



ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 83/2012
del Registro Generale Esecuzioni

Promossa da



contro il

ELABORATO

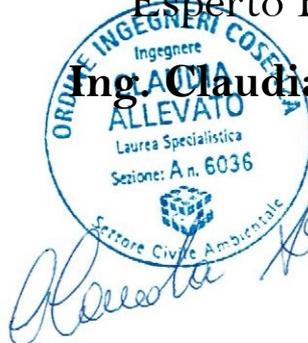
RELAZIONE DI STIMA ANONIMA

Giudice dell'esecuzione

Dott. Giuseppe Sicilia

Esperto Estimatore

Ing. Claudia Allevato





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia

1. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 03 Gennaio 2020 l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr.ssa Giusi Ianni revocava il CTU Ing. [REDACTED] e, in sua sostituzione, nominava me, Ing. Claudia Allevato, con studio in Casali del Manco (CS) loc. Spezzano Piccolo, alla Via Oscar Cavaliere n.4, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 6036, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva recante n.83/2012 del Registro Esecuzioni Immobiliari **promossa dalla** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - contro la _____

e mi

invitava a comparire dinanzi al cancelliere in data in data 15.01.2020, ore 12:00 per il giuramento di rito.

In tale data l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr.ssa Giusi Ianni conferiva alla sottoscritta il mandato e disponeva quanto segue:

- *Revoca il CTU ing. [REDACTED] e nomina in sua sostituzione l' Ing. Claudia Allevato, che presterà giuramento dinanzi al cancelliere in data 15.1.2020, ore 12:00;*
- *Esamini la nota del precedente del 7.5.2019 e quella del delegato del 20.5.2019 e compia tutte le attività opportune al fine di chiarire i dubbi ivi espressi sulla corretta identificazione dell'immobile pignorato; ove il nuovo CTU dovesse rilevare la non corretta identificazione dell'immobile pignorato da parte del CTU revocato – e solo in tal caso – risponderà ai quesiti oggetto di incarico al precedente CTU con riferimento all'immobile correttamente individuato.*
- *Differisce al 15 giugno 2020 ore 12:00, dinanzi al dr Giuseppe Sicilia, l'udienza fissata per la comparizione delle parti.*





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

I quesiti posti dall'ill.mo Giudice Giusi Ianni sono i seguenti:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - 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 riguarda **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) predisporre, 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 verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
- 3) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, 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





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

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

- 4) descrivere, 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, accessorie 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) accertare 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) rilevare 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;





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

- 7) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- 8) indicare 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 a non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluno di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi 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) dire 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





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

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 in natura e a quali condizioni. A questo punto : a) nel casi si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggiore 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) accertare 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 di occupazione; a questo punto, 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazione opponibili alla procedura;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

13) indicare 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 coi-so di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) determinare 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°/o del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'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 quelle di eventuali costi di sanatoria/demolizione, come quesito 8;

15) **riportare in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:**





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

- 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).

Il presente fascicolo, per numero di ruolo, è stato rimesso al GOT dr Giuseppe Sicilia in forza di decreto n. 68/2019 del Presidente del Tribunale, come corretto con decreto n. 76/2019.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come disposto dal giudice, la sottoscritta CTU, prima di iniziare le operazioni peritali, ha acquisito, presso la cancelleria, la documentazione agli atti e, dopo un attenta disamina, ha accertato la non corretta identificazione dell'immobile pignorato da parte del CTU revocato; di fatti, dagli elaborati grafici allegati alla perizia di parte del precedente CTU, Ing. ██████████, si evince che l'immobile stimato è il sub 5, di proprietà del Sig. _____ (cfr. All.5 – Visura catastale), fratello della _____

Appurato l'errore, la scrivente ha inteso procedere alle operazioni peritali che per via dell'emergenza sanitaria legata alla diffusione del COVID 19 - ebbero inizio giorno 06 Giugno 2020 in Roggiano Gravina (CS) in c.da Cardosa – ormai Via Rosa Luxemburg n. 23 - ed in tale data, per come trascritto nei verbali di sopralluogo (cfr. All. 2), alla presenza del debitore esecutato che consentiva l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, venivano effettuate operazioni di rilievo metrico e fotografico (cfr. All. 10, Tav. n.10.0) e fotografico (cfr. All. 10, Tav. n.10.3).

