porzione di un garage con ingresso indipendente, è accorpato alla casa con destinazione "legnaia". La differenza sostanziale della planimetria catastale con l'effettivo stato dei luoghi invece è rappresentata sostanzialmente dall'altezza utile del vano legnaia e del ripostiglio: nella planimetria catastale entrambi i vani hanno altezza di 2,50 m, nella realtà invece è di 2,72 m. come il resto dell'abitazione.

Si sottolinea che l'agibilità è stata rilasciata il 22/01/2010, successivamente alla presentazione della DIA e, prima dell'avvento della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) introdotta con il Decreto Legislativo 222/2016. Tale decreto ha modificato l'articolo 24 del DPR 380/2001 sostituendo il precedente certificato di agibilità con un'istanza presentata dal proprietario e asseverata da un tecnico abilitato nominato dallo stesso proprietario.

Prima del 2016 (caso in esame) la procedura per ottenere l'agibilità delle unità immobiliari presupponeva un controllo preventivo da parte



dell'amministrazione comunale per verificarne la regolarità urbanistica, igienico-sanitaria, strutturale e dei servizi essenziali.

Parte integrante dell'istanza presentata dall'impresa costruttrice ed obbligatoria per ottenere l'agibilità sono le planimetrie catastali che devono corrispondere alle planimetrie assentite dal Comune. Tale corrispondenza doveva essere controllata anche dagli uffici comunali. Nello specifico la planimetria catastale presentata nell'istanza è la stessa di quella oggi in atti all'Agenzia delle Entrate.

Quanto detto lascerebbe presupporre che la DIA abbia modificato la planimetria di progetto rendendola coincidere con quella catastale.

Supponendo ciò e confrontando la planimetria catastale con lo stato reale dei luoghi, l'unica incongruenza riguarda la maggiore altezza dei vani legnaia e ripostiglio. L'incremento di altezza oltre la tolleranza ammissibile del 2% comporta un aumento di volumetria rispetto a quella assentita.

Per sanare l'abuso (sempre supponendo che la planimetria catastale coincida con l'ultima planimetria assentita) si potrebbe portare l'altezza utile reale pari a quella riportata in planimetria realizzando un vespaio aerato nei due vani menzionati. Il costo per la realizzazione di tale vespaio, compresa la realizzazione della pavimentazione è di circa 90 €/mq.

Per detti lavori si stima una spesa pari a circa:

$33 \text{ mq} \times 90 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.970,00.$

Per la SCIA in Sanatoria la previsione di spesa è di circa € 1.600,00 comprensiva di onorario del tecnico abilitato, spese di segreteria (€ 100,00) ed oblazione (€ 516,00).

Come riportato in precedenza la verifica degli eventuali abusi presenti nell'appartamento pignorato è desunta dal sottoscritto dando per buona la planimetria catastale allegata all'istanza per ottenere l'agibilità.

Si ribadisce tuttavia che il sottoscritto CTU non è in grado di certificare la conformità urbanistico-edilizia per l'impossibilità della verifica della corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria allegata nell'ultimo titolo edilizio assentito.

QUESITO 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, 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 parcheggio, pur avendo una distinta identificazione catastale è funzionale per l'appartamento. Considerando il basso valore dello stesso e il fatto che si trova nel cortile condominiale, si ritiene opportuno accorparlo all'appartamento per rendere quest'ultimo più appetibile da un futuro acquirente.

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;

Il pignoramento colpisce $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dei beni (rispettivamente $\frac{1}{4}$ xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx e $\frac{1}{4}$ xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx), $\frac{1}{2}$ di usufrutto (xxxxxxxx xxxxxxxx) e $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà (rispettivamente $\frac{1}{4}$ xxxxxxx xxxxxxx e $\frac{1}{4}$ xxxxxxxxxxx xxxxxxxx) per cui, essendo tutti i soggetti menzionati esecutati, è pignorata, di fatto, l'intera proprietà.

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;

L'appartamento pignorato è occupato stabilmente dalle sig.re xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxx xxxxxxxxxxxx e dal figlio minorenni di quest'ultima.

Non risultano contratti di locazione opponibili all'esecuzione.



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;

Non si rientra in nessuno dei casi ipotizzati nel quesito.

QUESITO 13 e 13 bis

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 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. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dalla documentazione in possesso, dal sopralluogo effettuato e dalle indagini svolte in loco e presso il Comune di Dipignano si può affermare che non esistono vincoli o usi civici per come richiesto al presente quesito.

Per il condominio “La Santina” l’esercizio condominiale comprende il periodo compreso tra il 01/07 e il 30/06 di ogni anno.

