



*Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO*

*via Piazzetta, 25 Longobucco CS - via San Domenico, 150 Roggiano Gravina CS  
tel/fax: 0984501130 - cell: 3494649893 - PEC: luigi.scarlato.e8155@ingpec.eu*

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - VERSIONE "PRIVACY" -

---

## **Tribunale di COSENZA Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G. I. Dott. Giorgio Previte**

**Esecuzione Immobiliare: R.G. n. 116/2020**

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Debitore: Sig.** [REDACTED]

**Il CTU**

*Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO*





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

## **Sommario**

---

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ATTIVITÀ DI CONTROLLO PRELIMINARE</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 1</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 2</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 3</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 4</b>	<b>19</b>
7.1	Titoli Autorizzativi Urbanistici	19
7.2	Conformità Urbanistica	20
<b>8</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 5</b>	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 6</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 7</b>	<b>32</b>
<b>11</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 8</b>	<b>33</b>
11.1	Proprietà	33
11.2	Titolo di Proprietà	33
11.3	Titolo di Proprietà precedente	33
11.4	Elenco Trascrizioni e Iscrizioni Ipotecarie ed altri gravami, vincoli e oneri	33
<b>12</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 9</b>	<b>35</b>
12.1	Definizione di Valore di Mercato	35
12.2	Criterio di stima utilizzato	35
12.3	Determinazione delle caratteristiche quantitative e qualitative	36
12.4	Valore di Mercato	55
<b>13</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 10</b>	<b>59</b>
<b>14</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 11</b>	<b>59</b>
<b>15</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 12</b>	<b>60</b>
<b>16</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 13</b>	<b>61</b>
<b>17</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 14</b>	<b>61</b>
<b>18</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 15</b>	<b>61</b>
<b>19</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>61</b>



*Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO*

### **ALLEGATI**

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO;
2. CERTIFICATI ANAGRAFICI;
3. VISTE AEREE SATELLITARI;
4. RILIEVO FOTOGRAFICO (CON GRAFICI PUNTO DI VISTA FOTO);
5. ELABORATI GRAFICI;
6. DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
7. ATTI NOTARILI;
8. ISPEZIONI IPOTECARIE;
9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;
10. ATTESTATO ASSENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE;
11. SCHEDE COMPARABILI;
12. DOCUMENTI CONDOMINIO;
13. FOGLIO RIASSUNTIVO.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Ill.mo Dott. Giorgio Previte, Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza

## 1 PREMESSA

Il giorno 22/06/2021 il sottoscritto

Ing. Luigi Giuseppe Scarlato, nato a Longobucco (CS) il 08/08/1976, con studio tecnico in Longobucco (CS) alla via Piazzetta 25 e residente a Roggiano Gravina (CS), in via San Domenico, 150, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4187, a seguito di Decreto di Nomina CTU del G.E. Dott. Giorgio Previte, del 21/06/2021, ricevuto con Notificazione di Cancelleria del 22/06/2021, prestava Giuramento, in modalità telematica, accettando l'incarico conferitogli per la redazione di Perizia Immobiliare, quale C.T.U, relativa alla procedura R.G. n. 116/2020, nella quale il Creditore Procedente è ██████████ ed il Debitore è il Sig. ██████████ (nato ██████████). Si accettava, perciò di svolgere l'attività di Consulenza Tecnica da evadere con redazione di Perizia volta alla soluzione dei Quesito formulato dal G.E. Dott. Giorgio Previte nel Decreto del 21/06/2021 in n. 15 punti, che vengono di seguito riportati (testualmente), con relativa richiesta di attività di Controllo Preliminare:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati. In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la*



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

*trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.:*

*1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificaci l'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, verificaci, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

*analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

*10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

*11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

*13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

*14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

*15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"*

*Si raccomanda il perito stimatore di indicare:*



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

- a) *al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- b) *al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.  
Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.  
Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.*
- c) *L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo"*

Inoltre, nello stesso Decreto del 21/06/2021, il Giudice disponeva al C.T.U. il deposito della CTU in PCT e la trasmissione della stessa alle parti (creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito), almeno trenta giorni prima dalla data fissata per l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, stabilendo che, a partire dal deposito dell'elaborato peritale, al debitore è concesso il termine di giorni 20 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni ed ai creditori il termine di giorni 10 prima dell'udienza per le proprie osservazioni, eventualmente anche in replica al debitore. Infine, al C.T.U. si concedeva il termine giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle eventuali osservazioni svolte al proprio elaborato peritale.

## **2 ATTIVITÀ DI CONTROLLO PRELIMINARE**

A seguito di un accurato esame dei fascicoli, il sottoscritto ha verificato che la documentazione, di cui all'art. 567, secondo comma codice di procedura Civile, presente in atti è completa.

In particolare, si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, depositando, a tal fine, la Certificazione Notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco del 06/11/2020, nel quale viene certificata la situazione catastale e la provenienza ipotecaria dell'immobile oggetto di pignoramento, risalendo fino ad una Dichiarazione di Successione trascritta in data 12/11/1986, relativa alla provenienza del terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, che risulta, pertanto, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento del 19/10/2020



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

(Accettazione tacita di eredità in forza di atto a rogito Notaio Stefania Lanzillotti rep. 49363 del 28/11/2000).

Nello stesso Certificato Notarile non sono allegati né le Visure Catastali Attuali e né quelle Storiche. I dati catastali attuali sono in esso, comunque, correttamente riportati.

Nella documentazione depositata dal creditore precedente non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato, perciò, si è provveduto all'acquisizione dello stesso presso il Comune di Rende, il quale ne ha rilasciato copia in data 08/07/2021 (ALLEGATO n. 2). In base a tale certificato risulta che l'esecutato [REDAZIONE] è coniugato, in regime di separazione dei beni, con la Sig.ra [REDAZIONE], a seguito del matrimonio celebrato nel Comune di Rende in data 11/10/2003, che risulta precedente, perciò, all'Atto di Compravendita dell'immobile (oggetto di pignoramento) del 25/03/2004. In base a ciò ed in base a quanto in precedenza descritto, perciò, emerge che l'esecutato non detiene, in modo esclusivo, l'intera proprietà ed è quindi corretta la notifica del pignoramento avvenuta ad entrambi gli intestatari.

Compiuto questo preliminare controllo, è iniziata la ricerca della documentazione utile ai fini della redazione della perizia.

### **3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Come da appuntamento concordato con il Custode Giudiziario, Avv. [REDAZIONE], che ha provveduto alla comunicazione di esso alle parti in causa, il sottoscritto si è recato il giorno 15/07/2020, all'immobile oggetto di esecuzione e precisamente nella frazione "Ortomatera" del Comune di Castrolibero CS, in via Fausto Coppi, 2.

Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto, il Custode Giudiziario, Avv. [REDAZIONE], i coniugi Sig. [REDAZIONE] e Sig.ra [REDAZIONE] ed il figlio minore [REDAZIONE].

Alla presenza dei suddetti intervenuti il sottoscritto ha proceduto a visionare l'immobile e ad effettuare un rilievo metrico e fotografico.

Non sono stati necessari altri sopralluoghi oltre al primo e, pertanto, raccolti tutti gli elementi utili, come il reperimento di documentazione nei vari uffici pubblici o come il reperimento



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

della documentazione catastale ed ipotecaria, è stato possibile redigere la presente relazione, dando risposta al Quesito del Giudice articolato nei seguenti quindici punti.

#### 4 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 1

*“all’identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all’esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;”*

I beni pignorati, oggetto della relazione, costituiscono, di fatto, un’unica abitazione su due livelli, composta da un **appartamento di 4 vani ed accessori con relative pertinenze (giardino, cantina e box auto)** ad esso direttamente (ed internamente) collegate. Per tale descrizione nella presente relazione si indica con il termine “abitazione”, “immobile”, “cespite” e “bene” l’appartamento con relative pertinenze appena in breve descritto.

L’abitazione è distinta con il *numero interno 2* di un fabbricato in cemento armato (denominato “FABBRICATO CONDOMINIO C.S.4”) su quattro livelli, di cui uno al piano seminterrato e tre fuori terra, con abitazioni ai piani terra/rialzato e primo, cantine e box auto al piano seminterrato e sottotetto non abitabile al piano secondo, con annessa area di corte recintata (in parte esclusiva degli appartamenti al piano terra ed in parte comune ai vari immobili del fabbricato). Il fabbricato è parte di un intervento residenziale composto da n. 2 fabbricati per complessivi n. 14 alloggi, oltre a cantine, box, sottotetti, corte ed area parcheggi.

L’abitazione in oggetto si sviluppa su due livelli, tra piano terra/rialzato e piano seminterrato (collegati tramite scala interna in legno e metallo posta nel vuoto del solaio) ed è dotato n. 3 ingressi. Infatti ad essa vi si accede sia da portoncino d’ingresso del vano scala condominiale al piano terra/rialzato (seconda porta a destra del pianerottolo salendo le scale), sia da portoncino d’ingresso del vano scala condominiale al piano seminterrato (prima porta sinistra entrando nell’atrio del piano seminterrato) e sia da porta basculante carrabile (ingresso al box auto) comunicante con porticato/corte comune al piano seminterrato (prima porta sinistra entrando nella corte dal cancello). È, inoltre, presente un ingresso diretto al giardino (corte esclusiva) da piccolo cancello, comunicante con corte comune. Al fabbricato, di cui è parte l’abitazione, vi si accede da n. 2 cancelli in aderenza (uno carrabile ed uno pedonale), ai

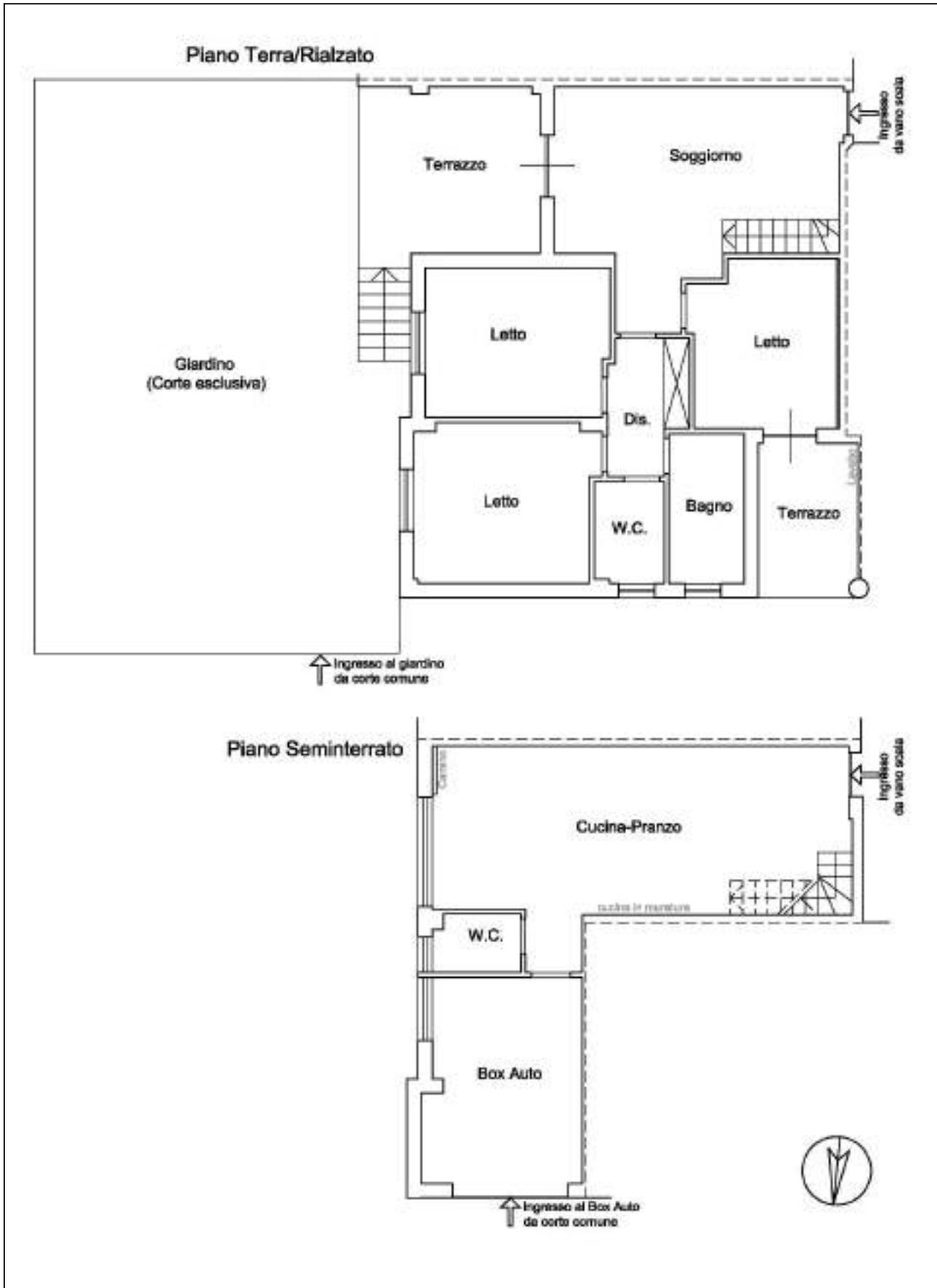


*Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO*

quali è affisso il numero civico 2, rivolto verso la via Coppi. Dai cancelli descritti si accede alla corte comune, dalla quale si può entrare nel vano scala comune del fabbricato sia dall'ingresso al piano seminterrato, con affaccio su via Coppi, e sia dall'ingresso sul retro al piano terra.