La situazione urbanistica, edilizia ed anagrafica dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta già agli atti in quanto richiesta dal precedente CTU presso i competenti uffici del Comune di Roggiano Gravina (CS), di cui se ne riporta copia integrale (cfr. All.4).





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto reperiva altra documentazione e precisamente faceva richiesta all' Agenzia delle Entrate di Cosenza richiedendo attestazione circa l'eventuale registrazione di contratti di locazione per il suddetto immobile (cfr. All.3). La succitata Agenzia, con mail del 05/08/2020, attestava l'assenza in testa al debitore esecutato di qualsiasi contratto di locazione o simili (cfr. All. 3).

Attraverso il sistema di consultazione informatico *Sister* - dell'Agenzia delle Entrate - sono stati reperiti i seguenti documenti catastali - aggiornati - inerenti il fabbricato oggetto di pignoramento: visura catastale, visure storiche, mappa catastale, elaborato planimetrico, e planimetria catastale; al contempo è stata eseguita un'ispezione ipotecaria, per immobile e per soggetto, rilevando una situazione sostanzialmente immutata in riferimento al certificato notarile sostitutivo della certificazione ipotecaria e catastale nel ventennio già presente in atti (cfr. All.5).

Viste le problematiche legate alla diffusione del Covid- 19 la scrivente CTU fece istanza di proroga dei termini, alla quale l'Ill.mo Giudice G. Sicilia rispose con un rinvio dell'udienza in data 22/09/2020, ritenendo dunque come termine ultimo per il deposito della relazione di stima il gg 08/08/2020 (45gg prima dell'udienza).





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1

Il Sottoscritto CTU ha verificato la completezza della documentazione in atti la quale comprende il certificato notarile sostitutivo della certificazione ipotecaria e catastale nel ventennio a firma del Notaio Adriana Perrotta redatto in data 09.05.2012 (cfr. All.6).

Da tale documentazione si evince che l'unità immobiliare urbana (u.i.u.) oggetto del pignoramento, sita nel Roggiano Gravina (CS), catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio di mappa n. 34, particella 676, subalterno 4, categoria A/2, classe U, vani 5, rendita catastale € 413,17, indirizzo c.da Cardosa, piano 1, risulta di proprietà piena ed esclusiva del soggetto pignorato, _____ (cfr. All.

5, Visure catastali). Nelle risultanze catastali compare il nominativo di _____ quale usufruttuario e ad oggi defunto, il cui certificato di morte è allegato al certificato del Notaio Perrotta (cfr. All.6).

Gli atti di provenienza che attestano la piena proprietà del bene immobile oggetto di pignoramento in capo all'esecutato sono:

- **SUCCESSIONE LEGGITTIMA** in morte della _____, giusta denuncia di successione n.75 vol.443 presentata presso l'ufficio del Registro di Cosenza, e trascritta a Cosenza in data 16/09/1995 ai nn. 21.664 R.G. e 17.864 R.S;
- Successivo Atto di divisione a rogito Notaio Espedito Claudio Cristoforo in data 20/07/1994, trascritto a Cosenza in data 19/08/1994 ai nn. 20.282 R.G. e 16.982 R.S. (cfr. All. 6);

I dati riportati in visura trovano inesattezza solo nell'indicazione della toponomastica: l'indirizzo del fabbricato contenente l'immobile oggetto di pignoramento non è più c.da Cardosa ma via Rosa Luxemburg, n. 23.





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Quesito 2

L'elenco delle sole iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato, rivelabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presenta una situazione sostanzialmente immutata in riferimento alla certificato notarile sostitutivo della certificazione ipotecaria e catastale nel ventennio a firma del Notaio Adriana Perrotta redatto in data 09.05.2012 (cfr. All.6), almeno fino alla data dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 29 Luglio 2019 (cfr. All.5); di seguito si riporta il suddetto elenco delle suddette formalità gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento:

