





***Descriva, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima.***

I beni immobili oggetto del progetto divisionale, consistono nei **Lotti a) – b) - c)** come denominati in premessa:

**Descrizione Lotto a):**

Il lotto in oggetto consiste in una villa singola unifamiliare composta da due piani fuori terra ed un piano seminterrato, ubicato nel comune di Castrovillari in Via Padre Pio da Pietralcina, n.civ. 23, della superficie commerciale di mq. 524,15, in piena proprietà a [REDACTED] Risulta censito nel NCEU di Castrovillari al foglio 28, particella 1325, sub. 1, categoria A/7, classe 3, vani 14, superficie catastale mq. 441, Rendita €. 918,26 e al foglio 28, particella 1325, sub.2, categoria C/6, classe 5, superficie catastale mq. 110,00, Rendita €.171,88. Risulta collocato in zona centrale, completamente edificata ed urbanizzata, dove sono ubicati in maggioranza immobili residenziali mentre i piani terra degli edifici sono prevalentemente destinati ad attività commerciali. Nella zona sono presenti tutte i principali servizi e attività e risulta ben servita dalla viabilità.

L'edificio presenta in pianta una forma rettangolare allungata dalle dimensioni circa di 11,00 x 22,00 metri, orientato con il lato più lungo in direzione nord-est/sud-ovest e risulta immerso in una estesa corte di cui la maggior parte è composto da giardino mentre solo sul lato sud-est risulta pavimentato e consistente nell'ingresso carrabile e nella rampa di accesso all'autorimessa. Il fabbricato presenta una struttura portante composta da un graticcio di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai orizzontali in latero-cemento. Tutto il perimetro del piano seminterrato è delimitato da muri di sostegno che si ergono fino alla quota del primo solaio e si prolunga lungo tutto il confine sud-est a sostegno della rampa di accesso. Il piano primo del fabbricato presenta una minore consistenza del piano terra, con restringimento della superficie coperta rispetto al piano terra, conferendo alla villa facciate moderne e decoro architettonico. Il tetto presenta diverse falde con varie pendenze, sormontato da manto di tegole, le facciate sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore scuro, a parte i cornicioni e piccole porzioni di facciate tinteggiate in bianco, con infissi esterni ad avvolgibili in pvc di colore chiaro, complessivamente in buono stato di manutenzione. L'accesso all'immobile avviene da Via Padre Pio da Pietralcina direttamente nel cortile attraverso cancello metallico carrabile dotato di apertura automatica oltre a cancello pedonale. Tutti i confini della villa sono delimitati da muretto in calcestruzzo di altezza circa 80 centimetri e soprastante recinzione metallica. Nella fattispecie la villa in esame si compone di un piano terra consistente nella zona giorno, un piano primo adibito alla zona notte e un piano seminterrato adibito a taverna, cantina ed



autorimessa. In particolare al piano terra si accede da un porticato verso l'ingresso. Di fronte è collocato il corpo scala che consente l'accesso ai piani primo e seminterrato, a destra è collocato un open space moderno con la sala pranzo, angolo salotto attrezzato di caminetto e il soggiorno posto ad una quota più bassa e collegata da una piccola rampa a 3 gradini. Dalla sala pranzo si accede alla cucina e ripostiglio e altro porticato che si affaccia sul lato sud-ovest. A sinistra dell'ingresso si accede a una camera e ad un disimpegno dal quale, a sua volta, si accede ad un bagno e ad uno studio. Al piano primo si trova un disimpegno dal quale di fronte si accede ad antibagno e bagno, a destra si accede ad una camera dotata di cabina armadio e bagno personale, e dalla quale si accede ad un terrazzo. A sinistra invece rispettivamente a due camere. Al piano seminterrato si trova una taverna direttamente accessibile dal vano scala, un disimpegno dal quale si accede verso destra alla cantina, di fronte verso un locale autoclave, a sinistra si accede invece all'autorimessa che risulta accessibile anche da autoveicoli direttamente dalla rampa esterna. Complessivamente la villa in oggetto presenta un buono stato qualitativo in termini di rifiniture ed anche una adeguata condizione di manutenzione e conservazione. In particolare l'intonaco interno di tutti gli ambienti è del tipo tradizionale in liscio sovrastato da idropittura murale lavabile. La pavimentazione degli ambienti al piano terra è in marmo lucido rosato con striature tendenti al colore rosso scuro, mentre nel soggiorno è in parquet. I pavimenti delle camere nella zona notte sono in parquet di legno massello. Il corpo scala al piano terra è rivestito in legno mentre al piano seminterrato è rivestito con marmo. I rivestimenti e pavimenti dei bagni e cucina sono in piastrelle di ceramica smaltata, i bagni sono dotati di doccia, vasca, lavabo, bidet e tazze in porcellana e rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono tutte in legno massello laccati di colore bianco opaco, gli infissi di finestre e balconi sono in alluminio colorato bianco con vetro-camera, all'esterno sono del tipo a ad avvolgibile in pvc di colore bianco. L'impianto elettrico è sottotraccia così come lo è l'impianto idrico, il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono alimentati tramite impianto termico autonomo con caldaia e centralina termica a gas ed elementi radianti in ghisa, ma è presente anche un caminetto a legna posizionato al centro del salotto. Sono presenti l'impianto di videosorveglianza con allarme, e condizionatori caldo/freddo. Al piano seminterrato la taverna risulta allo stato rustico in quanto non è presente la pavimentazione e l'ultimo strato di intonaco civile ma è presente l'impianto elettrico e gli infissi. Gli altri ambienti sono invece ultimati con pavimentazione in piastrelle di ceramica e porte in legno massello, mentre nell'autorimessa sono presenti due porte carrabili basculanti in metallo. Sono presenti alcune macchie di umidità da risalita capillare su porzioni di muri perimetrali contro terra.

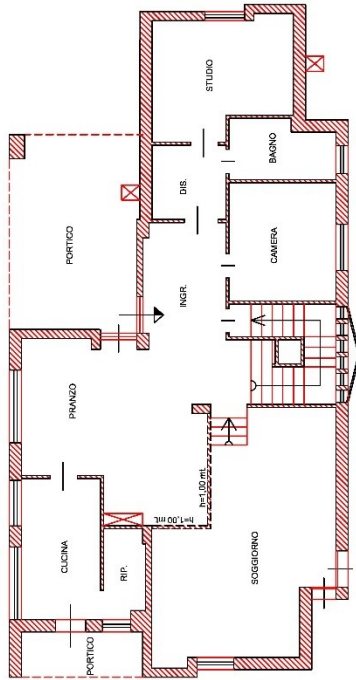


Per superficie commerciale si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. Dunque, la superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. A livello nazionale criteri di misurazione univoca sono richiamati nella norma UNI 11612:2015 (Stima del valore di mercato degli immobili), la quale nella Nota 5 riprende metodologie di misurazione delle superfici maggiormente diffusi a livello nazionale e internazionale. Nella fattispecie, il calcolo della superficie commerciale è stato determinato con la Superficie esterna lorda-SEL ottenendo la seguente superficie commerciale:

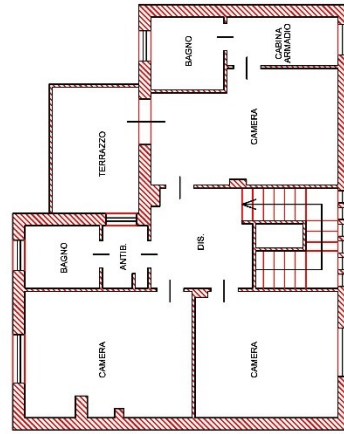
| descrizione                 | consistenza     |   | indice |   | commerciale   |
|-----------------------------|-----------------|---|--------|---|---------------|
|                             | 0,00            | % | %      | = | 0,00          |
| ABITAZIONE IN VILLA SINGOLA | 299,80          | % | 100 %  | = | 299,80        |
| PORTICATI                   | 33,95           | % | 40 %   | = | 13,58         |
| TERRAZZO                    | 12,50           | % | 30 %   | = | 3,75          |
| TAVERNA E CANTINA           | 136,05          | % | 50 %   | = | 68,03         |
| AUTORIMEZZA                 | 116,65          | % | 60 %   | = | 69,99         |
| CORTE ESTERNA               | 690,00          | % | 10 %   | = | 69,00         |
| <b>Totale:</b>              | <b>1.288,95</b> |   |        |   | <b>524,15</b> |