L'abitazione, graficamente rappresentata nella figura seguente (ed in scala nell'ALLEGATO n. 5) è, attualmente, composta da un piano terra/rialzato con soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, un disimpegno/corridoio (dotato di armadio a muro) e due terrazzi, di cui uno dotato di punto acqua (attualmente con allacciati un lavabo e lavatrice rinchiuse in una cabina armadio in vetro ed alluminio, che rinchiude anche la caldaia) ed uno comunicante con scaletta metallica al giardino/corte esclusiva. È, inoltre, presente, nel vano soggiorno, la scala di collegamento con il sottostante livello (piano seminterrato), nel quale sono, attualmente presenti, un vano cucina-pranzo (dotato di cucina in muratura e caminetto), un servizio igienico ed un box auto, che ha accesso sia dal vano cucina-pranzo e sia dal porticato/corte comune (accesso carrabile).

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Pianta Abitazione stato attuale

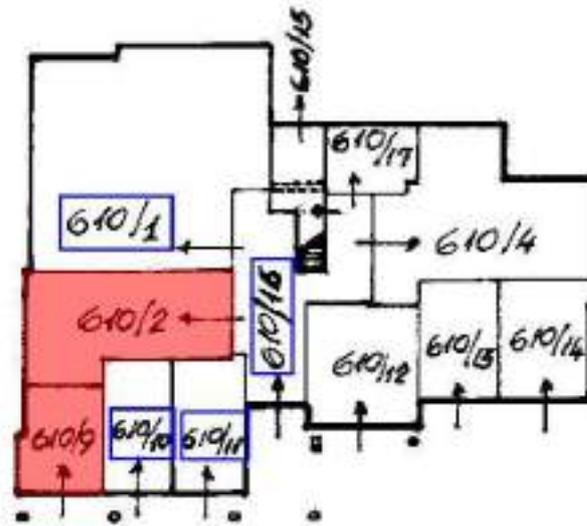
Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

L'abitazione confina nell'insieme (perciò appartamento con giardino) al piano terra/rialzato con vano scala comune (catastalmente Particella 610 Subalterno 16), con corte comune (catastalmente Particella 608 Subalterno 7), con l'immobile Particella 610 Subalterno 1 (graffato Particella 608 Subalterno 4), con l'immobile Particella 610 Subalterno 3, con l'immobile Particella 608 Subalterno 2, con l'immobile Particella 610 Subalterno 3 e con l'immobile Particella 608 Subalterno 3. Al piano seminterrato, confina, invece, nell'insieme (perciò cucina-pranzo con box auto) con atrio del vano scala comune (catastalmente Particella 610 Subalterno 16), con corte comune (catastalmente Particella 608 Subalterno 7), con l'immobile Particella 610 Subalterno 1, con l'immobile Particella 610 Subalterno 10 e con l'immobile Particella 610 Subalterno 11.



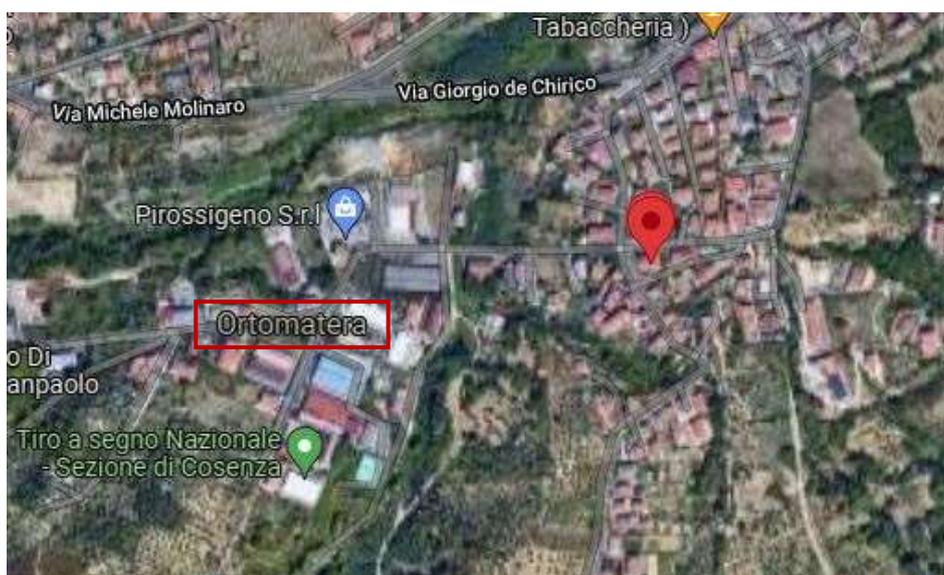
*Stralcio Elaborato Planimetrico Catastale con Confini al Piano Terra/Rialzato*

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



*Stralcio Elaborato Planimetrico Catastale con Confini al Piano Seminterrato*

L'abitazione in oggetto è sita nel **Comune di Castrolibero (CS)** alla **Frazione/Località Ortomatera**, in zona con adeguata di segnaletica toponomastica, pertanto si ritiene corretto identificare tale immobile non con l'indirizzo catastale cioè "Località Ortomatera, s.n.c.", ma con il più completo indirizzo "Località Ortomatera - via Coppi, 2" o "**Località Ortomatera - via Fausto Coppi, 2**".



*Vista aerea con indicazioni toponomastiche "Google Maps" - Località Ortomatera*



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



*Vista aerea con indicazioni toponomastiche "Google Maps" - via Coppi*



*Vista fabbricato con indicazioni toponomastiche - via Coppi*

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



*Vista fabbricato con indicazioni toponomastiche - civico n. 2 di via Coppi*

*L'abitazione, trattandosi di immobile ultimato da circa diciotto anni e quindi con vetustà dei servizi che hanno superato la loro vita utile (pari a quindici anni) e con vetusta degli impianti prossimi alla loro vita utile (pari a venti anni), nonostante non si rilevano visivamente segni evidenti di deterioramenti viene classificata, proprio in funzione della sua vetustà, con *stato di manutenzione discreta*.*

La qualità delle finiture interne è media ed i materiali utilizzati sono di tipo ordinario. Non si rilevano particolari elementi di pregio o di qualità superiore alla media della zona. In particolare si rilevano porte interne in legno tamburato; pavimento in parte in gres porcellanato ed in parte in parquet (zona notte); infissi (con vetro camera) in legno dotati di zanzariere e tapparelle esterne con avvolgibile manuale al piano terra ed infissi in alluminio dotati di zanzariere e grate metalliche esterne al piano seminterrato. Il giardino si presenta piantumato con prato all'inglese discretamente curato, con presenza di alcuni alberi e siepe perimetrale (affiancata da ringhiera metallica posta su muretto).

