

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 29 luglio 2015 dal Tribunale di Cosenza, la S.V.I. nominava me, arch. [REDACTED], con studio in Cosenza alla Via P. M. M. Milito n. 11 ed iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Cosenza dal [REDACTED] della Provincia di Cosenza con il n. [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n. 163/2014 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED].

Prestato il giuramento di rito all'udienza del 20/10/2015 e formulatimi i seguenti quesiti:

- I. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 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 [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G. E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla relazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
3. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del DPR 2 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, n° civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portinerie, riscaldamento, etc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi

esterni ed interni, pavimentazione esterna ed interna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro città;

5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzioni realizzate o modificate 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 a quanto

disposto dagli artt. 46, 5° comma D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in

caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia

ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

15. riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei singoli 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.

la S.V.I. disponeva per il deposito della consulenza il termine di 45 giorni prima dell'udienza del 16/02/2016. Non avendo la sottoscritta ricevuto l'invito a comparire per il giuramento di rito, ma essendone venuta a conoscenza per via informale, la S.V.I. accordava una proroga per la consegna dell'elaborato peritale fissandolo per il 18/01/2016.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

L'inizio delle operazioni peritali sono state fissate in data 04/12/2015, alle ore 09:30 presso i luoghi di causa siti in Cosenza alla traversa Padolisi, per poi proseguire alla visita degli altri beni oggetto di esecuzione immobiliare siti nel comune di Scigliano. La sottoscritta provvedeva ad effettuare notifiche a mezzo raccomandata A.R. e posta elettronica certificata alle parti interessate. Si allega alla presente relazione il verbale redatto in sede di sopralluogo (*cf. Allegato A: Verbale di sopralluogo*)

Nel corso del primo ed unico accesso, delle parti in causa si è presentato soltanto il sig. [REDACTED], alla presenza del quale ho realizzato rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento, funzionali all'espletamento del mandato. In sede di sopralluogo sui beni siti in Cosenza alla traversa Padolisi si

accertava la presenza nei locali oggetto di pignoramento di occupanti abusivi, della cui presenza il sig. [REDACTED] non era a conoscenza.

Successivamente ho provveduto a richiedere agli uffici competenti le certificazioni necessarie allo svolgimento delle attività di stima.

Risposta ai quesiti contenuti nel mandato

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 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 [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G. E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni

e proceda alla relazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

La documentazione agli atti è completa e risulta essere costituita da:

- a) certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del notaio Enrico Siracusano redatto il 29/09/2014;
- b) Atto di compravendita a firma del notaio Francesca Zupi con numero 13645 del Repertorio, numero 6267 del Fascicolo redatto il 29/12/1990;
- c) Atto di compravendita a firma del notaio Vittorio Fiore con numero 30431 del Repertorio, numero 9952 della Raccolta redatto il 16/04/1999;
- d) Estratti catastali dei beni oggetto di pignoramento.

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

Dalla analisi degli atti, dalla certificazione notarile, risultano le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni in atto:

- e) Ipoteca volontaria di € 150.000,00 a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] a garanzia del mutuo concesso ai coniugi [REDACTED], in forza dell'atto redatto dal notaio Pasquale Critelli in data 29/11/2006 rep. 13770, gravante sul terreno in Scigliano riportato al NCT foglio 16 p.IIa 21 di 830mq e p.IIa 425 (ex 22) di mq 335, sul quale è stato

edificato unità immobiliare di vani 15 riportata al NCEU foglio 16 p.lla 524 sub. 1 cat. A/2.

- f) Ipoteca giudiziale di € 100.000,00 a favore di [REDACTED], derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Lamezia Terme in data 15.04.2014 rep. 408 a carico dei coniugi [REDACTED], iscritta in data 14/05/2014 ai nn° 12109/782 a carico degli stessi ingiunti e gravante sui beni unità immobiliare di vani 15 riportata al NCEU foglio 16 p.lla 524 sub. 1 cat. A/2., appartamento di vani 1 ubicato a Cosenza, traversa Padolisi, riportato al NCT foglio 22 p.lla 946 sub 6 cat. A/5, appartamento di vani 1 ubicato a Cosenza, traversa Padolisi, riportato al NCT foglio 22 p.lla 946 sub 8 cat. A/5;
- g) Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] notificato dall'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] in data 05/05/2014 rep. 776, trascritto in data 22/05/2014 ai nn° 12711/10106 gravante sui beni unità immobiliare di vani 15 riportata al NCEU foglio 16 p.lla 524 sub. 1 cat. A/2., appartamento di vani 1 ubicato a Cosenza, traversa Padolisi, riportato al NCT foglio 22 p.lla 946 sub.6 cat. A/5, appartamento di vani 1 ubicato a Cosenza, traversa Padolisi, riportato al NCT foglio 22 p.lla 946 sub 8 cat. A/5.

3. Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene ed, in ogni caso, i

certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del DPR 2 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta.

La documentazione acquisita è costituita da:

- a) Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Scigliano in data 02/05/2002 al prot. N. 949/02 e richiesta dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per l'esecuzione di "Costruzione di una casa unifamiliare" (cfr. *Allegato B: Documentazione rilasciata dal Comune di Scigliano*);
- b) Certificato di Destinazione Urbanistica N°0083, del 11/01/2016 (cfr. *Allegato B: Documentazione rilasciata dal Comune di Scigliano*), rilasciato dal Comune di Scigliano;
- c) Parere Igienico Sanitario ai sensi dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie N1265 del 27/07/1934 per progetto di costruzione di un fabbricato destinato a civile abitazione, prot n. 273 rilasciato dal DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE SERVIZIO IGIENE PUBBLICA sede di Rogliano in data 22/04/2002 (cfr. *Allegato B: Documentazione rilasciata dal Comune di Scigliano*);
- d) Nota del Comune di Scigliano rilasciata in data 11/01/2016, richiesta dalla scrivente, dalla quale si evince la corretta individuazione della particella in questione (cfr. *Allegato B: Documentazione rilasciata dal Comune di Scigliano*);

- e) Nota del Comune di Cosenza del 17/12/2015 attestante l'inesistenza di pratiche edilizie per i beni identificati al foglio 22 part.IIa 946 sub. 6 e 8 (cfr. *Allegato C: Documentazione rilasciata dal Comune di Cosenza*)
- f) Certificato di Destinazione Urbanistica ID.n.808 rilasciato dal comune di Cosenza in data 10/12/2015 (cfr. *Allegato C: Documentazione rilasciata dal Comune di Cosenza*)
- g) Visura storica per immobile Foglio: 22 Particella: 946 Sub:6 rilasciata in data 01/12/2015 (cfr. *Allegato D: Visure catastali*);
- h) Visura storica per immobile Foglio: 22 Particella: 946 Sub:6 rilasciata in data 01/12/2015 (cfr. *Allegato D: Visure catastali*);
- i) Visura storica per immobile Foglio: 16 Particella: 21 rilasciata in data 13/01/2016 (cfr. *Allegato D: Visure catastali*);
- j) Visura storica per immobile Foglio: 16 Particella: 425 rilasciata in data 01/12/2015 (cfr. *Allegato D: Visure catastali*);
- k) Visura storica per immobile Foglio: 16 Particella: 524 Sub:1 rilasciata in data 01/12/2015 (cfr. *Allegato D: Visure catastali*);
- l) Planimetria catastale di u.i.u. in comune di Scigliano C.da Serra Foglio:16 Particella:524 Sub:1 rilasciata in data 01/12/2015 (cfr. *Allegato E: Planimetrie catastali*);
- m) Planimetria catastale di u.i.u. in comune di Cosenza traversa Padolisi n°15 Foglio:22 Particella:946 Sub:6 rilasciata in data 01/12/2015 (cfr. *Allegato E: Planimetrie catastali*);

- n) Planimetria catastale di u.i.u. in comune di Cosenza traversa Padolisi n°11 Foglio:22 Particella:946 Sub:7 e 8 rilasciata in data 01/12/2015 (cfr. *Allegato E: Planimetrie catastali*);
- o) Foglio di Mappa:16 Particella:524 rilasciato in data 01/12/2015 (cfr. *Allegato F: Estratto di mappa*).

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

4.a Individuazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

I beni immobili sottoposti a procedura di esecuzione fallimentare consistono in:

a) terreno sito in Scigliano alla località Serra di Calvisi, confinante con [REDACTED] strada pubblica, eredi [REDACTED] riportato in NCT al foglio 16 part.IIe 21 (are 8,30) e 425 (ex 22 di are 3,35). Su porzione di tali terreni è stata costruita un'unità immobiliare identificata al NCEU al foglio 16 part.IIa 524 sub. 1 di vani 15 e categoria catastale A/2;

b) beni siti in Cosenza alla traversa Padolisi consistenti in: appartamento di vani 1 (cat. A/5) riportato al NCEU al foglio 22 part.IIa 946 sub. 6 e appartamento di vani 1 (cat. A/5) riportato al NCEU al foglio 22 part.IIa 946 sub. 8.

Negli allegati D ed E sono riportati i certificati catastali cronologici (le cosiddette visure storiche) e gli elaborati planimetrici delle unità immobiliari di interesse. Nell'allegato F è riportato un estratto di mappa del Catasto dei Terreni del Comune di Scigliano in cui è stato opportunamente evidenziata l'area di interesse.

4.b Descrizione dei beni di interesse.

In questa sezione vengono descritti in dettaglio i beni immobili facenti parte della procedura di esecuzione immobiliare.