-Ipotecche

- *Ipoteca volontaria di euro 70.000,00 iscritta in data 13.03.2002 ai nn. R.G. 5.412 e R.S. 566, a favore della Banca di Credito Coop. Della Sibaritide – Spezzano Albanese Soc. Coop. ARL a garanzia di un mutuo di euro 41.500,00 concesso con atto a rogito Notaio Camilleri dell'11.03.2002 ed a carico di _____ per 1/1 piena proprietà;*
- *Ipoteca volontaria di euro 120.000,00 iscritta in data 15.12.2004 ai nn. R.G. 35.356 e 6.912 R.S., a favore di Banca di Credito Coop. Della Sibaritide -Spezzano Albanese Soc. Coop. Art. a garanzia di un mutuo di euro 60.000,00 concesso con atto a rogito Notaio Camilleri del 13 dicembre 2004 ed a carico di _____ per 1/1 di piena proprietà;*

-Pignoramenti

- *Pignoramento oggetto della presente relazione peritale, nota di trascrizione Registro Generale n.8301 Registro particolare n.7019 presentazione n.6 del 27/03/2012 per la quota 1/1 della piena proprietà a favore di Credito Cooperativo Mediocrati Soc. Coop. per Azioni contro _____*

-Atto di intervento

- *del 17.05.2013 nella procedura esecutiva immobiliare RGEI 83/2012, come da decreto ingiuntivo n. 1744/12, reso in data 13.11.12, notificato in date 28-31.12.2012, non opposto, munito di formula esecutiva in data 16.05.2013, per il Credito Cooperativo Mediocrati Soc. Coop. Per Azioni, contro _____*





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Quesito 3

Il sottoscritto CTU ha reperito le mappe censuarie, nonché tutta la documentazione catastale aggiornata, mediante il sistema telematico *SISTER* dell' Agenzia delle Entrate (cfr. All. 5, visura catastale, mappa catastale, elaborato planimetrico, planimetria catastale, visure storiche). Tale planimetria risulta pressoché corrispondente allo stato attuale, eccetto per le dimensioni in pianta e per le altezze di piano, che risultano inferiori rispetto a quelle rilevate durante le operazioni di rilievo; comunque la documentazione esistente ha consentito un'agevole identificazione del bene oggetto di pignoramento. Sulla planimetria catastale non risultano inoltre aggiornate la *ditta*, che riporta ancora il nominativo del vecchio proprietario (_____ ormai deceduto, e la toponomastica che indica ancora "Via Cardosa", ormai Via Rose Luxemburg 23.

Allo stesso tempo sono state eseguite le visure ipotecarie, sia per immobile che per soggetto, riferite al ventennio precedente la data di conferimento dell'incarico: non si riscontra alcuna discrasia tra la documentazione agli atti e la risultanza delle stesse.

In merito alla regolarità urbanistica dell'immobile, la scrivente CTU ha fatto riferimento alla documentazione richiesta dal CTU revocato al dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina (cfr. All. 4).

Quesito 4

▪ *Caratteristiche generali del fabbricato*

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un'unità immobiliare ubicata nel comune di Roggiano Gravina (CS), alla via Rosa Luxemburg, n. 23, ovvero appartamento civile sito al primo piano di un fabbricato di tipo economico-popolare di maggiore consistenza ed esteso su due livelli sopratterra ed uno seminterrato (cfr. All.10- foto 18,19,20 e 21), oltre un sottotetto non abitabile.

Il fabbricato è costituito da struttura portante di tipo misto (muratura portante e cemento armato).

Il suo manto di copertura in tegole è posato su una sottostruttura in legno.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è identificata e classificata dai seguenti **dati catastali** (cfr. All.5):





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Foglio 34 – Particella 676 – Sub 4

Categoria A/2 – Classe U

Consistenza 5 vani – Rendita € 413,17

Essa confina ad ovest con il vano scala e la proprietà di _____ (sub5), a sud e nord con la strada comunale.

All'unità immobiliare si accede prima mediante un cancello metallico e poi attraverso un portone di ingresso posti al piano strada sulla via Rosa Luxemburg, n. 23, che portano ad un vano scala comune (cfr. All.10- foto 16 e 17).

Il vano scala è rivestito in marmo e graniti di mediocre qualità con ringhiere in ferro leggermente usurate (cfr. All.10- foto 16).

Il fabbricato, di tipo costruttivo edilizio popolare, è rifinito con intonaco esterno e tinteggiatura di scarsa qualità e mostra segni di invecchiamento e umidità (All.10_ Tav.10.3 – foto 19 e 20).