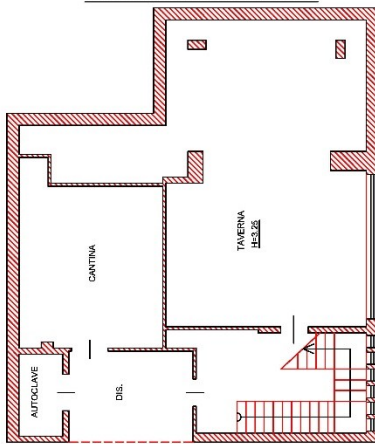
COMUNE DI CASTROVILLARI  
UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 28 - PART. 1325 - SUB. 1  
PLANIMETRIA PIANO TERRA/RIALZATO



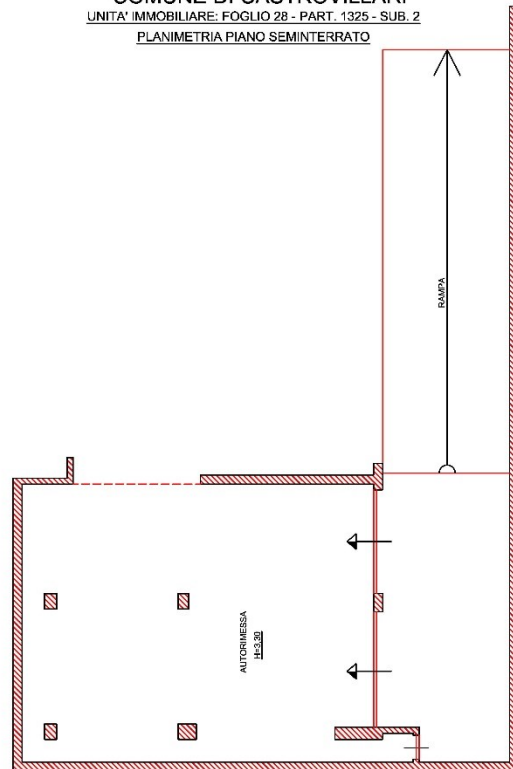
COMUNE DI CASTROVILLARI  
UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 28 - PART. 1325 - SUB. 1  
PLANIMETRIA PIANO PRIMO



COMUNE DI CASTROVILLARI  
UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 28 - PART. 1325 - SUB. 1  
PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO



COMUNE DI CASTROVILLARI  
UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 28 - PART. 1325 - SUB. 2  
PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO





Prospetto fronte strada



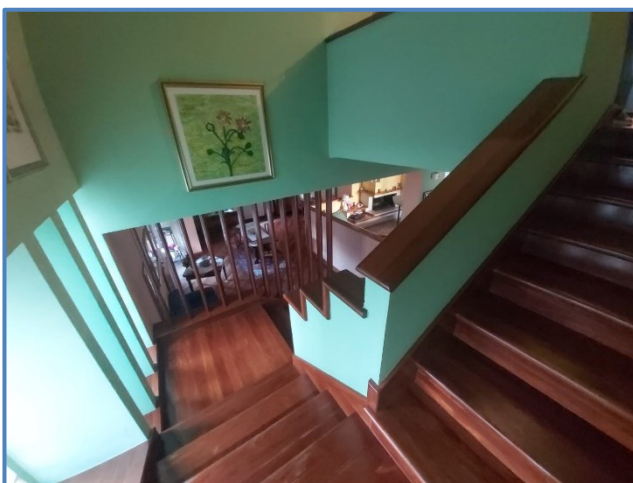
Prospetto posteriore



Soggiorno



Corpo scale



### Determinazione valore attuale di mercato Lotto a):

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del *“più probabile valore in libero mercato”*.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS *“International Valuation Standard”* riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnborsa – Roma, 5° edizione 2017, *“il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non*



condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La differenza concettuale tra il "prezzo" ed il "valore di stima" è che mentre il prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Nella fattispecie viene utilizzato il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico che consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni simili ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi, mentre eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti. La stima si svolge sinteticamente a partire dal *valore unitario ordinario* ( $Vu$ ) derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili simili e la sommatoria delle loro superfici:  $Vu = \sum Vm / \sum sup$

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario,  $Vu$ , per la superficie dell'immobile,  $sup$ , mentre le differenze saranno computate mediante *coefficienti di differenziazione* ( $c$ ), o con *aggiunte e detrazioni* ( $A/D$ ):  $Vm = Vu \times sup \times c \pm A/D$

Allo scopo di determinare il più plausibile *valore unitario ordinario*  $Vu$  dei vari immobili si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del  $Vu$  sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2023, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali "NOMISMA".

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del  $Vu$ . Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario





di mercato (noto il prezzo marginale del parametro stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il *valore unitario ordinario Vu* che si sarebbe pagato per l'immobile campione con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione. I valori unitari degli immobili sopra individuati sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione in considerazione delle effettive caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d'indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere:

- *ubicazione,*
- *tipologia edificio/epoca di costruzione,*
- *consistenza,*
- *livello di piano,*
- *esposizione,*
- *luminosità,*
- *panoramicità,*
- *impianti,*
- *stato di manutenzione generale,*
- *servizi.*

Osservazioni del mercato immobiliare:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/03/2024

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Villa singola

Indirizzo: via dei Mugnai, 1

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 1.067,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/10/2023

Fonte di informazione: Rizzocase

Descrizione: Villa

Indirizzo: contrada Salituri s.n.c

Superfici principali e secondarie: 210



Superfici accessorie:

Prezzo: 235.000,00 pari a 1.119,00 Euro/mq

### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2022

Fonte di informazione: AF Consulting

Descrizione: Villa

Indirizzo: Corso Calabria, n.218

Superfici principali e secondarie: 540

Superfici accessorie:

Prezzo: 490.000,00 pari a 907,41 Euro/mq

Le fonti di informazioni consultate sono:

- agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili:  
Valore minimo=€. 800,00 - Valore massimo=€. 1.200,00
- quotazioni ottenute con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2023:  
Valore minimo=€. 760,00 - Valore Massimo=€. 1.100,00
- sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali "NOMISMA":  
Valore minimo=€. 898,00 - Valore massimo=€. 1.220,00
- quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale:  
Valore minimo=€. 836,00 - Valore massimo=€. 1.174,00

Trattandosi di un progetto divisionale, tutti gli immobili verranno considerati separatamente, anche al fine di dare risposta al quesito n. 2 che segue.

In generale si confermano i prezzi unitari già adottati all'interno della perizia estimativa, relativa alla procedura esecutiva n. 101/2022, trattandosi di valutazione del 06.03.2023 e con una ulteriore vetustà non significativa, per cui si ritiene corretto poter fissare il prezzo unitario in 1.100,00 €/m<sup>2</sup> (millecento/00 euro) di superficie.

Il più probabile valore di mercato dei lotti pignorati, stimato con il procedimento di stima sintetica monoparametrico, si determina come il prodotto del valore unitario ordinario per la superficie commerciale. Essendo la superficie commerciale dell'appartamento pari a 524,15 m<sup>2</sup>, **il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 576.559,50 (cinquecentosettantaseimilacinquecentoconquantanove/50 euro).**

A tali valori verranno applicate le riduzioni in risposta al quesito n. 4.



**Descrizione Lotto b):**

Il lotto in oggetto consiste in una villa singola unifamiliare composta da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, ubicato nel comune di Castrovillari in Via Degli Itali, n.civ. 33/A, della superficie commerciale di mq. 510,47, in piena proprietà a [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno e indivise. Risulta censito nel NCEU di Castrovillari al foglio 26, particella 511, sub. 1, categoria A/7, classe 2, vani 13, superficie catastale mq. 329, Rendita €. 758,53 e al foglio 26, particella 511, sub.2, categoria C/2, classe 2, superficie catastale mq. 206,00, Rendita €.149,88. Anche il presente lotto 2 risulta collocato in zona centrale, completamente edificata ed urbanizzata, dove sono ubicati in maggioranza immobili residenziali mentre i piani terra degli edifici sono prevalentemente destinati ad attività commerciali, a circa 500 metri dal lotto 1. Nella zona sono presenti tutte i principali servizi e attività e risulta ben servita dalla viabilità. L'edificio presenta in pianta una forma compatta dalle dimensioni circa di 11,60 x 11,10 metri, immerso in una estesa corte sistemata per la maggior parte a verde e in parte pavimentata in lastre di cemento, mentre sul lato nord-ovest risulta occupata dalla rampa di accesso al piano seminterrato. Il fabbricato presenta una struttura portante composta da un graticcio di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai orizzontali in latero-cemento. Tutto il perimetro del piano seminterrato è delimitato da muri di sostegno che si ergono fino alla quota del primo solaio e si prolunga lungo tutto il confine nord-ovest a sostegno della rampa di accesso. Il fabbricato presenta una forma abbastanza compatta anche lungo il suo sviluppo verticale. Infatti i tre piani fuori terra presentano circa la stessa estensione. Il corpo scala, che collega tutti i piani della villa, rappresenta un elemento di interruzione dei prospetti in quanto consiste in un corpo di forma circolare ubicato in corrispondenza dell'angolo lato nord del fabbricato. Il tetto è a padiglione a quattro falde di uguale pendenza, interrotti da due abbaini sul lato sud-est e uno sugli altri tre lati, sormontato da manto di tegole, le facciate sono intonacate al frattazzo ma non sono tinteggiate/rivestite, con infissi esterni del tipo a persiana in legno, complessivamente in buono stato di manutenzione. L'accesso all'immobile avviene da Via Degli Ulivi direttamente nel cortile attraverso cancello metallico carrabile dotato di apertura automatica oltre a cancello pedonale. Tutti i confini della villa sono delimitati da muretto in calcestruzzo e soprastante recinzione metallica. Nella fattispecie la villa in esame si compone di un piano terra consistente nella zona giorno, un piano primo adibito alla zona notte, un piano sottotetto abitabile e un piano seminterrato adibito a magazzino. In particolare al piano terra risulta leggermente rialzato, accessibile da un terrazzo che si sviluppa su tre lati del fabbricato. L'ingresso avviene direttamente nel soggiorno dal quale procedendo in avanti si accede ad un balcone e una sala pranzo. A sinistra è collocato il corpo scala che consente il collegamento verticale di tutti i livelli del fabbricato, appena a