I. Terreni censiti in catasto alle particelle n. 21 e 425 (ex 22) del foglio 16 del NCT costituenti l'area di sedime di un fabbricato civile allibrato al foglio 16 part.IIa 524 sub. 1 del NCEU

I terreni di cui trattasi si trovano in agro di Scigliano in località Serra di Calvisi, senza numero civico, la frazione più centrale del comune situata a soli 150 m dal centro del paese (cfr. Allegato G: Documentazione fotografica - foto 1 e 2).

La zona in cui ricadono i suddetti terreni risulta ampiamente urbanizzata e la modesta distanza dal centro del paese la rende vicina ai più essenziali servizi, compatibilmente con quanto offre un piccolo centro come può essere il comune di Scigliano.

I terreni in questione si trovano in posizione leggermente sopraelevata rispetto alla strada comunale dalla quale si accede attraverso una rampa e confinano ad ovest con la strada comunale, a sud con proprietà [REDACTED] e a nord con proprietà eredi [REDACTED]. Le proprietà in testa ai sigg. [REDACTED] [REDACTED], coniugati in comunione dei beni, sono delimitati mediante recinzione realizzata con pilastri in cemento e ringhiere metalliche di buona fattura (cfr. *Allegato G: Documentazione fotografica – foto 1 e 2*).

Su parte dei terreni su indicati è stata edificato un fabbricato adibito a civile abitazione, eletto a domicilio dai debitori dal 2006, del quale i suddetti terreni rappresentano l'area di sedime e, per la parte non edificata, pertinenza esclusiva (cfr. *Allegato G: Documentazione fotografica – foto 3*).

Il fabbricato, costituito da due piani fuori terra, è realizzato con travi e pilastri in cemento armato, solai di interpiano e di copertura in travetti precompressi e pignatte con caldana in calcestruzzo. Il tamponamento esterno è realizzato con doppia fila di mattoni forati con camera d'aria e con interposto pannello isolante. La copertura è in tegole portoghesi poste su pannello isolante. I muri esterni sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco con inserti in pietra.

Al piano terra dell'immobile si accede da un ampio ingresso (*cf. Allegato G: Documentazione fotografica – foto 4*) sul quale si apre la zona giorno costituita da un soggiorno-sala da pranzo di ampia metratura con uscita diretta su un terrazzo esterno con accesso diretto all'area di pertinenza adibita a giardino privato (*cf. Allegato G: Documentazione fotografica – foto 5 e 27*). Sempre al piano terra si trovano uno studio, un bagno, la cucina padronale e una cucina rustica con tinello (*cf. Allegato G: Documentazione fotografica – foto da 6 a 11*).

Tramite una scala in cemento armato si accede al primo piano del fabbricato che ospita la zona notte costituita da due bagni, tre camere da letto, una stireria e un locale con tetto a mansarda destinato a locale di sgombero (*cf. Allegato G: Documentazione fotografica – foto da 12 a 21*).

Gli infissi esterni sono in legno di ottima fattura con vetrocamera (*cf. Allegato G: Documentazione fotografica – foto da 22 a 231*).

Le porte interne, anch'essa di ottima fattura solo in legno massello, alcune scorrevoli altre a battente (*cf. Allegato G: Documentazione fotografica – foto da 24 a 25*).

I pavimenti interni sono in cotto al piano terra, con ampio decoro nella zona di ingresso e in parquet di legno nobile nella zona notte posta al primo piano; i rivestimenti dei servizi igienici sono realizzati in ceramica smaltata (*cf. Allegato G: Documentazione fotografica – foto 10, 11, 15, 19, 26, 27*).

La pavimentazione esterna è in cotto per esterni sul terrazzo a cui si accede dal soggiorno e coltivata a prato per la parte con occupata dal fabbricato (cfr. Allegato G: Documentazione fotografica – foto 27).

L'impianto elettrico risulta conforme alla normativa vigente in materia.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento con alimentazione da bombolone privato. L'allaccio all'acqua potabile è realizzato dalla rete comunale da cui la zona è ampiamente servita, così come l'allaccio alla rete fognaria.

L'intero immobile presenta una superficie calpestabile pari a 352,30 mq così suddivisa:

PIANO TERRA

- Superficie calpestabile coperta: 165,60 mq
- Superficie calpestabile scoperta: 31,40 mq
- Superficie calpestabile corpo scala: 6,50 mq

PIANO PRIMO

- Superficie calpestabile coperta: 117,20 mq
- Superficie calpestabile scoperta: 31,60 mq

L'immobile, come su descritto, dispone di un'area cortilizia costituita dai terreni sottoposti ad ipoteca volontaria dai debitori in sede di stipulazione di mutuo fondiario. Tali terreni risultavano allibrati in catasto al foglio 16 part.11e 21 e 425, entrambe soppresse in quanto divenute pertinenza del fabbricato di cui sopra. Tale area di pertinenza ha un'estensione, per la parte libera

dall'edificato, pari a circa 800 mq e presenta giacitura pianeggiante per la parte adiacente all'edificato, per la rimanente porzione ha invece andamento irregolare in leggera pendenza, oltre ad essere in parte occupata dalla rampa di accesso all'abitazione.