Le spese ordinarie annuali a preventivo per i beni oggetto di perizia è di circa € 363,00. Al 08/08/2025, giorno in cui l’amministratore pro-tempore ha fornito le richieste informazioni al sottoscritto CTU [Cfr. All.8 – Risultanze richieste amministratore condominiale], non vi sono spese straordinarie deliberate. Per le quote condominiali a consuntivo che vanno dal 01/07/2024 al 30/06/2025 resta da pagare la somma di € 112,35. Per la quota a preventivo relativa al cespite pignorato per l’esercizio 25/26 (ad agosto ancora da approvare) si prevede una spesa uguale a quella dell’esercizio precedente (€363,00).

La quota acqua non versata relativa all’ultima fattura emessa dal Comune di Dipignano e relativa all’anno 2022 (deliberata nel 2024) è di € 526,66.

Tale importo, non essendoci solidarietà passiva per la fornitura del servizio idrico integrato (valida per parenti o conviventi nella medesima abitazione),



secondo il parere consolidato dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente, non può essere richiesto al nuovo proprietario.

In definitiva le quote condominiali che ad oggi potrebbero essere richieste alla nuova proprietà ammontano ad € 475,35 (spese ordinarie dell'esercizio in corso e di quello precedente).

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 insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette decurtazioni.

Il metodo di stima utilizzato nella valutazione dei cespiti pignorati è il cosiddetto metodo della stima comparativa.

Il criterio utilizzato per determinare il valore commerciale dei beni oggetto di stima è quello del "più probabile valore di mercato del bene".

Tale criterio fornisce il valore che il bene da valutare assumerebbe se fosse posto sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si ottiene al termine di un giudizio estimativo realizzato per comparazione tra i prezzi noti del libero mercato.

La stima per comparazione si basa essenzialmente sulle seguenti fasi:

- ✓ Rilevazione di valori di mercato di beni simili a quello di stima
- ✓ Individuazioni delle variabili che influenzano il valore di mercato
- ✓ Rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento



- ✓ Stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato
- ✓ Determinazione del valore di stima.

- APPARTAMENTO

Analizzando le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare [Cfr. All. 6.a – Quotazioni O.M.I.] si ottiene un valore compreso tra € 760,00 e i 960,00 per la zona Suburbana Laurignano-Tessano-Santojanni (Codice di zona O.M.I. E1). Il valore medio per per la zona in esame risulta quindi pari a 860,00 €/mq

Il risultato ottenuto dalla consultazione delle riviste specializzate nel settore immobiliare e soprattutto dalle informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari operanti nella zona circa immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, corrisponde ad una quotazione media pari a circa 830,00 €/mq.

Negli allegati [Cfr. All. 6.b – Quotazioni mercato immobiliare] si riportano esempi di proposte di compravendita di beni simili a quelli da periziare, fatte di Agenzie Immobiliari che operano nella zona.

Il valore medio delle quotazioni OMI (860,00 €/mq) è all'incirca uguale alla media delle proposte di compravendita di immobili simili presenti nella zona (830,00 €/mq).

In definitiva si ritiene equo considerare come valore medio unitario 845,00 €/mq quale media tra il valore ricavato dalle tabelle OMI e il valore ricavato dall'analisi delle offerte immobiliari nella zona.

Una volta determinato il valore medio unitario della superficie commerciale vengono applicati dei coefficienti correttivi per aumentarlo o diminuirlo al fine di tenere conto delle caratteristiche peculiari che riguardano l'unità immobiliare da valutare.

Le caratteristiche analizzate saranno raggruppate in tre distinti coefficienti che rappresentano tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento delle nostre analisi: un coefficiente di zona o il quartiere, un coefficiente relativo all'edificio nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione e un coefficiente relativo all'unità immobiliare vera e propria.

In particolare indicheremo con:

α: il coefficiente di zona che considera la centralità e/o la vicinanza con elementi di pregio posti nei pressi dell'unità da periziare, le caratteristiche funzionali che rappresentano sia la presenza di funzioni relative



all'urbanizzazione primaria e secondaria, anche la presenza nelle vicinanze di negozi, cinema, discoteche e luoghi di ritrovo in genere oppure di elementi il cui impatto estetico e spirituale non è positivo (carcere, cimitero, ecc.).

β : il coefficiente dell'edificio che tiene conto delle caratteristiche funzionali (impianto elettrico, idraulico, riscaldamento, condizionamento, giardino privato, piscina, ecc.), estetiche (decoro facciata, atrio comune, accesso alle unità immobiliari, porte d'ingresso, pregio architettonico, ecc.) e dello stato conservativo (strutturale, impiantistico, di facciata, ecc.).