destra dell'ingresso si accede alla cucina e ripostiglio mentre sempre sul lato destro è presente un disimpegno ad un bagno e nuovamente alla sala pranzo. Al piano primo si giunge ad un disimpegno dal quale sulla destra si accede rispettivamente ad una prima camera e ad una seconda camera dotata di bagno personale, di fronte si accede rispettivamente ad un bagno e ad una terza camera e a sinistra è collocato un balcone. Al piano sottotetto si accede ad un open space con zona pranzo/cottura. A sinistra si accede a due camere e un bagno. Al piano seminterrato si trova un vasto locale adibito a magazzino e autorimessa direttamente accessibile dal vano scala e anche dalla rampa di accesso esterna. E' presente inoltre un piccolo servizio igienico e due aree ricavate nell'intercapedine con altezza ridotta a circa metri 1,95, di cui uno solo direttamente accessibile dal magazzino ma entrambi accessibili dalla rampa esterna. Complessivamente la villa in oggetto presenta un buono stato qualitativo in termini di rifiniture ed un'adeguata condizione di manutenzione e conservazione. L'intonaco interno di tutti gli ambienti è del tipo tradizionale in liscio sovrastato da idropittura murale lavabile. La pavimentazione degli ambienti al piano terra sono in piastrelle di monocottura colore rosso, così come anche al piano primo nel solo disimpegno, e al piano sottotetto. Nelle camere da letto invece è in parquet di legno massello. Il corpo scala a tutti i livelli è rivestito con marmo di colore nero con ringhiera in metallo antracite. I rivestimenti e pavimenti dei bagni e cucina sono in piastrelle di ceramica smaltata di vari colori, i bagni sono dotati di doccia, vasca, lavabo, bidet e tazze in porcellana e rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono tutte in legno massello laccati di colore bianco opaco, gli infissi di finestre e balconi sono in legno con vetro semplice, all'esterno sono del tipo a persiana in legno. L'impianto elettrico è sottotraccia così come lo è l'impianto idrico, il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono alimentati tramite impianto termico autonomo con caldaia e centralina termica a gas ed elementi radianti in alluminio, ma è presente anche un caminetto a legna posizionato nella cucina. Sono presenti condizionatori caldo/freddo. Al piano seminterrato il servizio igienico è rivestito in ceramica con piastrelle a mosaico. Le finestrate sono in metallo con vetro semplice e grate in metallo anti-intrusione, la porta carrabile è in legno del tipo basculante. Sono presenti alcune macchie di umidità da risalita capillare su porzioni di muri perimetrali contro terra e nel sottotetto in corrispondenza degli abbaini. Tutti i terrazzi sono rivestiti in piastrelle di ceramica, parapetti in muratura con corrimano in marmo.

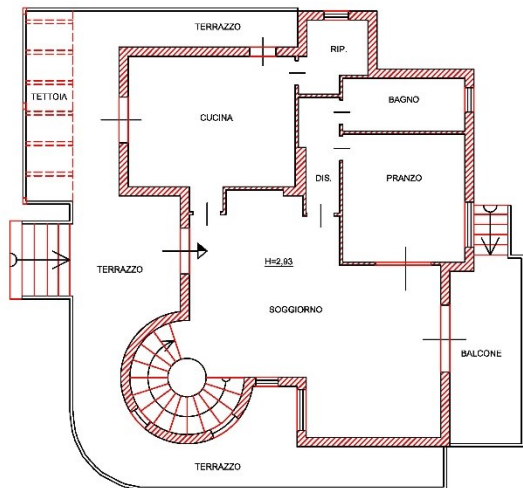
Analogamente al Lotto n.a), il calcolo della superficie commerciale è stato determinato con la Superficie esterna lorda-SEL ottenendo la seguente superficie commerciale:



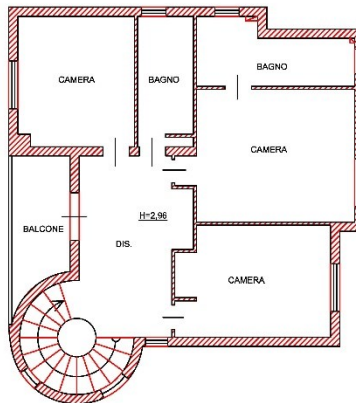
| descrizione                 | consistenza     |   | indice | commerciale |               |
|-----------------------------|-----------------|---|--------|-------------|---------------|
| ABITAZIONE IN VILLA SINGOLA | 245,65          | x | 100 %  | =           | 245,65        |
| TERRAZZI                    | 71,30           | x | 30 %   | =           | 21,39         |
| BALCONI                     | 23,70           | x | 30 %   | =           | 7,11          |
| SOTTOTETTO                  | 114,85          | x | 60 %   | =           | 68,91         |
| MAGAZZINO                   | 159,00          | x | 50 %   | =           | 79,50         |
| INTERCAPEDINE               | 51,65           | x | 25 %   | =           | 12,91         |
| CORTE ESTERNA               | 750,00          | x | 10 %   | =           | 75,00         |
| <b>Totale:</b>              | <b>1.416,15</b> |   |        |             | <b>510,47</b> |



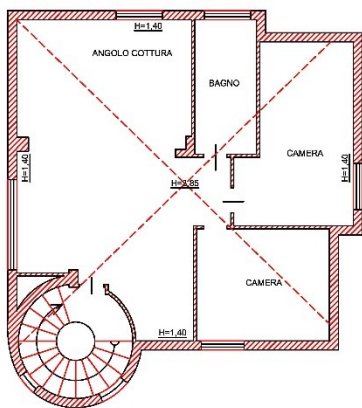
COMUNE DI CASTROVILLARI  
UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 26 - PART. 511 - SUB. 1  
PLANIMETRIA PIANO TERRA/RIALZATO



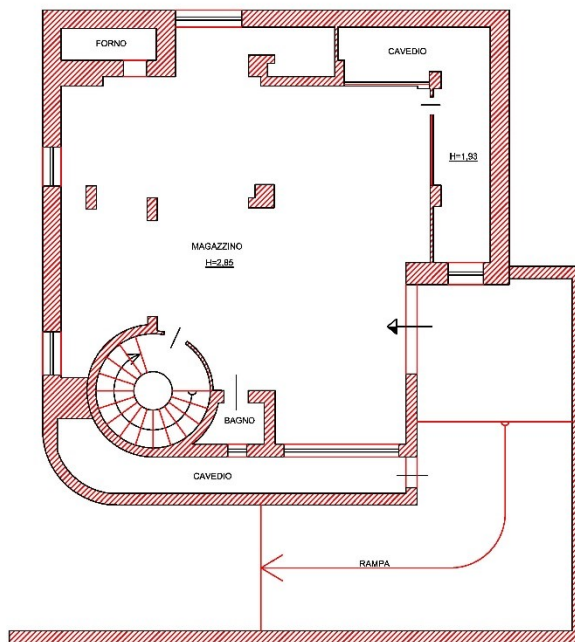
COMUNE DI CASTROVILLARI  
UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 26 - PART. 511 - SUB. 1  
PLANIMETRIA PIANO PRIMO



COMUNE DI CASTROVILLARI  
UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 26 - PART. 511 - SUB. 1  
PLANIMETRIA PIANO SECONDO (SOFFITTA)



COMUNE DI CASTROVILLARI  
UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 26 - PART. 511 - SUB. 2  
PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO





Prospetto frontale



Prospetto laterale



Soggiorno



Corpo scale



**Determinazione valore attuale di mercato Lotto b):**

Analogamente alla metodo utilizzato per il Lotto n.a), per la determinazione del valore di mercato viene utilizzato il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico che consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni similari ad un prezzo noto, sulla base del parametro della



superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi, mentre eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti. La stima si svolge sinteticamente a partire dal *valore unitario ordinario* ( $Vu$ ) derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili simili e la sommatoria delle loro superfici:  $Vu = \sum Vm / \sum sup$ , dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario,  $Vu$ , per la superficie dell'immobile,  $sup$ , mentre le differenze saranno computate mediante *coefficienti di differenziazione* ( $c$ ), o con *aggiunte e detrazioni* ( $A/D$ ):  $Vm = Vu \times sup \times c \pm A/D$

Il più plausibile *valore unitario ordinario*  $Vu$  è stato determinato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato, appartenenti allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del  $Vu$  sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona. Le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema "GEOPOP" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al primo semestre dell'anno 2023, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali "NOMISMA".