II. Beni siti in Cosenza alla traversa Padolisi consistenti in: appartamento di vani 1 (cat. A/5) riportato al NCEU al foglio 22 part.lla 946 sub. 6 e appartamento di vani 1 (cat. A/5) riportato al NCEU al foglio 22 part.lla 946 sub. 8.

Come accennato in precedenza, gli immobili ubicati nella traversa Padolisi del comune di Cosenza ai civici 11 e 15 e allibrati in catasto urbano al foglio 22 part.lla 946 rispettivamente al sub. 6 e sub. 8, in sede di sopralluogo sono risultati occupati in maniera abusiva, fatto di cui il sig. [REDACTED], presente durante il sopralluogo, non era al corrente.

Gli occupanti abusivi degli immobili di cui sopra hanno apportato modifiche sostanziali alla disposizione planimetrica degli spazi. Le due unità immobiliari di interesse ai fini di causa, mediante demolizione di tramezzature interne sono state, infatti, unite ad un terzo immobile censito in catasto al foglio 22 part.lla 946 sub. 7 ubicato sempre in traversa Padolisi al civico 13, di cui si allega elaborato planimetrico (*cf. Allegato E: Planimetrie catastali*) ottenendo in tal modo un'unica unità immobiliare disposta su due piani e costituita da tre vani più un servizio igienico. Le porte di accesso ai luoghi di causa corrispondenti ai

civici 11 e 15 sono state parzialmente murate e trasformate in finestrate (cfr. *Allegato G: Documentazione fotografica – foto 29, 30, 31, 32*).

Le unità immobiliari di cui trattasi sono tutte di categoria catastale A/5 – abitazioni di tipo ultrapopolare e altro non sono che i tipici locali posti ai piani bassi dei palazzi del centro storico della città di Cosenza. La zona in cui sono ubicati i suddetti immobili ricade nel centro storico di Cosenza, nella zona soprastante il duomo, e risulta ampiamente urbanizzata e vicina ai servizi offerti dalla zona.

I suddetti immobili si trovano al piano terra di un fabbricato a più piani fuori terra, la cui costruzione dovrebbe risalire al 1800, in muratura portante. I muri esterni sono in pietra.

Prima delle modifiche apportate dagli occupanti abusivi, gli immobili censiti ai sub. 6 e 8 della part.lla 946 del foglio 22 corrispondenti ai civici 11 e 15 erano entrambi ambienti unici aventi come unica apertura la porta di ingresso.

Allo stato attuale la descrizione interna dei beni oggetto di pignoramento può essere, pertanto, fatta soltanto unitamente ai locali ubicati al civico 13 della medesima strada rappresentando questi ultimi l'unico accesso ai luoghi di causa.

L'unità abitativa, per come modificata dagli occupanti abusivi, si sviluppa su due livelli. Al piano terra si trovano un piccolo ingresso su cui si affacciano la cucina e un bagno, ambienti corrispondenti agli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare (cfr. *Allegato G: Documentazione fotografica – foto 33, 34, 35 e 36*).

Mediante una scala si raggiunge il primo piano dell'abitazione che ospita due

stanze da letto di modeste dimensioni (cfr. *Allegato G: Documentazione fotografica – foto 37, 38 e 39*). Le pareti sono intonacate e tinteggiate a calce, mostrando un pessimo stato di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in alluminio senza vetrocamera di tipo ultra economico (cfr. *Allegato G: Documentazione fotografica – foto 30 e 31*). Le porte interne sono in legno tamburato con pannello di vetro (cfr. *Allegato G: Documentazione fotografica – foto 40*).

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico appare vetusto e non conforme alle normative vigenti in materia (cfr. *Allegato G: Documentazione fotografica – foto 41 e 42*).

I pavimenti, così come i rivestimenti del bagno, sono vetusti e di bassa qualità (cfr. *Allegato G: Documentazione fotografica – foto 43 e 44*).

Vengono di seguito riportati i dati di superficie calpestabile degli immobili oggetto di causa:

PARTICELLA 946 SUB. 6 FOGLIO 22

- Superficie calpestabile: 8,70 mq

PARTICELLA 946 SUB. 8 FOGLIO 22

- Superficie calpestabile: 10,30 mq

5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati

indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione dei beni riportata nell'atto di pignoramento risulta conforme alla descrizione attuale dei beni con la sola eccezione delle unità immobiliari site nel Comune di Cosenza e censite al foglio 22 part.IIa 946 sub 6 e 8 del NCEU. Queste ultime, infatti, risultano allo stato attuale difformi dalle planimetrie catastali, essendo state oggetto di lavorazioni, a quanto appreso in sede di sopralluogo, non autorizzate dal sig. [REDACTED] e non dichiarate né al Comune di Cosenza né al Catasto, per come già descritto in risposta al quesito 4.