All'interno il fabbricato si trova per il 90% allo stato rustico: è privo di pavimentazione e non sono presenti le porte; solo le pareti verticali e il soffitto sono rifinite con intonaco e tinteggiatura bianca di discreta qualità anche se in alcuni punti sono presenti evidenti segni di umidità. Gli infissi esterni sono in alluminio di scarsa qualità.

Per quanto attiene gli impianti l'appartamento è dotato della sola predisposizione dell'impianto elettrico, mentre risulta totalmente sprovvisto di impianto igienico-sanitario e riscaldamento. Non sono presenti i servizi igienici.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è pari a 90,34 m² per quanto concerne i locali interni, e 8,57 m² per quanto riguarda il balcone di pertinenza.

La superficie commerciale interna è pari a 102,21 mq.

La superficie commerciale complessiva è dunque pari a circa 104,00 mq.

▪ *Caratteristiche generali e distribuzione interna ed esterna degli spazi dell'immobile oggetto di pignoramento*

La distribuzione attuale interna ed esterna dell'immobile oggetto di pignoramento è stata minuziosamente ricostruita mediante il rilievo metrico effettuato durante i predetti sopralluoghi (cfr. All. 10, Tav. n. 10.0) dal quale emergono alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali di cui al precedente punto Q.3 (cfr. All.5): la superficie rilevata è maggiore di quella riportata nella planimetria catastale, come anche l'altezza utile di piano, mentre la distribuzione planimetrica (divisione interna) è corrisponde appieno.





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

L'immobile si affaccia a sud sulla Strada via Rosa Luxemburg, ad ovest è adiacente ad un altro fabbricato, ad est sulle proprietà confinanti e a nord su via Madre Teresa di Calcutta.

La distribuzione interna è così organizzata:

- ingresso interno mediante portoncino in legno (cfr. All.10, Tav.10.3 - foto n. 1);
- corridoio centrale che dà accesso a tutte le camere (cfr. All.10, Tav.10.3 - foto nn. 1, 2 e 6);
- tre camere esposte lato sud di cui una con accesso al balcone (cfr. All.10, Tav.10.3 - foto nn. 3, 5 e 7);
- due camere esposte lato nord (cfr. All.10, Tav.10.3 - foto nn. 8 e 4);
- ripostiglio senza finestra con esposizione est con accesso centrale da corridoio (cfr. All.10, Tav.10 - foto nn. 6 e 9);
- balcone e loggia lato sud con doppio accesso (cfr. All.10, Tav.10 - foto n. 10 e 12);

▪ **Contesto urbanistico**

Il fabbricato è ubicato in contesto semi-centrale del Comune di Roggiano Gravina, nell'area sono presenti altri fabbricati di tipo popolare.

Lo svincolo autostradale più prossimo, della A3 Salerno-Reggio Calabria, si trova a circa 13,7 km.

La presenza d'infrastrutture e servizi pubblici è quella minima. Le principali attività e servizi sono dislocate nel centro storico a circa 1 Km dal fabbricato.

La zona è abitata e caratterizzata da edifici tipici degli anni '70/80. La stessa non presenta caratteristiche estetiche con elementi predominanti: l'agglomerato edilizio, formato per lo più da edifici contigui come quello in esame, si sviluppa in linea parallelamente alla strada. Il bene oggetto di pignoramento non gode di una buona panoramica in quanto collocato tra due agglomerati edilizi (cfr. All.10.3 – foto 13, 14 e 15).





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Quesito 5

Il sottoscritto Esperto Estimatore ha accertato la piena conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento; di conseguenza i dati indicati in esso hanno permesso di individuare l'immobile consentendone la sua univoca identificazione.

Quesito 6

Come si evince dal certificato di residenza della Sig.ra _____ (cfr.All.4) il fabbricato è contraddistinto dal civico n. 23 al contrario di quanto indicato nell'atto di pignoramento ove è indicato il n. 22.

La toponomastica attuale, inoltre, riporta via Rosa Luxemburg per distinguere la via di accesso, oltreché C.da Cardoso.

I restanti dati contenuti nell'atto di pignoramento risultano conformi alla descrizione attuali del bene e ne hanno consentito l'identificazione.