Osservazioni del mercato immobiliare, si utilizzano stessi comparativi del Lotto a) in quanto ubicati nella stessa zona e con caratteristiche similari:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/03/2024

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Villa singola

Indirizzo: via dei Mugnai, 1

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 1.067,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/10/2023

Fonte di informazione: Rizzocase



Descrizione: Villa

Indirizzo: contrada Salituri s.n.c

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo: 235.000,00 pari a 1.119,00 Euro/mq

### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2022

Fonte di informazione: AF Consulting

Descrizione: Villa

Indirizzo: Corso Calabria, n.218

Superfici principali e secondarie: 540

Superfici accessorie:

Prezzo: 490.000,00 pari a 907,41 Euro/mq

Le fonti di informazioni consultate sono:

- agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili:  
Valore minimo=€. 800,00 - Valore massimo=€. 1.200,00
- quotazioni ottenute con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2023:  
Valore minimo=€. 760,00 - Valore Massimo=€. 1.100,00
- sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali "NOMISMA":  
Valore minimo=€. 898,00 - Valore massimo=€. 1.220,00
- quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale:  
Valore minimo=€. 836,00 - Valore massimo=€. 1.174,00

Anche per tale bene si ritiene corretto confermare il prezzo unitario relativa alla procedura esecutiva n. 101/2022, in 1.100,00 €/m2 (millecento/00 euro) di superficie.

Il più probabile valore di mercato dei lotti pignorati, stimato con il procedimento di stima sintetica monoparametrico, si determina come il prodotto del valore unitario ordinario per la superficie commerciale. Essendo la superficie commerciale dell'appartamento pari a 510,47 m2, il **più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 561.517,00 (cinquecentosessantunomilacinquecentodiciassette/00 euro).**

A tali valori verranno applicate le riduzioni in risposta al quesito n. 4.

**Descrizione Lotto c):**

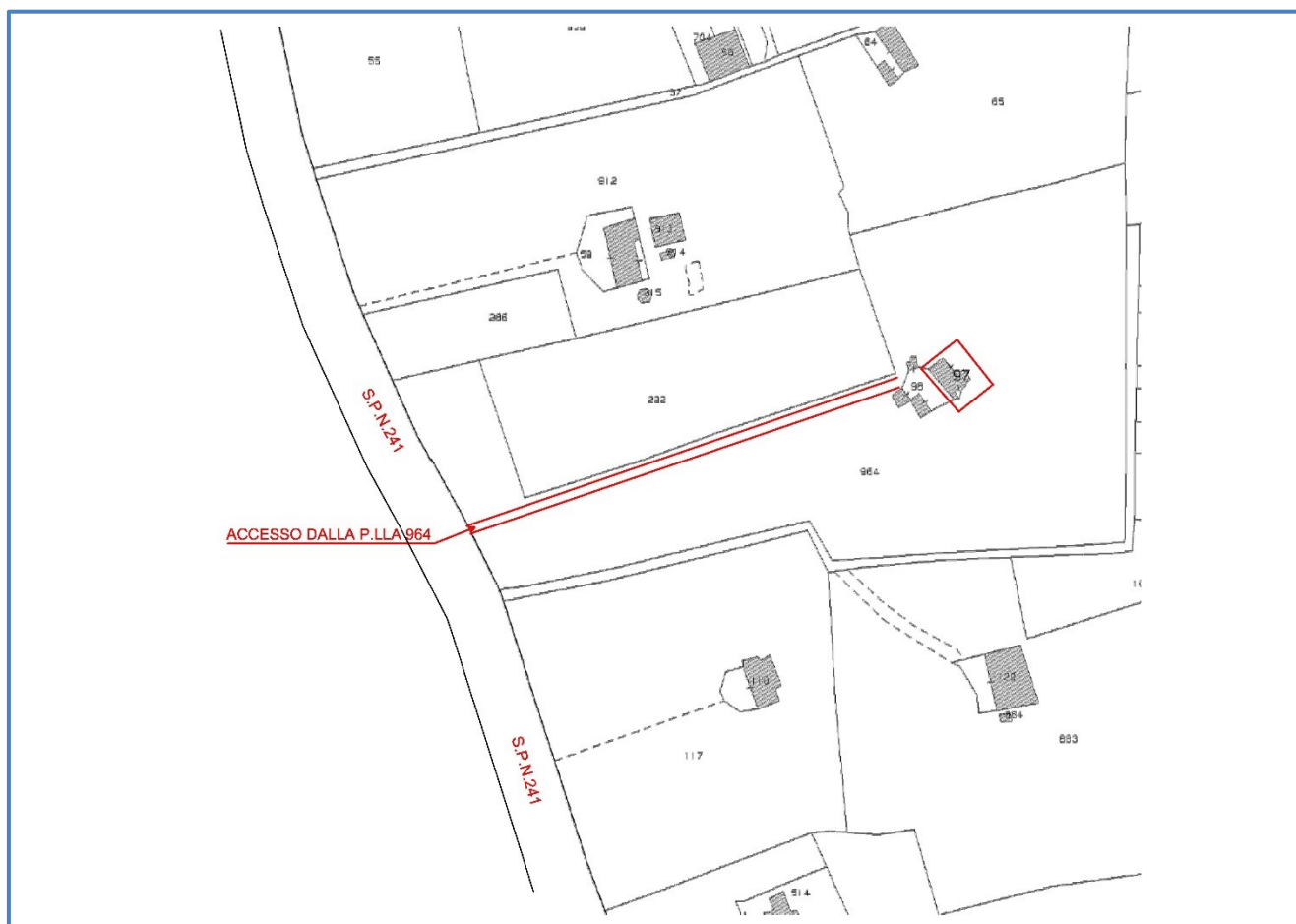
---



Il lotto in oggetto consiste in un fabbricato residenziale composto da due piani fuori terra e soprastante copertura, ubicato nel comune di Castrovillari in Contrada Monte Archidero, della superficie commerciale di mq. 130,25, in piena proprietà a [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno e indivise. Risulta censito nel NCEU di Castrovillari al foglio 54, particella 97, sub. 1, categoria A/4, classe, vani 13, superficie catastale mq. 329, Rendita €. 758,53 e al foglio 26, particella 511, sub.2, categoria C/2, classe 2, vani 6, superficie catastale mq. 132,00, Rendita €.123,95. Risulta collocato in una zona urbanistica con prevalente vocazione agricola, dove sono ubicati diverse piccole aziende agricole, attività ricettive, B&B, per lo più del tipo a conduzione familiare, circondate da appezzamenti di terreno con qualità colturali variegata, seminativi, pascoli, uliveti ma sono presenti anche vigneti e frutteti. Non sono presenti servizi e attività ma risulta ben collegata dalla viabilità attraverso la SS. 19 delle Calabrie con il centro di Castrovillari, ad una distanza di circa 4 chilometri in linea d'area. **In particolare l'accesso al lotto in oggetto avviene dalla suddetta SS. 19/SP 241 e risulta raggiungibile attraverso una stradina privata insistente su un terreno censito nel NCT al foglio 54, particella 964, per cui allo stato attuale risulta un lotto intercluso. Più precisamente, il fabbricato in oggetto risulta immerso e circondato da un fondo rustico, consistente nelle particelle di terreno 964 e 292 oltre a fabbricato diruto censito con la particella 98, tutte contenute nel foglio di mappa 54, tutte di proprietà degli stessi soggetti pignorati, [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno e indivise, non facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Lungo il confine sud e ovest della particella 964 esiste una strada sterrata interpodereale che consente l'accesso verso fondi altrui, ma anche da questa strada occorre poi attraversare sempre la particella 964 per poter raggiungere il lotto in esame. Dunque allo stato attuale il lotto non risulta alienabile, salvo che parte attrice non decida di pignorare anche le suddette particelle 964, 292 e 98 allo scopo di formare un lotto unico e indipendente. Si allega stralcio planimetrico dimostrante lo stato dei luoghi:**