Per quanto riguarda i beni in agro di Scigliano, le part.IIe 21 e 425 del foglio 16, con cui sull'atto di pignoramento viene identificata l'area su cui è edificato il fabbricato, risultano soppresse per come riscontrabile nelle allegate visure catastali (*cfr. Allegato D: Visure catastali*). Esse, infatti, costituiscono allo stato attuale l'area di pertinenza esclusiva del fabbricato di proprietà dei debitori.

6. Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento

del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo, inerenti ai beni siti nel Comune di Cosenza nella traversa Padolisi n°11 e 15, non necessitano di variazione catastali; infatti le lavorazioni eseguite su tali beni non sono mai state depositate nè tanto meno autorizzate dagli enti di pertinenza. Si ritiene quindi che si renda necessario il ripristino delle condizioni originali dell'immobile, per come meglio specificato nella successiva risposta al quesito 14.

7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica N°0083, del 11/01/2016 rilasciato dal Comune di Scigliano (*cf. Allegato B: Documentazione rilasciata dal Comune di Scigliano*) l'area in parola distinta in appezzamenti di terreno al Foglio:16 Particella: 524 ricade in Zona "C2" (Espansione Edilizia).

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica ID.n.808 n rilasciato dal Comune di Cosenza (*Allegato C: Documentazione rilasciata dal Comune di Cosenza*) gli immobili in catasto al Foglio:22 particella:946 ricadono in zona A soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo n°42 del 22/01/2004.

8. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di

agibilità. In caso di costruzioni realizzate o modificate 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 a quanto disposto dagli artt. 46, 5° comma D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica N°0083, del 11/01/2016 (*Allegato B: Documentazione rilasciata dal Comune di Scigliano*) rilasciato dal Comune di Scigliano relativo all'area distinta in appezzamenti di terreno al Foglio:16 Particella: 524 su cui insiste il fabbricato di proprietà dei debitori si evince che "relativamente ai beni in oggetto non sono stati emessi né trascritti provvedimenti

comunali di divieto di disposizioni o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti Sanzionatori". Il progetto è, inoltre, conforme alla Concessione Edilizia (*Allegato B: Documentazione rilasciata dal Comune di Scigliano*).

È stata richiesta agli uffici competenti la certificazione attestante l'agibilità dell'immobile in questione sito nel Comune di Scigliano C.da Serra di Calvisi, ma non risulta agli atti nessuna documentazione in merito. Ciò che è stato possibile reperire negli uffici comunali è il Parere Igienico Sanitario ai sensi dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie N1265 del 27/07/1934 per progetto di costruzione di un fabbricato destinato a civile abitazione, prot n. 273 rilasciato dal DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE SERVIZIO IGIENE PUBBLICA sede di Rogliano in data 22/04/2002 (*Allegato B: Documentazione rilasciata dal Comune di Scigliano*).

Per quanto riguarda i beni siti nel Comune di Cosenza, identificati catastalmente al Foglio 22 Particella 946 Sub. 6 e 8, come si evince dalla nota del Comune di Cosenza rilasciata in data 17/12/2015 (*Allegato C: Documentazione rilasciata dal Comune di Cosenza*), non è stata individuata alcuna pratica edilizia, per come era prevedibile trattandosi di immobili storici.

9. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei

nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Al fine di stimare i beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono stati individuati tre lotti, per come di seguito riportato. Si precisa che le unità immobiliari site nel comune di Cosenza, risultando allo stato attuale abusivamente unite ad altra unità abitativa, dovranno essere oggetto di lavori di ripristino delle condizioni originarie al fine di effettuare l'eventuale vendita.

Lotti	Identificativo Catastale	Descrizione Sintetica
Lotto I	Foglio 16 part.lla 524 sub.1 in agro di Scigliano con annessa area cortilizia	Fabbricato ad uso residenziale insistente sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare censiti al foglio 16 part. lle 21 e 425 del NCT del Comune di Scigliano
Lotto II	Foglio 22 part.lla 946 sub. 6 nel Comune di Cosenza	Abitazione di tipo ultrapopolare di vani 1 sita in traversa Padolisi n. 11 nel centro storico di Cosenza. Allo stato attuale risulta abusivamente unita ad altra unità immobiliare
Lotto III	Foglio 22 part.lla 946 sub. 8 nel Comune di Cosenza	Abitazione di tipo ultrapopolare di vani 1 sita in traversa Padolisi n. 15 nel centro storico di Cosenza. Allo stato attuale risulta abusivamente unita ad altra unità immobiliare

Tabella 1 – identificazione dei lotti

10. Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari,

provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa

Non applicabile

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

Nell'immobile sito nel Comune di Scigliano risulta essere domiciliato il sig. XXXXXXXXXX e famiglia. I locali siti nel Comune di Cosenza in via Padolisi

n.11 e 15, come già detto in precedenza, in sede di sopralluogo sono risultati abusivamente occupati.