γ : il coefficiente dell'unità immobiliare da stimare che tiene conto degli aspetti funzionali (illuminazione, dimensioni e distribuzione degli ambienti, ventilazione, qualità dei servizi, ecc.), posizionali (esposizione, affaccio, piano) e dimensionali.

Nella tabella successiva vengono riportati i coefficienti correttivi ricavati, il valore medio corretto e il relativo valore di mercato dell'appartamento oggetto di stima:

Appartamento fg. 4 , p.IIIa 539, sub. 20 – Comune di Dipignano (CS)							
Valore medio (€/mq)	Coefficienti correttivi			Prodotto coeff. correttivi ($\alpha \times \beta \times \gamma$)	Valore medio Corretto arrotondato (€/mq)	Superficie commerciale (mq)	Valore di mercato (€)
	α	β	γ				
845,00	1,00	1,01	1,03	1,04	880,00	199,70	175.736,00

- POSTO AUTO

Tenendo conto che il posto auto si trova nel cortile condominiale e considerando la reale necessità dei parcheggi nella zona si ritiene equo considerare un coefficiente di omogenizzazione delle superfici pari a 0,30, corrispondente quindi al 30% del valore al metro quadro dell'abitazione.

Si avrà quindi

Posto Auto fg. 4 , p.IIa 539, sub. 41 – Comune di Dipignano (CS)				
Valore medio (€/mq)	Coefficienti correttivi	Valore medio Corretto arrotondato (€/mq)	Superficie commerciale (mq)	Valore di mercato (€)
	α			
880,00	0,30	264,00	11,00	2.904,00



In definitiva il valore a base d'asta, tenendo conto delle opportune detrazioni, è il seguente:

Appartamento fg. 4 , p.IIa 539, sub. 20 – Via Croci snc - Comune di Dipignano (CS)		
Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
199,70	845,00	175.736,00
Posto auto fg. 4 , p.IIa 539, sub. 41 – Via Croci snc - Comune di Dipignano (CS)		
Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
11,00	264,00	2.904,00
TOTALE (€)		178.640,00
Abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia per vizi (su € 178.640,00)		26.796,00
Lavori di ripristino altezze interne		2.970,00
Spese per SCIA in Sanatoria		1.600,00
TOTALE A BASE D'ASTA		147.274,00
TOTALE A BASE D'ASTA in cifra tonda		147.300,00



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.

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

LOTTO UNICO	
DESCRIZIONE	Appartamento per civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva sito a Dipignano, via Croci s.n.c. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello posto in un edificio di maggiore consistenza ed è composto da: ampio ingresso-soggiorno (circa 46 mq), una cucina abitabile (circa 26 mq) con caminetto, due bagni, tre camere da letto di cui una con guardaroba e lavanderia, ampia corte esclusiva. Posto auto esclusivo nei pressi dell'abitazione. Per la regolarità urbanistica si faccia riferimento a quanto riportato in perizia.
DATI CATASTALI	• Appartamento - Comune di Dipignano, foglio 4, particella 539, subalterno 20 – Zona 1 — Categoria A/2 – classe 1 – consistenza 8,5 vani – Rendita € 658,48. • Poso auto - Comune di Dipignano, foglio 4, particella 539, subalterno 41 – Zona 1 — Categoria C/6 – classe 3 – consistenza 10 mq – Rendita € 21,17.
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Il pignoramento colpisce ½ di piena proprietà dei beni, ½ di nuda proprietà e ½ di usufrutto per cui è pignorata di fatto l'intera proprietà.
Valore base stimato	178.640,00
Detrazione 15% per l'assenza di garanzia per vizi	26.796,00
Lavori di ripristino altezze interne	2.970,00
Spese per SCIA in Sanatoria	1.600,00
Totale	147.274,00
PREZZO BASE IN CIFRA TONDA	€ 147.300,00



D. CONCLUSIONE

Dalle valutazioni effettuate il lotto unico comprendente l'appartamento con corte esclusiva e posto auto esclusivo in corte condominiale ha un valore a base d'asta pari ad € **147.300,00**.

Per come ribadito in perizia, l'impossibilità di visionare l'ultima procedura amministrativa edilizia presentata (la D.I.A. n.312 del 2008) a causa dello smarrimento del fascicolo a seguito del trasloco della sede del Comune di Dipignano, non ha permesso al sottoscritto CTU di stabilire con certezza la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile pignorato.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, il sottoscritto ritiene di aver esaurito l'incarico affidatogli, dichiarandosi altresì disponibile per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Il C.T.U.

**Dott. Ing. Alberto ROCHIRA
F.to digitalmente**