---





Il fabbricato consiste in una unità immobiliare adibita a civile abitazione in stato di degrado e con rifiniture di tipo economico popolare. Presenta una struttura portante in muratura ordinaria di spessore medio di 40 centimetri, con solai composti da travi in legno massiccio con soprastante tavolato e caldaia di cemento. In pianta presenta una forma irregolare, inscrivibile in un rettangolo aventi dimensioni di circa 9,00 x 13,00 metri, ed orientata con il suo lato lungo più in direzione Nord-Sud. Al piano terra è ubicato un soggiorno dal quale avviene l'ingresso, una cucina, un ripostiglio e un sottoscala, mentre alla sinistra dell'ingresso è collocato il corpo scala ad una sola rampa. Sul lato est del fabbricato è ubicata una cantina accessibile solo dal cortile. Al primo piano si trovano due camere, un servizio igienico e un ripostiglio. L'intonaco interno è del tipo tradizionale in liscio sovrastato da idropittura murale. La pavimentazione al piano terra è composta battuto di cemento, al piano primo risulta in piastrelle di cemento di forma esagonale. Non sono presenti rivestimenti di bagni e cucina. Le porte interne sono in legno massello tinteggiate a smalto di colore grigio. Gli infissi delle finestre sono in legno massello con vetro semplice e dotati di scuretti al piano primo, mentre al piano terra sono in metallo con grate anti-intrusione. L'impianto elettrico è carente in parte sottotraccia ed in parte costituito da fili volanti e regolarmente allacciato alla rete elettrica, non è presente l'impianto termico ma è dotato di fornitura di acqua. Attualmente il fabbricato versa in



cattive condizioni di conservazione e priva di opere di manutenzione da diverso tempo. In particolare, la campata di solaio al piano terra in corrispondenza della cucina risulta completamente puntellata in modo da contenerne la flessione mentre una porzione di circa 1 mq è crollata, alcune porzioni murarie si presentano sfarinate, l'impianto elettrico non risulta conforme al DM 37/2008.

Sulla base di quanto appena esposto e dalle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici commerciali:

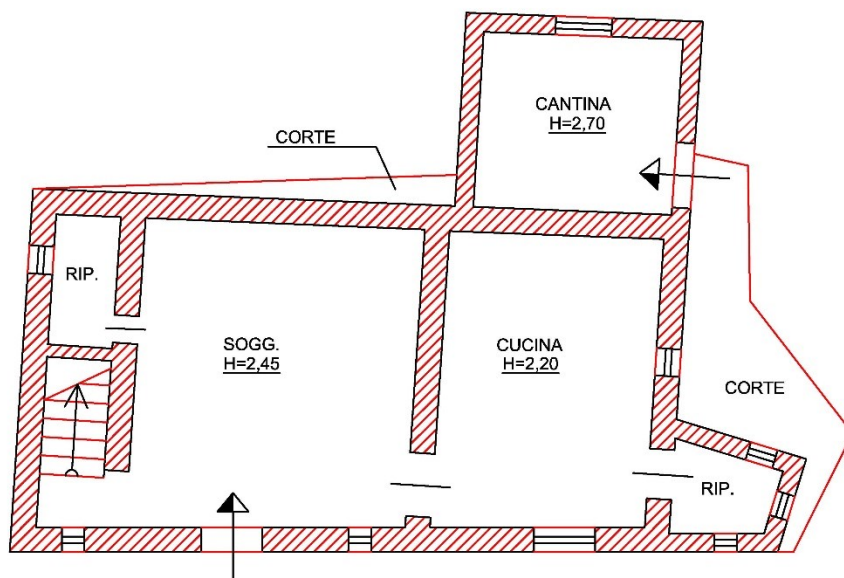
| <b>descrizione</b> | <b>consistenza</b> |   | <b>indice</b> | <b>commerciale</b> |
|--------------------|--------------------|---|---------------|--------------------|
| APPARTAMENTO       | 122,90             | % | 100 %         | = 122,90           |
| CANTINA            | 12,85              | % | 50 %          | = 6,43             |
| CORTE ESCLUSIVA    | 9,20               | % | 10 %          | = 0,92             |
| <b>Totale:</b>     | <b>144,95</b>      |   |               | <b>130,25</b>      |



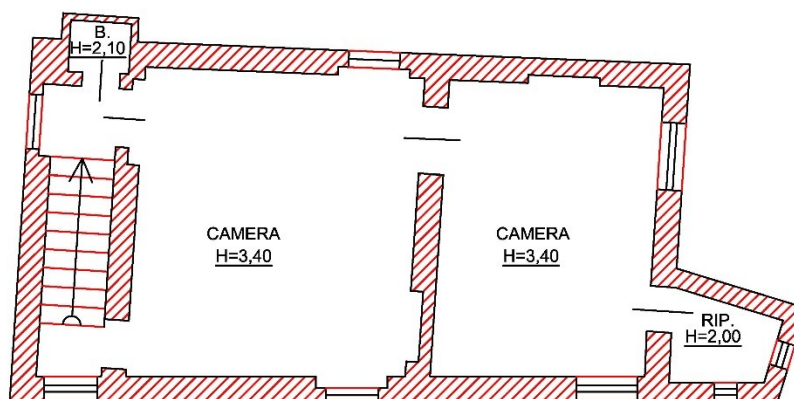


**COMUNE DI CASTROVILLARI**  
**UNITA' IMMOBILIARE: FOGLIO 54 - PART. 97 - SUB. 1**

PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PIANO TERRA



Prospetto principale



Prospetto laterale



Camera piano primo



Camera piano terra



### Determinazione valore attuale di mercato Lotto c):

Analogamente alla metodo utilizzato per il Lotto a) e b), per la determinazione del valore di mercato viene utilizzato il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico che consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni simili ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi, mentre eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti. La stima si svolge sinteticamente a partire dal *valore unitario ordinario* ( $Vu$ ) derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili simili e la sommatoria delle loro superfici:  $Vu = \frac{\sum Vm}{\sum sup}$ , dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario,  $Vu$ , per la superficie dell'immobile,  $sup$ , mentre le



differenze saranno computate mediante *coefficienti di differenziazione (c)*, o con *aggiunte e detrazioni (A/D)*:  $V_m = V_u \times \text{sup} \times c \pm A/D$

Il più plausibile *valore unitario ordinario*  $V_u$  è stato determinato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato, appartenenti allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del  $V_u$  sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona. Le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al primo semestre dell'anno 2023, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali "NOMISMA".

Osservazioni del mercato immobiliare:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2022

Fonte di informazione: SIM IMMOBILIARE di GUERRIERI ANTONIO

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: contrada Lacco s.n.c

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 644,44 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2023

Fonte di informazione: SIM IMMOBILIARE di GUERRIERI ANTONIO

Descrizione: Cascina

Indirizzo: Contrada Salituri, snc

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 307,69 Euro/mq

Le fonti di informazioni consultate sono:

---



- agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili:  
Valore minimo=€. 400,00 - Valore massimo=€. 600,00
- quotazioni ottenute con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2023:  
Valore minimo=€. 455,00 - Valore Massimo=€. 660,00
- sistema di rilevazione dei prezzi da prezzari locali "NOMISMA":  
Valore minimo=€. 654,57 - Valore massimo=€. 900,45
- quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale:  
Valore minimo=€. 553,00 - Valore massimo=€. 735,00

Anche per tale bene si ritiene corretto confermare il prezzo unitario relativa alla procedura esecutiva n. 101/2022, in 350,00 €/m<sup>2</sup> (trecentocinquanta/00 euro) di superficie.

Il più probabile valore di mercato dei lotti pignorati, stimato con il procedimento di stima sintetica monoparametrico, si determina come il prodotto del valore unitario ordinario per la superficie commerciale. Essendo la superficie commerciale dell'appartamento pari a 130,25 m<sup>2</sup>, il **più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 45.585,75 (quarantacinquemilacinquecentoottantacinque/75 euro).**

A tali valori verranno applicate le riduzioni in risposta al quesito n. 4.