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

Non applicabile.

13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno 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.

I beni siti nel Comune di Cosenza in traversa Padolisi n. 11 e 15, ricadenti in zona A, risultano soggetti a tutela paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo n°42 del 22/01/2004.

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

Le uniche spese che si ritiene opportuno indicare sono quelle relative alla manutenzione dell'immobile sito in Scigliano che si stimano pari a 1.000 € annue.

14. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 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 quest'ultimo

caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).
Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

14.a Criteri di stima adottati

Al fine di esprimere un giudizio di stima sul valore attuale degli immobili ricadenti nella procedura di esecuzione fallimentare, si è proceduto alla determinazione del "più probabile attuale valore di mercato" secondo il metodo sintetico-comparativo.

La scelta di tale metodo, in alternativa al criterio di stima analitico, non è casuale. Il mercato immobiliare è caratterizzato, al momento, da una fase di ristagno dei prezzi e di rallentamento delle transazioni, dettata dalla ben nota crisi economica che interessa l'Italia.

La dottrina estimativa, così come l'esperienza comune, insegna che in tali situazioni il mercato delle locazioni diventa prevalente con una sensibile lievitazione dei canoni di affitto. A tutto ciò, infine, occorre aggiungere le difficoltà connesse alla determinazione dell'appropriato saggio di rendimento e l'entità degli errori potenzialmente connessi a tale parametro; la struttura di calcolo del criterio di stima analitico è, infatti, tale che una lievissima variazione del suddetto parametro produce scostamenti sostanziali della valutazione.

In definitiva, è opinione della scrivente che in questa fase storica il criterio di stima sintetico-comparativo conduca a risultati ben più attendibili e da ciò la preferenza accordata.

Il metodo in parola si basa sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato, rilevati all'attualità di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto di stima e sull'esistenza di un parametro tecnico di raffronto.

Nello specifico, seguendo le classiche indicazioni della bibliografia sull'argomento, si è ritenuto di adottare la "superficie commerciale di riferimento" (Sc) quale parametro di confronto.

Nel caso delle costruzioni, invece, la "superficie commerciale di riferimento" comprende oltre alla superficie utile anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali, la metà dello spessore in comune con altre unità confinanti e le superfici ponderate delle eventuali pertinenze.

In accordo con la Norma UNI 10750 "... per il computo della superficie commerciale, ... omissis ... si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- ... omissis ...

In accordo con la sopracitata norma, il computo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;

- 100% delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle pareti perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali confinanti con altre unità immobiliari;
- 75% di mansarde;
- 25% dei balconi e terrazze scoperti.

Stabilita la "superficie commerciale di riferimento", il passo successivo ha previsto la determinazione del "più probabile valore medio di mercato" riferito all'unità di tale superficie.

Nell'intento di pervenire a tale valore sono state consultate le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (relative al I semestre 2015, le ultime pubblicate) che indicano il range entro cui varia il prezzo unitario degli immobili in una data zona.

Per ciò che attiene, invece, il valore dell'area cortili zia di pertinenza esclusiva (ex part.lla 21 e 425 del foglio 16) in accordo con quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, la sua superficie viene valutata al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e al 2% per la parte eccedente tale limite.

Sulla base di quanto finora esposto si ritiene di poter ragionevolmente asserire che i più probabili valori unitari di mercato, riferiti a ciascuna categoria di interesse, siano i seguenti:

Bene immobile	Zona	Destinazione	Valore unitario di mercato (€/mq)		Valore unitario assegnato (€/mq)
			MIN	MAX	
Unità abitativa in località Serra di Calvisi nel comune di Scigliano (foglio 16 part.IIa 524 sub. 1 del NCEU) con area di pertinenza esclusiva (foglio 16 part.IIe 21 e 425 del NCT ora soppresse)	Centrale/Centro storico e aree limitrofe	Residenziale di tipo civile	400	600	650
Unità abitativa di categoria A/5 (ultrapopolare) in traversa Padolisi n. 11 nel comune di Cosenza (foglio 22 part.IIa 946 sub. 6)	Semicentrale/Centro Storico	Abitazioni di tipo economico	700	1050	300 (*)
Unità abitativa di categoria A/5 (ultrapopolare) in traversa Padolisi n. 15 nel comune di Cosenza (foglio 22 part.IIa 946 sub. 8)	Semicentrale/Centro Storico	Abitazioni di tipo economico	700	1050	300 (*)

Tabella 2 – Valori unitari di mercato dei beni immobili oggetto di stima

(*) il valore minimo è stato decrementato in virtù della diversa destinazione del bene rispetto a quella presente nell'archivio dell'OMI

A tali quotazioni potranno essere applicati, ove ritenuto necessario, dei moltiplicatori aventi lo scopo di “correggere” il valore medio, riducendolo o aumentandolo, in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano il caso concreto.