Il sottoscritto esperto estimatore ha anticipato nel precedente punto Q.3 che la planimetria catastale degli immobili oggetto di pignoramento risulta complessivamente fedele, per distribuzione planimetrica (divisione interna), a meno dei seguenti punti:

- Superficie complessiva minore rispetto a quella rilevata in fase di sopralluogo;
- Piccole incongruenze nell'indicazione dell'altezza utile, minore rispetto a quella rilevata in fase di sopralluogo;
- Errata indicazione della ditta che riporta ancora il nominativo del vecchio proprietario, ormai defunto _____
- Errata indicazione della toponomastica che riporta ancora via Cardoso anziché via Rose Luxemburg 23;

Dovrà essere in definitiva effettuata una **variazione catastale** della suddetta planimetria per un costo presunto di € **500,00** comprensivo di spese tecniche ed amministrative. Mentre la variazione toponomastica potrà essere effettuata dallo stesso proprietario mediante una richiesta scritta all'Agenzia del Territorio di Cosenza.





Quesito 7

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per la particella in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è quella che si rileva dai documenti reperiti presso gli uffici di competenza del comune di Roggiano Gravina (CS), a seguito della richiesta dal CTU revocato, e risultante dal certificato di destinazione urbanistica.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (cfr. All.4) il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade in **ambito urbanistico TU1 - Ambito con realizzazioni dal 1945 al 1987 (adozione PRG) – Interessa le zone del territorio con caratteristiche di quasi saturazione, le zone B del vigente P.R.G. in fase di completamento e nelle quali sono chiaramente prefigurate le infrastrutture e la disposizione dei lotti edificati, del vigente Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera di c.c. n° 26/2009 e pubblicato sul B.U.R.C. N°31 del 31.07.2009** ed è caratterizzato dai parametri urbanistici edilizi elencati nello stesso (cfr. All.4)

Quesito 8

Dalla documentazione ottenuta dal Comune di Roggiano Gravina, richiesta dal CTU revocato, e presente in atti, si evince che:

- in data 29.07.1977 fu presentata la pratica edilizia n.83, prot. 2271, intestata al Sig. _____
- detta ottenne il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 11.10.1977;
- non sono stati ritrovati elaborati grafici e/o relazioni relativi alla pratica sopra citata;
- negli archivi comunali non esistono atti relativi ad agibilità e condono edilizio ai sensi della legge 47/85 e successivi.
- Non è stato altresì ritrovata alcuna documentazione presso gli archivi del Servizio Tecnico Regionale.

Visto quanto sopra non è possibile stabilire la data di inizio o fine della costruzione dell'immobile ed inoltre se vi siano parziali abusi rispetto alla pratica edilizia presentata ed in particolare quale sia la loro tipologia.

Di fatto l'immobile ad oggi è privo del titolo autorizzativo, pertanto, visto che l'attuale destinazione urbanistica del suolo prevede la possibilità di edificazione, si dovrebbe





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

procedere con l'istruttoria di un **Permesso di Costruire in Sanatoria**, previa verifica dell'esistenza e del grado di rischio del Piano Assetto Idrogeologico.

Ai fini del rilascio del permesso in costruire in sanatoria – nonché del certificato di agibilità della struttura - è necessaria l'acquisizione del **Certificato di Idoneità Statica della Struttura**, redatto da un tecnico abilitato, previo sopralluogo ed eventuale esecuzione di prove strutturali – a discrezione del tecnico - di tipo non distruttivo (sclerometriche, ultrasoniche ecc..) per la verifica della resistenza dei materiali.

Il costo complessivo dunque per l'ottenimento dei suddetti titoli e certificati è:

- Permesso a costruire in sanatoria € 500,00 comprensivo di spese tecniche oneri di segreteria
- Certificato di idoneità statica rilasciato da un tecnico abilitato € 1.500,00
- Eventuale prove sui materiali e certificati di prova € 1.000,00

Per un totale complessivo di € 3.000,00

Durante la ricerca negli archivi comunali non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di agibilità pertanto l'immobile oggetto di pignoramento è sprovvisto di certificato di agibilità.