## **RISPOSTA AL QUESITO N.2**

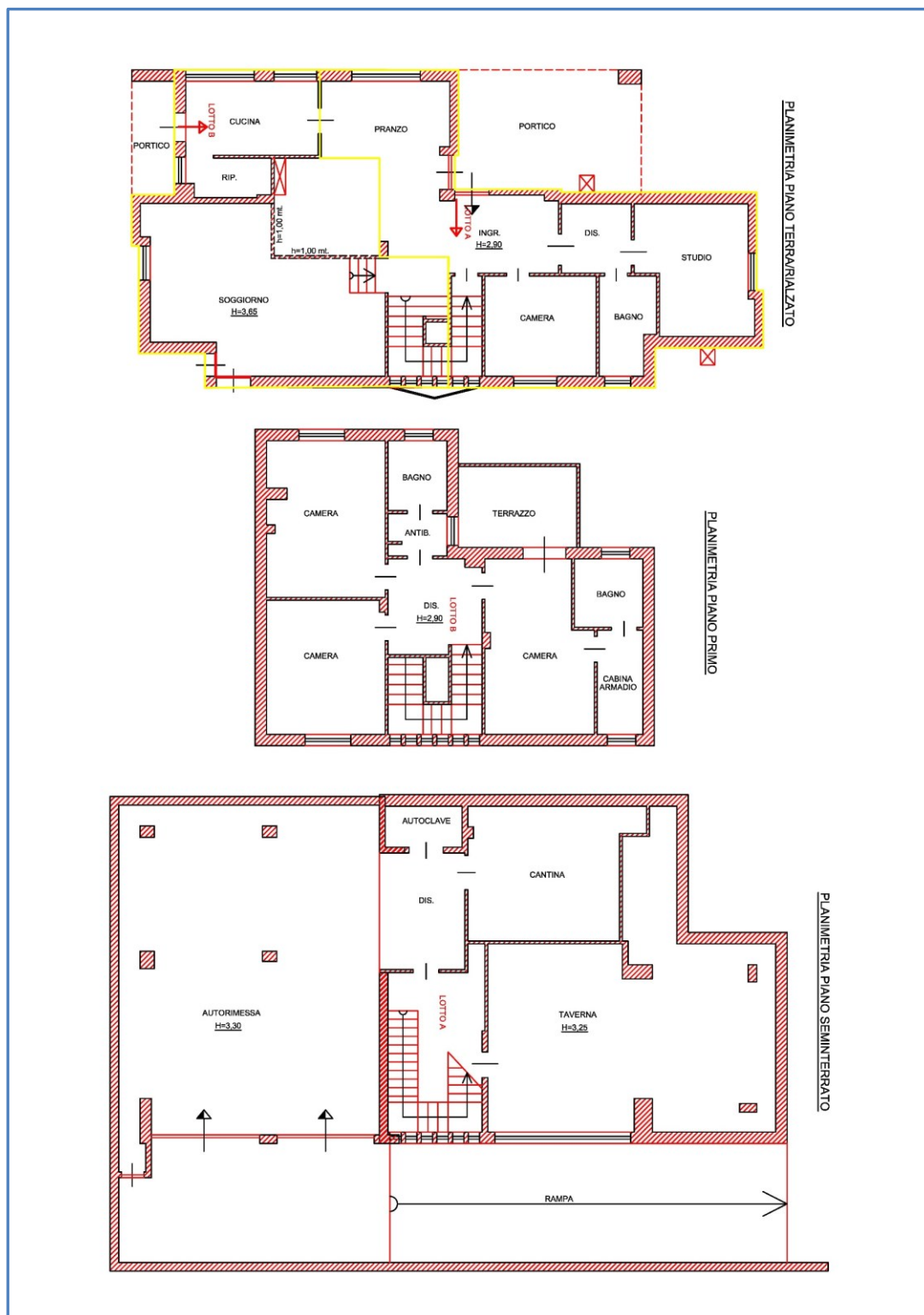
*Dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene.*

### **Divisibilità Lotto a):**

Tra le varie soluzioni possibili per progettare la divisione della villa in oggetto in due lotti si potrebbe ipotizzare la formazione di due unità indipendenti che si sviluppino entrambe da terra a cielo in modo da ottenere due lotti aventi caratteristiche similari e analogo valore commerciale. Per ottenere i suddetti lotti occorrerebbe realizzare un altro corpo scala interno al fabbricato e con funzione di collegamento verticale dei tre piani di uno dei due lotti, mentre il corpo scala esistente rimarrebbe a servizio dell'altro lotto. Quanto prospettato risulta a parere del sottoscritto la migliore soluzione se si vogliono formare due lotti con buone caratteristiche, funzionalità e comfort. Tale soluzione implica però costi eccessivi e anche molto invasivi sotto il profilo strutturale, a cui sommare ulteriormente i costi necessari per effettuare le lavorazioni edilizie ed impiantistiche allo scopo di separare e rendere funzionalmente indipendenti i due lotti. Risulta senz'altro più comodo realizzare



due lotti composti uno da una porzione del piano terra e dell'intero piano primo con corpo scala tramezzato al piano terra per consentire il solo collegamento P.T. e P.1°. L'altro lotto sarebbe invece composto dalla porzione di piano terra rimanente ed dall'intero piano seminterrato collegati sempre dallo stesso corpo scala, rinunciando a priori ad una migliore distribuzione degli ambienti e migliore vivibilità, ed impari sotto il profilo commerciale essendo quest'ultimo meno appetibile. Segue dimostrazione ipotesi di divisione:





Ad ogni modo per la realizzazione di questi due lotti è necessario eseguire la tramezzatura al piano terra per separare i lotti, demolizioni e realizzazioni di nuove tramezzature per creare una adeguata distribuzione degli ambienti e dei servizi igienici e cottura, la sezione degli impianti elettrico, idrico e termico e soprattutto rimodulare lo spazio destinato al locale tecnico che attualmente ospita serbatoio idrico, pompa di sollevamento, angolo caldaia e boiler a gas e pellet, con creazione di un secondo locale completamente indipendente. E' inoltre necessario creare un altro accesso carrabile/pedonale da Via Pietralcina e la divisione del cortile. A tutto questo occorre aggiungere i costi per il ripristino della regolarità edilizia, meglio specificati al successivo quesito n.4. Sulla base di un computo metrico estimativo a corpo si è accertato che l'incidenza dei costi delle suddette lavorazioni ammonta a circa €/mq 200,00, per un importo complessivo di circa € 100.000,00. Sulla base delle indagini di mercato eseguite al quesito n.1 si è appurato che il segmento di mercato di questa tipologia di immobili si attesta intorno ad €/mq 1.100,00 circa mentre le lavorazioni per formare i due lotti non apportano aumento del valore dei lotti stessi, per cui detraendo i costi da sostenere si genererebbero due lotti con valore minore del lotto originario. Il principio della divisibilità impone che il valore del bene trasformato in più unità sia legato ad un aumento del valore originario o comunque tale da non generare una perdita di valore. Per questi motivi il Lotto a) verrà posto in vendita così come si trova nello stato attuale e indiviso.

#### **Divisibilità Lotto b):**

Analoghe considerazioni valgono per il lotto b) poiché presenta caratteristiche molto simili al lotto a) per cui per formare due lotti indipendenti occorre sostenere spese che incidono negativamente sul valore complessivo del lotto stesso. Per tale motivo il Lotto b) verrà posto in vendita così come si trova nello stato attuale e indiviso.

#### **Divisibilità Lotto c):**

Dato il modesto valore commerciale del lotto in esame, nonché la vetustà e lo stato di manutenzione sarebbe più appropriato proporre la vendita così come si trova nello stato attuale e indiviso. **Attualmente però il lotto risulta intercluso, come descritto al quesito n1.**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N.3**

*In caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di proprietà.*





Poiché i lotti non sono comodamente divisibili non vengono predisposti progetti divisionali.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N.4**

*Dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52.*

#### **Verifica Urbanistica – Edilizia – Catastale: Lotto a)**

In seguito ad accesso agli atti si è potuto accertare che il fabbricato in oggetto è stato realizzato a seguito di rilascio di **Concessione edilizia N. 1404** intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di costruzione di una casa unifamiliare composta di due piani fuori terra presentata il 08/06/1988 con il n. 16651 di protocollo, rilasciata il 11/04/1989 con il n. 1404 di protocollo, e successiva **Concessione edilizia in variante N. 545** presentata il 23/06/1989 con il n. 16719 di protocollo, rilasciata il 04/09/1989 con il n. 545 di protocollo. In data 30/10/1988 con prot. n.16831 veniva rilasciato dall'ufficio dell'ex genio civile di Cosenza l'autorizzazione per l'inizio dei lavori del fabbricato, ai sensi delle norme tecniche di edilizia sismica-legge 2 febbraio 1974 e dm 24.01.86/12.02.82. In data 12 aprile 1989, prot. 9680, veniva comunicato l'inizio dei lavori. Negli atti d'ufficio non stati rinvenuti la relazione di fine lavori e il certificato di collaudo statico. Essendo le strutture portanti conformi allo stato dei luoghi, il collaudo statico potrà essere ottenuto a seguito del ripristino delle difformità edilizie in seguito descritte e successivamente potrà essere ottenuto il certificato di agibilità.