Per quanto riportato in bibliografia, i coefficienti di differenziazione hanno un grado di incidenza percentuale assolutamente trascurabile nel caso in cui i beni da stimare siano ubicati in piccoli centri urbani o turistici (da f. Paglia, P. Carvelli “Manuale dei coefficienti di differenziazione”, EPC Editore 2012). Alla luce di

ciò, pertanto, nel caso esaminato si riterrà non necessaria l'applicazione dei coefficienti correttivi ai valori relativi ai beni ubicati nel comune di Scigliano.

14.b Stima del valore del lotto I

Il lotto I si compone del fabbricato destinazione a civile abitazione e censito in catasto al foglio 16 part.IIa 524 sub.I del NCEU del comune di Scigliano con annessa area cortilizia, coincidente con i terreni riportati nell'atto di pignoramento (foglio 16 part.IIe 21 e 425 del NCT in agro di Scigliano ora soppresse).

Per quanto riportato in tabella 2, l'Osservatorio del Mercato immobiliare stabilisce, relativamente alla zona di ubicazione dell'immobile individuato alla part.IIa 524 sub.I sita in località Serra di Calvisi, un valore unitario variabile tra un minimo di 400 €/mq e un massimo di 600 €/mq. Per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, si ritiene opportuno assegnare un valore unitario di poco superiore al massimo previsto dall'OMI e pertanto la valutazione del bene sarà eseguita su un valore di 650 €/mq. Da un'attenta indagine di mercato condotta dalla scrivente, si è potuto verificare che gli attuali prezzi di mercato coincidono con il valore unitario adottato ai fini della stima.

	Totale mq	Aliquota ai fini del calcolo mq
Superfici calpestabili	352,30	352,30
Pareti divisorie interne (non portanti)	5,40	5,40 (pari al 100%)
Pareti perimetrali	32,30	32,30
Pareti portanti interne	2,40	1,20 (pari al 50%)
Balconi, terrazzi	63,00	16 (pari al 25%)
Totale superficie commerciale		407,20

Tabella 3 – Calcolo della superficie commerciale del Lotto I

Arrotondando al metro quadrato risulta una superficie commerciale pari a 407,00 mq.

Il valore del bene in parola risulta, pertanto, pari a:

$$V_{\text{fabbricato}} = 650 \text{ €/mq} \times 407,00 \text{ mq} = 264.550 \text{ €}$$

Arrotondato a 265.000,00 €.

Per ciò che attiene, come già anticipato, il valore dell'area cortilizia (ex part. Ite 21 e 425 del foglio 16) secondo la disciplina estimativa "il valore delle aree cortilizie si può ritenere pari ad un'aliquota percentuale da stabilire secondo il merito, variabile dal 15 al 25% del prezzo pieno unitario del lotto edificato supposto libero, calcolato quest'ultimo secondo la metodologia dell'incidenza del costo del terreno sul valore commerciabile del fabbricato a nuovo legalmente costruito" (da *Faust Romano "La stima delle aree edificabili"* . Maggioli Ed. 1992).

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area in esame, si ritiene congruo applicare un'aliquota del 15%. Il valore commerciale del fabbricato a nuovo, viste le caratteristiche dell'immobile in esame si considera pari a quello appena stimato.

Valore dell'immobile ad uso residenziale trasformato
a nuovo nella sua attuale consistenza € 265 000,00

Incidenza del terreno: tenuto conto delle caratteristiche
intrinseche ed estrinseche del fabbricato si assume
l'aliquota del 15% pari a € 39 750,00

Superficie del lotto edificato: mq. I 135,00

Valore unitario lotto edificato
€ 39 750,00/ mq I 135,00 = €/mq 35,00

Aliquota percentuale area cortilizia
25% = € / mq 35,00 x 0,25 = €/mq 8,75

Area cortilizia (area libera) mq. 800,00

$$V_{\text{area cortilizia}} = 8,75 \text{ €/mq} \times 800,00 \text{ mq} = 7 000,00 \text{ €}$$

Il valore dei beni immobili ricadenti nel I lotto ammontano pertanto a 272 000,00 €.