Si rileva che l'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico, di riscaldamento autonomo (con radiatori), oltre che da caminetto al piano seminterrato (nel vano dove attualmente vi è



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

la cucina-pranzo) e climatizzatore al piano terra/rialzato (nel vano soggiorno). Si rileva, inoltre, che l'immobile è dotato di impianto d'allarme.

L'immobile risulta allacciato alla rete fognaria ed idrica comunale ed è allacciata a rete di combustibile (metano).

Anche lo stato di manutenzione del *fabbricato*, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, è da ritenere *discreto*, visto che esso presenta condizioni di manutenzione generalmente buone, con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria. Anche le finiture del fabbricato risultano essere medie e non si rilevano particolari elementi di pregio o di qualità superiore alla media della zona. In particolare si rilevano pareti esterne con intonaco e tinteggiatura e corte condominiale pavimentata con betonelle e siepe perimetrale (affiancata da ringhiera metallica posta su muretto).

L'abitazione è catastalmente composta da due unità immobiliari urbane, censite al N.C.E.U. del Comune di Castrolibero CS con i seguenti identificativi catastali, reperibili dalle Visure Catastali storiche aggiornate al 11/10/2021 (ALLEGATO n. 6):

- **Appartamento (con cantina e corte esclusiva) al Foglio 3, Particella 610 Sub 2 graffato Particella 608 Sub 5, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 123 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 106 mq, Rendita € 557,77. Indirizzo: LOCALITA' ORTO MATERA SNC, CORTE MQ.103 piano: T-S1.**
- **Box Auto al Foglio 3, Particella 610 Sub 9, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale Totale 18 mq, Rendita € 41,83. Indirizzo: LOCALITA' ORTO MATERA SNC piano: S1**

Costituiscono beni comuni non censibili con tutti gli altri sub del fabbricato di cui fanno parte gli immobili, la *Corte Comune* identificata con la *Particella 608 Sub 7*, il *Vano Scala* identificato con la *Particella 610 Sub 16* ed il *Locale Autoclave* identificato con la *Particella 610 Sub 16*. Inoltre costituisce bene comune non censibile a tutti gli altri sub del complesso (composto dai due fabbricati e relativa area di corte) l'*Area di Corte* adibita a parcheggi e verde, identificata catastalmente con la *Particella 608 Sub 9*.

Il fabbricato e relativa corte, di cui fanno parte gli immobili oggetto di perizia, insistono sugli Enti Urbani distinti nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero CS con i seguenti



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

identificativi catastali: *Foglio 3 Particella 610* Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie 464 mq e *Foglio 3 Particella 608* Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie 3290 mq.

I beni pignorati, come già descritto, costituiscono, di fatto, un'unica abitazione su due livelli, composta da un appartamento con relative pertinenze (giardino, cantina e box auto) ad esso direttamente (ed internamente) collegate. Considerate le sue caratteristiche tipologiche, distributive e dimensionali si ritiene che debbano essere alienati solo come UNICO LOTTO. L'eventuale suddivisione in diversi lotti, separando ad esempio l'appartamento dalle pertinenze, comporterebbe, infatti, la necessità, oltre che di frazionamenti catastali (nel caso di frazionamento della cantina all'appartamento), di effettuare lavori edili (rimozione di scala, chiusura vuoto scala nel solaio, chiusure di porte interne e lavori impiantistici, essendo gli impianti attualmente non separati). Inoltre, tale eventuale ipotesi di suddivisione non porterebbe alla suddivisione in valori simili e non ne comporterebbe un vantaggio ai fini di "appetibilità" dei beni, visto che la tipologia edilizia prevalente in zona è quella dell'abitazione in appartamento con relative pertinenze in piccoli condomini circondati da corte, perciò il mercato immobiliare del singolo box auto o della singola cantina sarebbe limitato solo allo stesso fabbricato di cui i beni fanno parte.

## 5 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 2

*"ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;"*

Trattasi di immobile con destinazione d'uso residenziale di proprietà di privati (persone fisiche) acquistato da società nel 2004, pertanto la futura vendita non è soggetta ad I.V.A.

## 6 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 3

*"ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;"*



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Non si tratta di immobile realizzato anteriormente al 1967. Nello specifico, si tratta di immobile facente parte di fabbricato i cui lavori sono stati iniziati nell'anno 2001 ed ultimati nell'anno 2003.

## 7 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 4

*“ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificaci l'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, verificaci, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”*

### 7.1 Titoli Autorizzativi Urbanistici

In base alle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Castrolibero, è emerso che l'immobile oggetto di perizia è stato edificato con i seguenti titoli autorizzativi:

- **Concessione Edilizia n. 1296** rilasciata dal Comune di Castrolibero in data **07/05/2001** per i lavori di “Realizzazione di un intervento residenziale con n. 3 corpi di fabbrica denominati F1 - F2 e F3”.
- **Concessione Edilizia n. 1296 in variante** rilasciata dal Comune di Castrolibero in data **30/05/2002** per i lavori di “Variante in corso d'opera per la realizzazione di un intervento residenziale con n. 2 corpi di fabbrica denominati F1 - F2”.
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)**, presentata Comune di Castrolibero in data **02/10/2002** al numero **7612 di Protocollo**, per modifiche distributive.

Dalle stesse ricerche è emerso che, al termine dei lavori, il settore “Area Programmazione e Gestione del Territorio” del Comune di Castrolibero, ha rilasciato per i due fabbricati, di cui è parte l'abitazione oggetto di perizia, il relativo **Certificato di Agibilità** in data **19/02/2004** al **Protocollo n. 1939**.



*Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO*

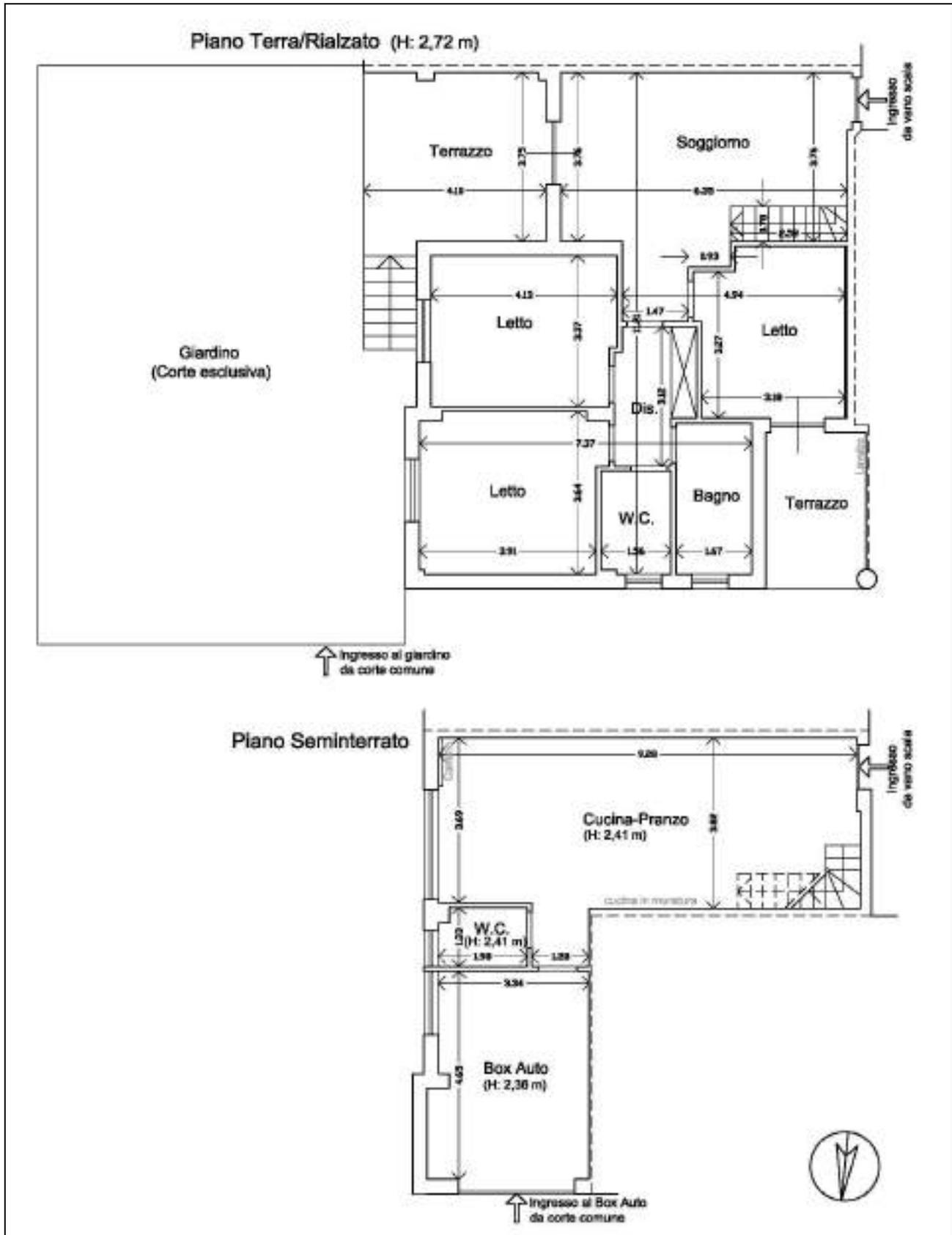
È emerso, inoltre, che successivamente al rilascio dell'agibilità non sono stati rilasciati altri titoli autorizzativi di tipo condominiale (riferiti, cioè, all'intero complesso o al fabbricato di cui è parte l'abitazione) o di tipo esclusivo (riferiti, cioè all'abitazione oggetto di perizia) e non sono state presentate al Comune pratiche edilizie (condominali o esclusive dell'abitazione) urbanisticamente valide con il silenzio-assenso (D.I.A./S.C.I.A./C.I.L.A.).

È emerso, infine, che non risultano essere emessi provvedimenti sanzionatori e amministrativi.

## **7.2 Conformità Urbanistica**

Come scritto al precedente paragrafo 7.1, la conformità urbanistica ai titoli autorizzativi dei fabbricati, di cui è parte l'abitazione oggetto di perizia, è stata attestata dal Certificato di Agibilità del 19/02/2004. Tuttavia, al netto di lievi differenze metriche di posizionamento di tompagnature e tramezzature assimilabili a "tolleranze costruttive entro il limite massimo del 2%" (e che non pregiudicano, pertanto, la validità dell'agibilità rilasciata), dal confronto tra lo stato attuale e quello di progetto, visibile nelle due seguenti figure (ed in scala negli ALLEGATI n. 5 e n. 9),

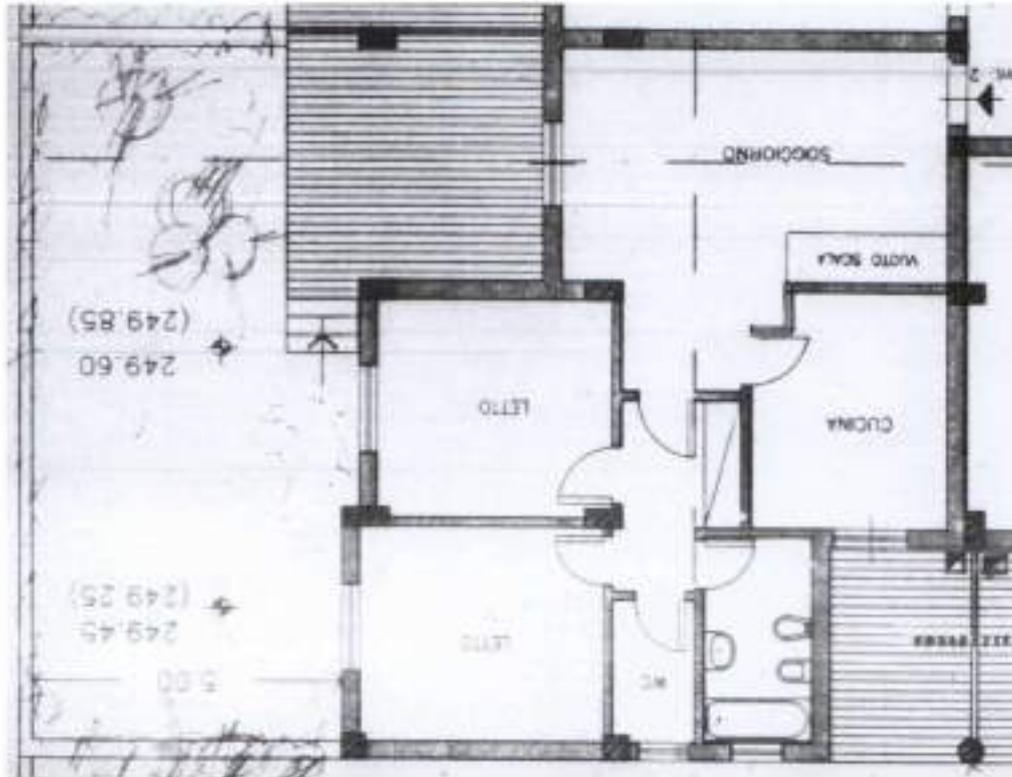
Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