Dal confronto visivo tra gli elaborati progettuali autorizzativi (C.E. e C.E. in variante n° 1404/1989 e 545/1989) reperiti presso l'ufficio urbanistica del comune di Castrovillari, e gli elaborati planimetrici redatti in seguito a rilievo nei sopralluoghi effettuati, si è accertato che l'unità immobiliare oggetto della procedura di esecuzione risulta difforme al progetto assentito, sia per quanto riguarda sagoma e perimetri del suo contorno ed anche relativamente alla realizzazione di superfici e volumi racchiusi, ma conseguentemente risulta difforme anche relativamente alla distribuzione degli spazi interni. In particolare al piano terra è stato accertato la chiusura di una porzione di porticato in eccesso rispetto al progetto autorizzato sul lato sud-ovest di circa 6,40 mq, e un'altra porzione di porticato sul lato nord-ovest di circa 5,70 mq. Al piano primo è stato accertato la chiusura di un terrazzo sul lato nord-ovest di circa 13,30 mq. e un'altra porzione di terrazzo e copertura sempre sul lato nord-ovest di circa 5,20 mq. E' presente inoltre una diversa distribuzione degli spazi interni. Al piano interrato non è stata realizzata la muratura di separazione



con il cavedio, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni. (Normativa di riferimento: T.U. 380/01)

Allo stato attuale non ci sono le condizioni necessarie per poter sanare questo abuso edilizio poiché dalle relazioni progettuali si è appurato che la volumetria a disposizione in fase progettuale è stata completamente utilizzata per la realizzazione del fabbricato. Essendo la struttura portante conforme agli elaborati progettuali l'appartamento pignorato può essere reso conforme allo stato progettuale approvato tramite la demolizione dei tombagni perimetrali realizzati sui porticati e terrazzi e il ripristino dello stato dei luoghi attraverso le ricostruzioni conformi allo stato autorizzato, senza pregiudicare la stabilità del fabbricato. Ripristino dello stato autorizzato del piano seminterrato attraverso le ricostruzioni delle pareti divisorie tra intercepedine e magazzino. Le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni possono essere regolarizzati con presentazione presso l'ufficio tecnico comunale di pratica edilizia in sanatoria. In definitiva l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. I costi di regolarizzazione consistenti in ripristino dello stato dei luoghi attraverso demolizioni e ricostruzioni conformi allo stato autorizzato, oltre a redazione Scia in Sanatoria per diverse [REDAZIONE]. In merito alla regolarità catastale, occorre regolarizzare la conformità tramite la presentazione di docfa per diversa distribuzione degli spazi interni, i cui costi per spese tecniche e diritti di segreteria ammontano € 500,00. Al valore di mercato determinato al quesito n.1 vanno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale, come segue:

**Valore Lotto a) = € 576.559,50 - € 20.000,00 - € 500,00 = € 556.059,50**

#### **Verifica Urbanistica – Edilizia – Catastale: Lotto b)**

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato con concessione edilizia n. 333, intestata a [REDAZIONE] per lavori di la costruzione di un fabbricato monofamiliare, presentata il 08/10/1982, rilasciata il 28/04/1983 con il n. 333/1983 di protocollo. La c.e. suddetta venne rilasciata al sig. [REDAZIONE] con successiva proroga del 12/04/1986, 08/06/1987. Successivamente volturata ai signori [REDAZIONE], e successiva proroga il 17/11/1988. In data 01/06/1983 con prot. n.13444 veniva rilasciato dall'ufficio dell'ex genio civile di Cosenza l'autorizzazione per l'inizio dei lavori del fabbricato, ai sensi delle norme tecniche di edilizia sismica-legge 2 febbraio 1974 e dm 24.01.86/12.02.82. In data 07/11/1988 con prot.n. 18936 veniva rilasciato l'attestato di deposito del progetto esecutivo ai sensi del 1086/1971. Con prot. n.27916 del 14/11/1989 veniva comunicata la ultimazione dei lavori avvenuta in data 11/11/1989. Negli atti d'ufficio non è stato rinvenuto il certificato di collaudo statico. Essendo le strutture portanti conformi allo stato dei luoghi, il collaudo



statico potrà essere ottenuto a seguito del ripristino delle difformità edilizie in seguito descritte e successivamente potrà essere ottenuto il certificato di agibilità.

Dal confronto visivo tra gli progettuali autorizzativi (c.e. n° 333/1983) reperiti presso l'ufficio urbanistica del comune di Castrovillari, e gli elaborati planimetrici redatti in seguito a rilievo nei sopralluoghi effettuati, si è accertato che l'unità immobiliare oggetto della procedura di esecuzione risulta difforme al progetto assentito, in particolare al piano terra è stato accertato la presenza di una maggiore porzione di terrazzo di circa mq. 14,65 ricavato sopra strutture portanti autorizzate del piano seminterrato. E' stata rilevata una porzione di tettoia in legno che copre parzialmente il terrazzo per una superficie di mq. 10,50. E' stata verificata anche una lieve diversa distribuzione degli spazi interni. Al primo piano non e' stata invece realizzato il corpo scala che di collegamento con il piano sottotetto, area che risulta invece occupata dal disimpegno, consistente quindi in superficie utile e cubatura realizzata in eccesso rispetto al progetto approvato. Al piano interrato non è stata realizzata la muratura di separazione con il cavedio. Il piano sottotetto è stato autorizzato in progetto come non abitabile e priva di divisione interne (infatti viene riportato solo nelle sezioni e prospetti ma non esiste la planimetria). Nello stato di fatto risulta invece ultimato e suddiviso in vari ambienti: cucina, bagno e camere. (Normativa di riferimento: T.U. 380/01).

Le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, la tettoia in legno e la porzione di terrazzo possono essere regolarizzati con presentazione presso l'ufficio tecnico comunale di pratica edilizia in sanatoria. Allo stato attuale non ci sono le condizioni necessarie per poter sanare l'abuso edilizio relativo al piano sottotetto e alla mancata realizzazione del corpo scala al piano primo, poiché dalle relazioni progettuali si è appurato che la volumetria a disposizione in fase progettuale è stata completamente utilizzata per la realizzazione del fabbricato. Essendo la struttura portante conforme agli elaborati progettuali l'appartamento pignorato può essere reso conforme allo stato progettuale approvato tramite il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione di tutte le divisioni interne del piano sottotetto, il ripristino dello stato autorizzato del piano seminterrato attraverso le ricostruzioni delle pareti divisorie tra intercedine e magazzino e la chiusura del corpo scala del piano primo per renderlo vano non accessibile. In definitiva l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. I costi di regolarizzazione consistenti in ripristino dello stato dei luoghi attraverso demolizioni e ricostruzioni conformi allo stato autorizzato, oltre a redazione Scia in Sanatoria per diverse distribuzioni interne ammonta a €.10.000,00. Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Sezione N.C.E.U. si è accertato che l'unità immobiliare in questione risulta conforme a quanto depositato in Catasto. Al valore di mercato determinato al quesito n.1 vanno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale e affrancazione terreno, come segue:



**Valore Lotto b) = €. 561.519,75 - €. 10.000,00 - €. 596,10 = €. 560.923,65**

**Verifica Urbanistica – Edilizia – Catastale: Lotto c)**

Trattasi di fabbricato realizzato in epoca precedente alla data della legge urbanistica n.767 del 07/08/1967 e quindi non era necessario il possesso di titolo autorizzativo. Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Sezione N.C.E.U. si è accertato che l'unità immobiliare in questione risulta conforme a quanto depositato in Catasto. **Anche se si tratta di un lotto intercluso, come descritto al quesito n.1**, viene comunque confermato il valore di mercato determinato al quesito n.1 come segue:

**Valore Lotto c) = €. 45.585,75**

**CONCLUSIONI**

Si riepiloga brevemente il prospetto dei lotti, divisi e indivisi:

**Lotto a) (indiviso):**

**Prezzo Base: €. 556.059,50**

**(diconsi cinquecentocinquantesimilacinquantanove/50 euro).**

**Lotto b) (indiviso):**

**Prezzo Base: €. 560.923,65**

**(diconsi cinquecentosessantamilanovecentoventitre/65 euro).**

**Lotto c) intercluso (indiviso):**

**Prezzo Base: €. 45.585,75**

**(diconsi quarantacinquemilacinquecentoottantacinque/75 euro).**

Tanto dovevo in evasione dell'incarico conferitomi

Corigliano-Rossano, li 05 aprile 2024

Il CTU  
Ing. Antonio ARCI



**OSSERVAZIONI AVV. SACERDOTI A MEZZO PEC-09.04.2024****RE: Proc. n.1598/23 - Tribunale di Castrovillari****Da** Avv. Marcello Sacerdoti <marcello.sacerdoti@ordineavvocatiferrara.eu>**A** antonio.arci.e386a@ingpec.eu <antonio.arci.e386a@ingpec.eu>**Data** martedì 9 aprile 2024 - 17:59

Preg.mo Ing. Arci - CTU,

ringrazio dell'invio ed osservo quanto segue.