Per il rilascio del Certificato di Agibilità dovrà essere richiesta, previa richiesta di sanatoria edilizia, una SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità - sottoscritta da un tecnico abilitato, per un costo presunto di € 300,00 comprensive di spese tecniche oneri di segreteria. Alla segnalazione certificata di agibilità dovrà essere obbligatoriamente allegato, oltre al **certificato di idoneità statica**, il certificato di conformità degli impianti rilasciato da un'impresa abilitata. Il rilascio del certificato presuppone la conformità dell'impianto alle normative vigenti: quest'ultima, tenuto conto - nel caso di specie - dell'epoca di realizzazione dell'immobile e della assenza - riscontrata in atti - di interventi recenti di ristrutturazione o rifacimento dell'impianto, non sarà riscontrata e pertanto dovranno essere richiesti a ditte all'uopo specializzate sia la sostituzione dell'impianto elettrico esistente – realizzato ex-novo secondo le prescrizioni di legge – sia il certificato di conformità dell'impianto con conseguente esborso di denaro a carico del proprietario, quantificabile in circa € 2.000,00.





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

- Rifacimento dell'impianto e contestuale rilascio del certificato di conformità da parte di un'impresa abilitata per un costo presunto di € 2.000,00;
- SCA Segnalazione Certificata di Agibilità, sottoscritta da un tecnico abilitato, per la richiesta del certificato di agibilità per un costo presunto di € 300,00;

Il costo complessivo per la richiesta ed il rilascio del certificato di agibilità ammonta dunque a circa **€ 2.300,00** comprensivo di spese tecniche e oneri di segreteria.

Infine, come anzidetto, andrà eseguita una **variazione catastale planimetrica** per un costo complessivo di **€ 500,00**.

Pertanto, la spesa complessiva per l'ottenimento del titolo edilizio, del certificato di agibilità, e per la variazione planimetrica ammonta ad € 5.800,00; tale spesa sarà detratta dal prezzo di vendita stimato.

Quesito 9

Per com'è strutturata l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, (cfr. All. 10, Tav. 10.0), vista la distribuzione degli spazi e dei servizi, la sottoscritta suggerisce di non provvedere alla vendita in lotti separati in quanto ne snaturerebbe la funzionalità. Quindi è consigliabile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

Quesito 10

L'immobile oggetto di pignoramento, non essendo pignorato pro quota, andrà stimato da parte del sottoscritto nella sua interezza ribadendo, per quanto anticipato pure al punto precedente, il netto giudizio della sua indivisibilità alla luce della vigente normativa.

Quesito 11

L'immobile oggetto di pignoramento risultava libero alla data del sopralluogo peritale in quanto non abitato e allo stato rustico. Di fatti, l'esecutato attualmente è domiciliato al





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

sub 5 – unità di proprietà del Sig. _____ - come dichiarato anche dal coniuge della Sig.ra _____, il sig. _____ che asserisce che il sub 4 è stato da sempre di proprietà del Sig. _____ – e che

probabilmente risulta errata la trascrizione sul foglio mappale (cfr. All.2 – Verbale di sopralluogo – All.5 Elaborato Planimetrico)

Successivamente è stata verificata, presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza, la stipula di eventuali contratti di locazione. La suddetta Agenzia, con mail del 05/08/2020, attestava l’assenza in testa al debitore esecutato di qualsiasi contratto di locazione o simili (cfr. All. 3).

Quesito 12

La _____ è coniugata con il _____ (All. XXX) con il quale, insieme al proprio nucleo familiare, risiede nell’immobile censito al foglio di mappa 34 p.la 676 sub 5 di proprietà del _____

Quesito 13

Analogamente a prima non emerge l’esistenza di vincoli, oneri, diritti o censi di qualsivoglia specie e/o natura gravanti sul compendio pignorato. *Sul bene pignorato non insistono dunque vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono, inoltre, vincolo o onere di natura condominiale, diritti demaniali o usi civici.*

Quesito 13bis

Si ribadisce inoltre che non traspaiono o sono emersi elementi che abbiano consentito di appurare l’esistenza di spese fisse, straordinarie, non pagate e/o eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Altresì, come dichiarato dalla _____ nel verbale di sopralluogo effettuato dal CTU revocato, la gestione delle parti comuni non è regolamentata da un amministratore condominiale.





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Quesito 14

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di Roggiano Gravina (CS), il sottoscritto Esperto Estimatore ha adottato il metodo comparativo tramite il procedimento di stima per confronto diretto assumendo come parametro, direttamente proporzionale al valore dei beni, la superficie che è sicuramente il parametro più usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso. Data per certa la superficie rilevata durante le operazioni peritali per il suddetto immobile (cfr. All.10, Tav. 10.0), la scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale calcolata tenendo conto dei muri perimetrali, dei ripostigli e di metà spessore dei muri perimetrali divisorii interni, computando pure il valore commerciale di balconi, terrazze e pertinenze varie (calcolabile applicando ad essi i valori dei coefficienti relativi alle pertinenze).