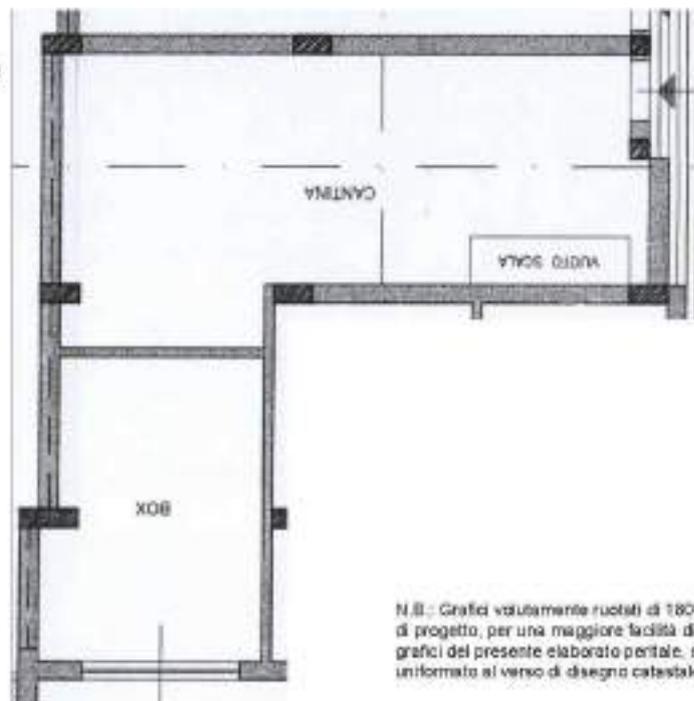
*Pianta Abitazione stato attuale*

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Pianta Piano Terra  
(Stralcio da Grafici allegati alla  
D.I.A. Prot. 7612 del 02/10/2002)



Pianta Piano Seminterrato  
(Stralcio da Grafici allegati alla Concessione  
Edilizia 1296 in Variante del 30/05/2002)

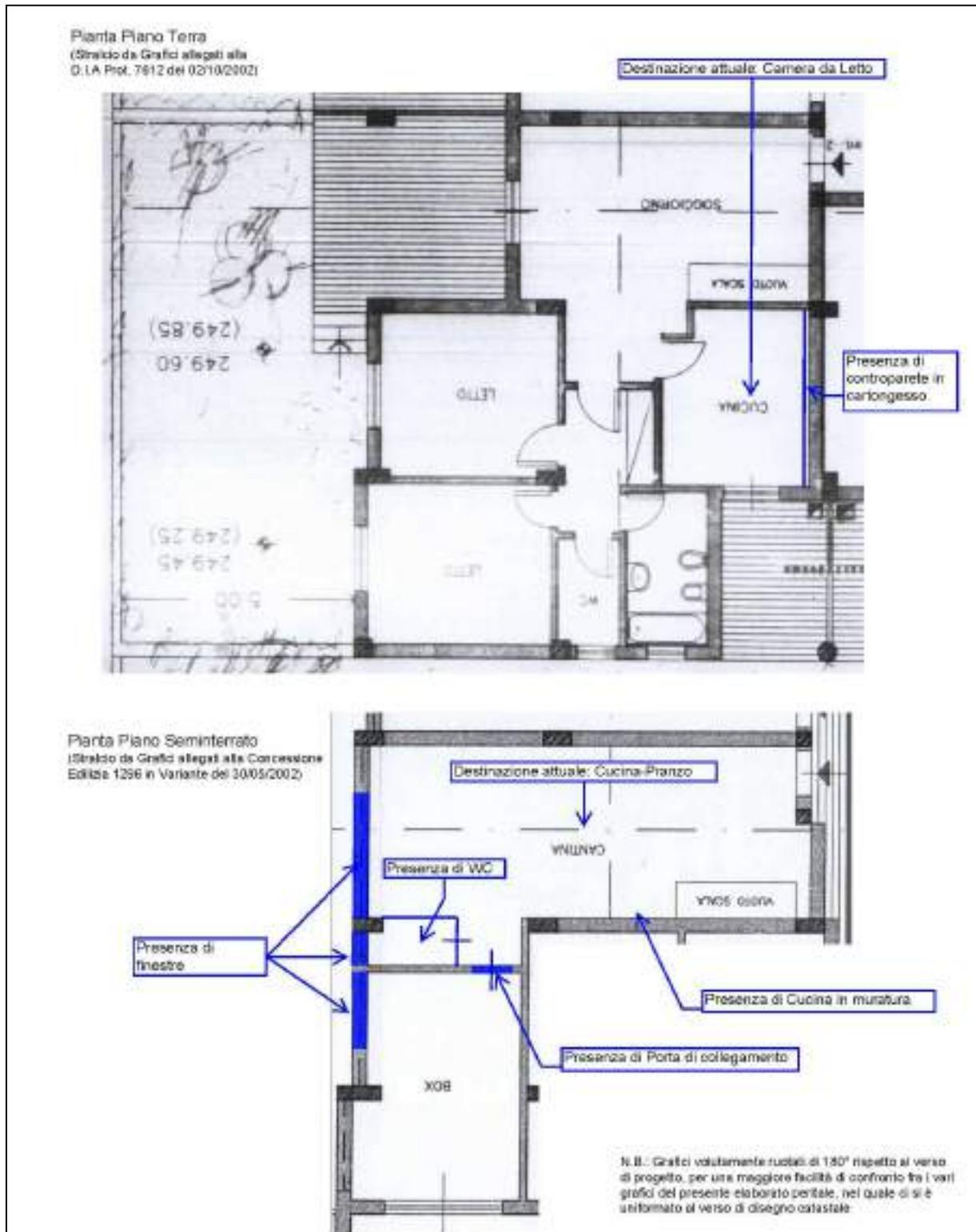


N.B.: Grafici valutativamente ruotati di 180° rispetto al verso di progetto, per una maggiore facilità di confronto fra i vari grafici del presente elaborato peritale, nel quale di si è uniformato al verso di disegno catastale

Pianta Abitazione stato di progetto

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

è emerso che per l'abitazione oggetto di perizia, sono presenti le seguenti **difficoltà urbanistiche**, rappresentate nella seguente figura (e nell'ALLEGATO n. 5) e di seguito elencate:



*Pianta Abitazione stato di progetto con difficoltà urbanistiche rilevate*



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

- 1) *Cambio di destinazione d'uso* di cantina in superficie abitabile residenziale (cucina-pranzo e WC), vista la realizzazione nella cantina, appunto, *di cucina in muratura e servizio igienico, mentre la cucina al piano terra/rialzato non è presente ed al suo posto vi è ora una camera da letto. Si specifica che gli allacci cucina al piano terra/rialzato non sono attualmente visibili ed il Sig. [REDACTED] ha riferito, in sede di sopralluogo, che essi non sono stati rimossi, ma coperti da controparete in cartongesso, la cui presenza (della controparete in cartongesso, appunto) è stata dallo scrivente accertata;*
- 2) Realizzazione di porta di collegamento, nella parete divisoria, tra il box auto ed il resto dell'immobile;
- 3) Realizzazione di infissi esterni al piano seminterrato, con conseguente variazione dei prospetti.