In accordo con quanto richiesto dal presente quesito, si procede, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, ottenendo:

$$V_{\text{Ilotto}} = 231 200,00 \text{ €}$$

14.c Stima del valore del lotto II

Il lotto II si compone dell'immobile di categoria ultrapolare censito in catasto al foglio 22 part.IIa 946 sub.6 del NCEU del comune di Cosenza alla traversa Padolisi n. 11.

Per quanto riportato in tabella 2, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare stabilisce, relativamente alla zona di ubicazione dell'immobile, un valore unitario variabile tra un minimo di 700 €/mq e un massimo di 1 050 €/mq. Tali valori, considerato il pessimo stato di manutenzione dell'immobile, la variazione abusiva di consistenza dei vani a cui è stato sottoposto, e le caratteristiche ultrapolari intrinseche del bene, non possono essere utilizzati ai fini di una sua valutazione economica. Si è, pertanto, ritenuto opportuno fissare il valore unitario da attribuire al bene in questione pari a 300,00 €/mq. Tale riduzione di prezzo tiene conto anche della spesa da sostenere per eseguire le lavorazioni necessarie per ripristinare lo stato dei luoghi che è risultato abusivamente variato. Tali lavorazioni consistono in:

- demolizione di porzione di muro per ripristinare l'ingresso ai locali in oggetto e posa in opera di portoncino di ingresso del tipo economico;
- realizzazione di tramezzatura, compresa la rifinitura finale, per isolare l'immobile oggetto di causa dai locali a cui è stato abusivamente annesso

	Totale mq	Aliquota ai fini del calcolo mq
Superficie calpestabile	8,70	8,70
Pareti divisorie interne (non portanti)	-	-
Pareti perimetrali esterne	2,10	2,10
Pareti perimetrali comuni	1,24	0,62 (pari al 50%)
<i>Totale superficie commerciale</i>		<i>11,42</i>

Tabella 4 – Calcolo della superficie commerciale del Lotto II

Arrotondando al metro quadrato, la superficie commerciale viene assunta pari a 12,00 mq.

Si ottiene pertanto un valore commerciale pari a 3 600,00 €. In accordo con quanto richiesto dal quesito posto dal Giudice, si procede all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo un valore pari a 3.060,00 euro. Per arrotondamento si ottiene:

$$V_{\text{II lotto}} = 3\ 000,00 \text{ €}$$

14.d Stima del valore del lotto III

Il lotto III si compone dell'immobile di categoria ultrapopolare censito in catasto al foglio 22 part.IIa 946 sub.8 del NCEU del comune di Cosenza alla traversa Padolisi n. 15.

Analogamente a quanto esposto in relazione al lotto II anche in questo caso si è ritenuto opportuno fissare il valore unitario da attribuire al bene in questione pari a 300,00 €/mq.

	Totale mq	Aliquota ai fini del calcolo mq
Superficie calpestabile	10,30	10,30
Pareti divisorie interne (non portanti)	-	-
Pareti perimetrali	2,10	2,10
Pareti perimetrali comuni	1,60	0,80 (pari al 50%)
<i>Totale superficie commerciale</i>		<i>13,20</i>

Tabella 5 – Calcolo della superficie commerciale del Lotto III

Arrotondando al metro quadrato, la superficie commerciale viene assunta pari a 14,00 mq.

Si ottiene pertanto un valore commerciale pari a 4 200,00 €. In accordo con quanto richiesto dal quesito posto dal Giudice, si procede all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ottenendo un valore pari a 3 570,00 euro. Per arrotondamento si ottiene:

$$V_{\text{II lotto}} = 3\ 600,00 \text{ €}$$

	Descrizione	Valore stimato
Lotto I	Immobile residenziale in Scigliano	231 200,00 €
Lotto II	Immobile di tipo ultrapopolare in Cosenza alla trav. Padolisi 11	3 000,00 €
Lotto III	Immobile di tipo ultrapopolare in Cosenza alla trav. Padolisi 15	3 600,00
	<i>Valore complessivo dei beni stimati</i>	<i>237 800,00 €</i>

In conclusione, arrotondando, si ha :

$$V_{\text{complessivo dei beni}} = 238\ 000,00 \text{ €}$$

15. Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei singoli 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.

Si allega apposito foglio riassuntivo contenente la descrizione sintetica di vendita (cfr. Allegato H: Foglio Riassuntivo). Non sono emerse difficoltà specifiche nel rispondere ai quesiti da 1 a 14.

Rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Cosenza Li, 18/01/2016

(Il C.T.U.)

arch. 

Elenco allegati:

- Allegato A – VERBALE DI SOPRALLUOGO;
 - Allegato B – DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI SCIGLIANO;
 - Allegato C – DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI COSENZA;
 - Allegato D – VISURE CATASTALI;
 - Allegato E – PLANIMETRIE CATASTALI;
 - Allegato F – ESTRATTO DI MAPPA;
 - Allegato G – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
 - Allegato H – DESCRIZIONE RIASSUNTIVA
-