Per quanto riguarda il valore di mercato immobiliare, non essendo presente alcuna agenzia immobiliare di zona, per una prima stima si è fatto riferimento alle quotazioni medie dedotte dall'osservatorio immobiliare nazionale "Borsinoimmobiliare" che stima una quotazione media, relativa al mese di Luglio 2020, di €/ mq 447,00 per abitazioni *abitazioni in stabili economici* o integralmente ristrutturata nella zona di che trattasi (cfr. All. 7).

Altra quotazione di riferimento è la quotazione immobiliare mediata tratta dalla *Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio*, relativa al secondo semestre dell' anno 2019 che ha portato ad una valutazione pari a €/mq 620,00 [(Val OMI max + Val OMI min)/2] per abitazioni di tipo economico (cfr. All. 7).

Le ulteriori indagini condotte mediante la consultazione del manuale di consulenza immobiliare avente come autrice *Marina Tamborrino* (Come si stima il valore degli immobili, ed. *Il Sole 24 Ore, Milano, 2016*) hanno condotto ad assumere una quotazione pari ad €/mq 1.550,00. Il manuale riporta in specifiche tabelle le quotazioni medie indicative per mq delle compravendite per i Comuni capoluoghi di Provincia per le abitazioni nuove o per i negozi nuovi, rispetto alla zona in cui ricade l'immobile, nel caso in esame è stata presa in considerazione come zona *PERIFERIA* del Comune di Roggiano Gravina provincia di Cosenza (cfr. All. 8, Quotazioni medie indicative 2016 – Comuni capoluoghi di Provincia, pag. 19). E' una quotazione che è di buon senso assumere non realistica vista la fase stagnante del mercato immobiliare della zona, sia per le quotazioni al nuovo, considerando le condizioni in cui versa l'immobile oggetto di stima; tale non





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

veridicità è confermata dalle predette indagini condotte sul territorio che conducono a quotazioni notevolmente inferiori e quindi è di buonsenso assumerne un **valore medio** di quelli sopra riportati pari ad **€/ mq 872,33** $[(447,00+620,00+1550,00)/3]$.

A fronte quindi dell'aleatorietà della quotazione da assumere, per determinare il reale valore di mercato dell'immobile per cui è causa, soprattutto alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nella precedente par. Q.4, la letteratura consiglia di applicare dei coefficienti di differenziazione che sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere l' appena citata quotazione al nuovo per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Tali coefficienti si applicano alle sopracitate quotazioni indicative per mq delle compravendite per i singoli Comuni capoluoghi di Provincia: essi, anche se applicati alle quotazioni anziché alle superfici, hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad uno che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo.

In definitiva, ai nostri fini, per stimare gli immobili non nuovi occorrerà applicare alle quotazioni delle abitazioni o dei negozi nuovi i suddetti coefficienti di differenziazione che ora saranno meglio esplicitati.

In sede di stima i coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima) sia alla superficie reale. Ipotizzando di adottare la prima soluzione e premettendo che non sempre e non tutti i coefficienti vanno adottati, la sottoscritta C.T.U., fra tutti quelli presenti in letteratura, ritiene opportuno applicare:

- i coefficienti di destinazione e di piano;
- i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile, per abitazioni;

quest'ultimi coefficienti, [cfr. All. 8, tabelle Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (esclusi i negozi)] possono così meglio essere esplicitati:





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

- a) **ETÀ**, con le seguenti ripartizioni: nuovo (immobile mai utilizzato); recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età da 10 a 20 anni; da 21 a 40 anni; da 41 a 60 anni; oltre 60 anni;
- b) **QUALITÀ**, con le seguenti ripartizioni: lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono); ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);
- c) **STATO DI MANUTENZIONE**, con le seguenti classificazioni: ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in «perfetto stato»); buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

Ribadendo, per come riportato nei precedenti punti Q.9 e Q.10, la necessità di valutare il bene oggetto di pignoramento in un unico lotto e nella sua interezza, per l'unità immobiliare in questione si avrà:

❖ **valore di mercato unitario al nuovo per abitazioni: €/ mq 872,33**

❖ **coefficienti di differenziazione:**

- a) coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell'edificio: **età: 41-60 anni; qualità: popolare; stato: pessimo = 0.45** (cfr. All. 9_pg.79);
- b) coefficiente di livello del piano (da considerare solo per le abitazioni plurifamiliari) (cfr. All. 9_pg.76):

- **edificio senza ascensore: primo piano 1 = 1;**





c) coefficienti delle pertinenze (cfr. All. 9_pg.76) da applicare solo per le pertinenze:

- balconi scoperti: **0,25**

Essendo l'immobile dotato di pertinenze, balconi scoperti e logge, quest'ultime dovranno essere oggetto dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione separatamente dall'unità principale cui servono. Perciò andremo a calcolare un unico valore di mercato unitario corretto attraverso i coefficienti di differenziazione relativi all'intero fabbricato – a) e b) ed eventuali coefficienti particolare d) - come illustrato di seguito - sulla base del quale andremo a stimare, distintamente, il valore di mercato dell'unità immobiliare principale e il valore di mercato delle pertinenze applicando solo ed esclusivamente a quest'ultimo i coefficienti c) di differenziazione delle pertinenze.

Il valore di mercato unitario è pari dunque a:

❖ **valore di mercato unitario:** €/mq 872,33 x 0,45 (a) x 1 (b) = **€/mq 392,54**

Applicando poi, come da letteratura¹ i coefficienti correttivi per ipotesi particolari ovvero applichiamo ulteriori eventuali coefficienti dopo aver applicato quelli usuali, ottenendo:

d) coefficienti in diminuzione:

- edifici o unità immobiliari sprovvisti di impianti (centrali o autonomi) di riscaldamento **coeff. 0,95;**

❖ **valore di mercato unitario:** 392,54 *0,95 (d)= **€/mq 372,92**

Possiamo a questo punto calcolare il valore di mercato della porzione di u.i.u. principale e delle relative pertinenze.

La superficie commerciale delle rispettive aree è la seguente:

- unità immobiliare principale 102,21 mq
- balconi 8,57 mq

❖ **PORZIONE U.I.U. PRINCIPALE:** (€/mq 372,92 x mq 102,21) =

€ 38.116,15

❖ **PERTINENZE:**

- **Balconi** (€/mq 372,92 x C balconi scoperti x mq 8,57) = (€/mq 372,92 x 0,25 x mq 8,57) = **€ 798,98**

¹¹ Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.81.





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

Il valore complessivo delle pertinenze è pari a

€ 798,98

**Pertanto il valore complessivo del fabbricato oggetto di
pignoramento è pari a:**

**VALORE PORZIONE U.I.U. PRINCIPALE + VALORE PERTINENZE
= € 38.915,13**

Procedendo poi, come da quesito, all' **abbattimento forfetario pari al 15%** del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, si avrà:

$$\text{valore fabbricato} \times (1 - 0,15) = \mathbf{€ 38.915,13 \times 0,85 =}$$
$$\mathbf{€ 33.077,86}$$

Da questa cifra andrà detratto la spesa necessaria per l'ottenimento del titolo edilizio, della variazione catastale planimetrica e del certificato di agibilità pari a circa € 5.800,00 :

$$\mathbf{€ 33.077,86 - € 5.800,00 = € 27.277,86}$$

Tale valore costituisce il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

**In definitiva il più probabile valore di mercato dell'immobile
oggetto di pignoramento, considerando che le condizioni
attuali dell'immobile, è pari a circa € 27.300,0**





ING. Claudia Allevato
Via Oscar Cavaliere 4
Casali del Manco, 87059(CS)
Pec. claudia.allevato.1087@ingpec.eu

4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami ed evidenziando infine che non sono state riscontrate particolari problematiche nel rispondere ai precedenti quesiti, il sottoscritto Esperto Estimatore afferma in conclusione che tutto quanto esposto nella narrativa precedente può essere riassunto in maniera sinottica nella documentazione cartacea e fotografica allegata alla presente.

Tanto si riferisce sull'incarico ricevuto con la più serena coscienza e assoluta obiettività, e, ritenendo di aver svolto in maniera esauriente il mandato conferitomi, ringrazio l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatami restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Casali del Manco (CS), li 06 Agosto 2020

L'Esperto Estimatore
Ing. Claudia Allevato