Relativamente alla regolarizzabilità urbanistica degli abusi rilevati sull'abitazione oggetto di perizia, si evidenzia quanto segue:

- Il *Cambio di destinazione d'uso*, evidenziato al precedente punto 1, non è regolarizzabile, poiché in contrasto con le prescrizioni del PSC vigente, che non consente la realizzazione di cucine con altezze utili inferiori a m 2,70 (l'altezza utile interna dell'attuale vano cucina è pari a m 2,41) e non consente la realizzazione di servizi igienici ai piani seminterrati.
- La Realizzazione di porta di collegamento, di cui al precedente punto 2, e le variazioni prospettiche dovute agli infissi, di cui al precedente punto 3, invece, risultano regolarizzabili tramite una S.C.I.A. in sanatoria, ai sensi del DPR 380/2001 e successive modifiche (ultima modifica Decreto Legge n. 76 del 16/07/2016), i cui costi sono di seguito esposti:

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEL BENE	
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	COSTI
Pratica SCIA IN SANATORIA	
- Sanzione pecuniaria	€ 516,00
- Diritti di segreteria	€ 100,00
- Oneri professionali	€ 1.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.616,00</b>



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

## 8 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 5

*“ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985;”*

Oggetto di pignoramento sono immobili residenziali, pertanto non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

## 9 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 6

*“ad identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;”*

Come già specificato al quesito punto 1, precedentemente esposto al paragrafo 4, gli immobili sono, catastalmente, censiti al N.C.E.U. del Comune di Castrolibero CS con i seguenti identificativi catastali, reperibili dalle Visure Catastali storiche aggiornate al 11/10/2021 (ALLEGATO n. 6):

- **Appartamento (con cantina e corte esclusiva) al Foglio 3, Particella 610 Sub 2 graffato Particella 608 Sub 5, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 123 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 106 mq, Rendita € 557,77. Indirizzo: LOCALITA' ORTO MATERA SNC, CORTE MQ.103 piano: T-S1.**
- **Box Auto al Foglio 3, Particella 610 Sub 9, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale Totale 18 mq, Rendita € 41,83. Indirizzo: LOCALITA' ORTO MATERA SNC piano: S1**

Costituiscono beni comuni non censibili con tutti gli altri sub del fabbricato di cui fanno parte gli immobili, la Corte Comune identificata con la Particella 608 Sub 7, il Vano Scala identificato con la Particella 610 Sub 16 ed il Locale Autoclave identificato con la Particella 610 Sub 16. Inoltre costituisce bene comune non censibile a tutti gli altri sub del complesso (composto dai due fabbricati e relativa area di corte) l'Area di Corte adibita a parcheggi e verde, identificata catastalmente con la Particella 608 Sub 9.