Salvo errori, credo ci sia un refuso a pagina 17 nella descrizione lotto C: "Il lotto in oggetto consiste in un fabbricato residenziale ... Risulta censito nel NCEU di Castrovillari al foglio 54, particella 97, sub. 1, categoria A/4, classe, vani 13, superficie catastale mq. 329, Rendita €. 758,53 e al foglio 26, particella 511, sub.2, categoria C/2, classe 2, vani 6, superficie catastale mq. 132,00, Rendita €.123,95." Questa seconda parte dell'identificazione catastale mi pare riferita ad altro immobile e non al bene costituente il lotto c.

Sempre a pagina 17, rappresenta che il fabbricato pignorato risulta intercluso ("In particolare l'accesso al lotto in oggetto avviene dalla suddetta SS. 19/SP 241 e risulta raggiungibile attraverso una stradina privata esistente su un terreno censito nel NCT al foglio 54, particella 964, per cui allo stato attuale risulta un lotto intercluso. Più precisamente, il fabbricato in oggetto risulta immerso e circondato da un fondo rustico, consistente nelle particelle di terreno 964 e 292 oltre a fabbricato diruto censito con la particella 98, tutte contenute nel foglio di mappa 54, tutte di proprietà degli stessi soggetti pignorati, [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno e indivise, non facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Lungo il confine sud e ovest della particella 964 esiste una strada sterrata interpoderale che consente l'accesso verso fondi altrui, ma anche da questa strada occorre poi attraversare sempre la particella 964 per poter raggiungere il lotto in esame. Dunque allo stato attuale il lotto non risulta alienabile, salvo che parte attrice non decida di pignorare anche le suddette particelle 964, 292 e 98 allo scopo di formare un lotto unico e indipendente). Sul punto osservo che gli attuali proprietari dell'immobile pignorato, proprietari anche del fondo confinante (attraverso il quale sarebbe possibile accedere al fabbricato), non sono soggetti debitori dell'attore/creditore precedente, Maior Spv S.r.l., ma meri esecutati in quanto terzi acquirenti degli immobili oggetto di iscrizione ipotecaria. I beni facenti parte del loro patrimonio ma non vincolati da iscrizione ipotecaria precedente all'acquisto non possono legittimamente essere pignorati da questo creditore che, nei loro confronti, non vanta allo stato alcun titolo. Se possibile, Le chiederei di integrare la perizia di stima, inserendo la possibilità per l'eventuale futuro aggiudicatario del lotto C, di ottenere la costituzione coattiva di una servitù di passaggio (ex art. 1054 c.c.), al fine di collegare il fabbricato alla pubblica strada, indicando anche quale via d'accesso sarebbe la meno gravosa per il fondo servente. In ogni caso, il bene, anche se intercluso e quindi di scarsa appetibilità, non è giuridicamente inalienabile.

Ringrazio per il lavoro svolto e rimango a disposizione.

Cordiali saluti

Avv. Marcello Sacerdoti

Studio Legale Sacerdoti  
Via Borgo dei Leoni 70/c  
44121 Ferrara  
tel. 0532.206427/247875 - fax. 0532.247403  
e-mail: m.sacerdoti@studiolegalesacerdoti.it  
pec: marcello.sacerdoti@ordineavvocatiferrara.eu

----Messaggio originale----

Da: "antonio.arci.e386a" &lt;antonio.arci.e386a@ingpec.eu&gt;

Data: 09-04-2024 10:33:13

A:

&lt;marcello.sacerdoti@ordineavvocatiferrara.eu&gt;, &lt;emanuela.bellizzi@pec.it&gt;, &lt;mimm o.manfredi@pec.it&gt;

Oggetto: Proc. n.1598/23 - Tribunale di Castrovillari

**Egr. Avvocato,**

con la presente si trasmette in allegato relazione peritale.

Cordiali saluti

Ing. Antonio Arci

Avv. EMANUELA BELLIZZI

Avvocato Cassazionista

TRIBUNALE CIVILE DI CASTROVILLARI CS

Giudice dr. Alessandro Paone

r.g.a.c. 1598/2023 udienza 9.1.2024

controdeduzioni a perizia

Ill.mo consulente,

a seguito di sua bozza di perizia, in merito al contenuto, rilevo quando segue.

Nella inviata bozza non emerge alcun progetto divisionale immobiliare e relativi costi, ma solo la dichiarazione che gli immobili sono divisibili, ma che i costi di divisione sono costosi e, pertanto, discrezionalmente lei emette un giudizio – del tutto personale- di sconvenienza.

Rilevo che l'unica figura – nel contraddittorio delle parti – che possa giungere ad una decisione di divisibilità ovvero indivisibilità sia l'on.le Magistrato della causa.

Del resto, procedendo a vendita dell'intero sulla scorta del giudizio personale espresso, sebbene nella qualità di ctu, di sconveniente divisibilità, con l'elevato valore di stima dell'intero, con tutta evidenza si arrecherebbe un danno patrimoniale non indifferente a terzi comproprietari che assisterebbero a (seppur legittime) successivi deprezzamenti del valore intero sino alla vendita a prezzi irrisori.

Il che è ipotesi non ritenuta corretta ed ancor meno rispettose delle norme a tutela dei diversi interessi coinvolti nel caso de qua.

Nella formulazione dei quesiti, l'on.le Magistrato non si ritiene abbia previsto l'omessa predisposizione di progetti divisionali, ma abbia conferito incarico per verificare la divisibilità degli immobili, anche se interclusi sussistendovi servitù di passaggio per legge, esprimere un progetto divisionale ed esprime un giudizio di valore (economico cioè) e fattibilità (cioè assenza di cause impeditive).

Tanto precede, ritenendo i quesiti non soddisfatte dalla bozza inviata, Le chiedo di



Avv. EMANUELA BELLIZZI

Avvocato Cassazionista

predisporre bozze divisionali, attesa la preventivata dichiarazione di divisibilità immobiliare.

In tal modo ed oltretutto, si otterrebbe un immobile ben individuato, indipendente ed imputabile per l'intero ed in via esclusiva al debitore escusso, ottenere un valore di mercato più reale e appetibile.

Castrovillari 29 aprile 2024

Avv.Mimmo Manfredi

avv.Emanuela Bellizzi







**S T U D I O   D I   I N G E G N E R I A**

**INGEGNERE ANTONIO ARCI**

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI COSENZA N.3814

P.I.02901200788-PEC.:antonio.arci.e386a@ingpec.eu,Cell.334/3498947-Via Sempione n.26-87067-Corigliano-Rossano (CS)

## **VALUTAZIONE SINTETICA ALLE OSSERVAZIONI**

In merito alle osservazioni poste dall'Avv. Sacerdoti per la MAIOR SPV SRL pervenute a mezzo pec in data 9 aprile 2024 si espongono le seguenti valutazioni.

Si conferma un refuso a pag 17 "Rendita €.758,53 e al foglio 26, particella 511, sub.2, categoria C/2, classe 2, vani 6, superficie catastale mq. 132,00, Rendita €.123,95.", chiaramente riferito ad altro immobile.

In merito al Lotto c) il sottoscritto CTU fa presente che non è di propria competenza la possibilità di costituire eventuale servitù di passaggio (su terreni non pignorati anche se di stessa proprietà) allo scopo di collegare lo stesso Lotto c) con la strada di accesso.

In merito alle osservazioni poste dall'Avv. [REDACTED] e altri pervenute a mezzo pec in data 29 aprile 2024 si evidenzia quanto segue.

A pag.23-24-25 della relazione, in risposta al quesito n.2), viene predisposta una ipotesi di progetto divisionale del Lotto a) in due lotti denominati rispettivamente "A" e "B" con dimostrazione grafica attraverso planimetria allegata. Tale ipotesi di divisione, seppur la meno invasiva tra le varie possibili, risulta a parere del sottoscritto svantaggiosa economicamente in quanto genera perdita di valore, come meglio descritto in relazione.

E' stato quindi espresso un parere affermativo sulla fattibilità tecnica della divisione ed una stima economica della stessa, che genera due lotti "A" e "B" che complessivamente presentano un valore di mercato minore del lotto originario. Analoghe considerazioni valgono per il Lotto b) in quanto possiede caratteristiche molto simili al Lotto a). Si conferma quanto già descritto in relazione per il Lotto c).

Tanto si doveva a chiarimento delle osservazioni pervenute.

Corigliano-Rossano, li 30 aprile 2024

Il CTU

Ing. Antonio ARCI