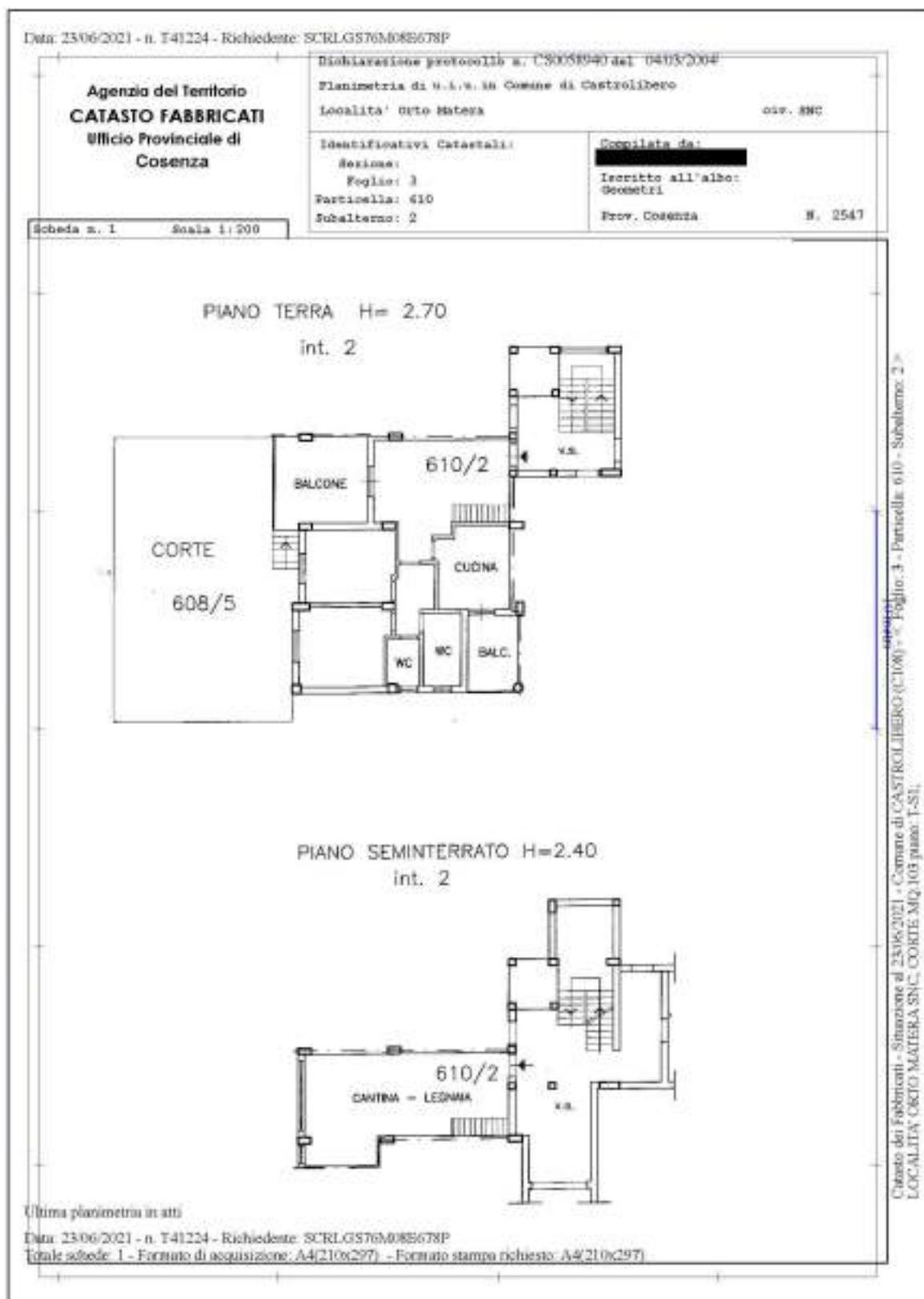


*Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO*

Il fabbricato e relativa corte, di cui fanno parte gli immobili oggetto di perizia, insistono sugli Enti Urbani distinti nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero CS con i seguenti identificativi catastali: *Foglio 3 Particella 610* Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie 464 mq e *Foglio 3 Particella 608* Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie 3290 mq.

I dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento riportati nell'Atto di Pignoramento risultano essere corretti.

Lo stato catastale è rappresentato nelle due seguenti Planimetrie Catastali (presenti anche in scala nell' ALLEGATO n. 6, nel quale vi sono anche gli altri documenti catastali).



Planimetria Catastale Particella 610 Subalterno 2 (graffato Particella 608 Sub 5)

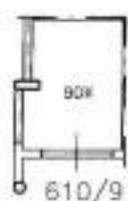
Data: 23/06/2021 - n. T41225 - Richiedente: SCRLG576M088678P

<b>Agenzia del Territorio                  CATASTO FABBRICATI                  Ufficio Provinciale di                  Cosenza</b>	Dichiarazione protocollo n. C3005486 del 31/12/2009 Planimetria di U.I.V. in Comune di Castrolibero Localita' Otto Matera <span style="float: right;">oss. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 3 Particella: 610 Subalterno: 9	Compilate da: ██████████ Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cosenza <span style="float: right;">N. 2547</span>

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO ( BOX ) H= 2.40

int. 1

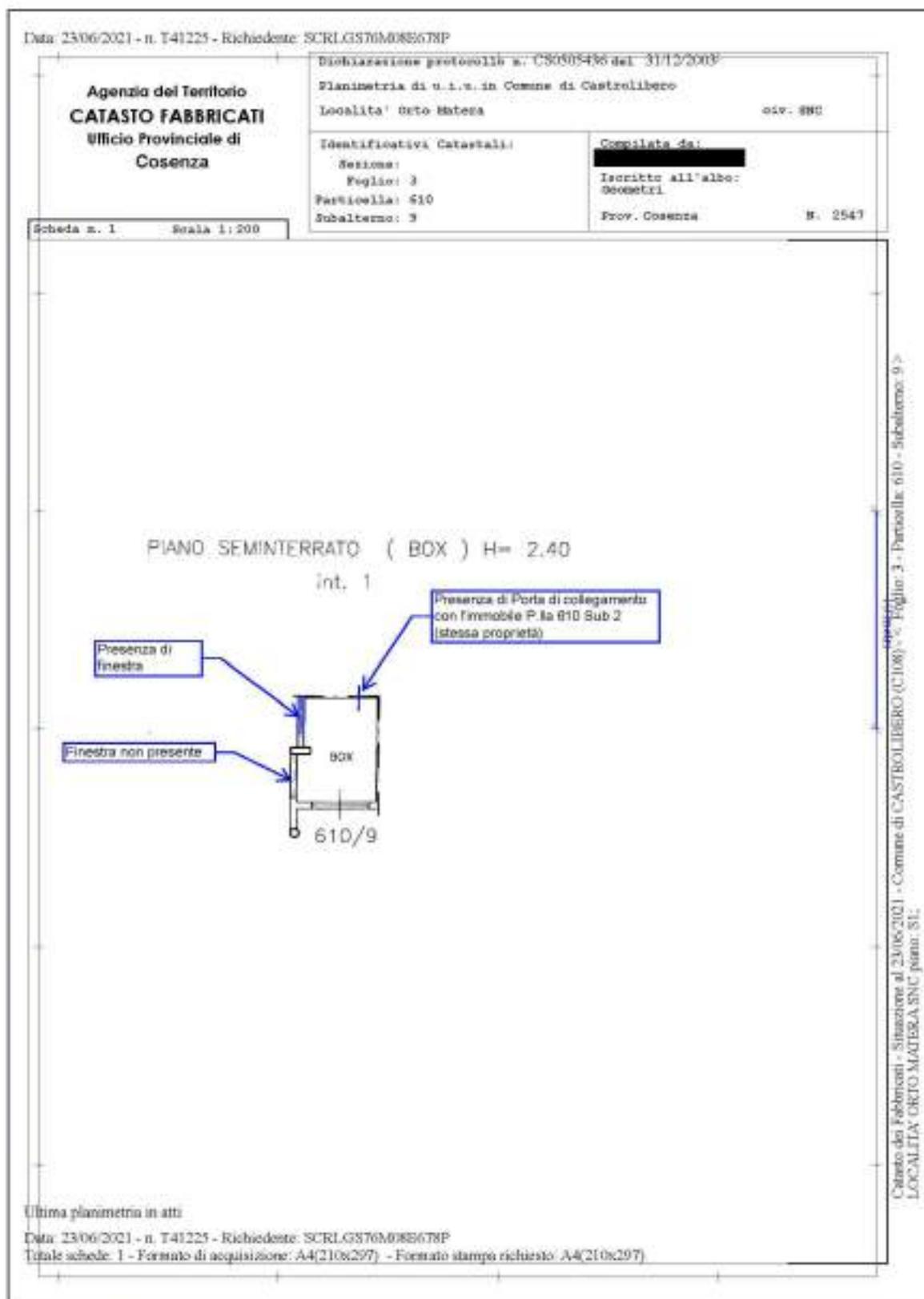


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/06/2021 - Comune di CASTROLIBERO (C106) - Foglio: 3 - Particella: 610 - Subalterno: 9 -  
 LOCALITA' OTTO MATERA SNC piano: SL

Ultima planimetria in atti  
 Data: 23/06/2021 - n. T41225 - Richiedente: SCRLG576M088678P  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

*Planimetria Catastale Particella 610 Subalterno 9*





Planimetria Catastale Particella 610 Subalterno 9 con difformità catastali



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

**- Difformità Catastali** Appartamento (con cantina e corte esclusiva) al **Foglio 3, Particella 610 Sub 2 graffato Particella 608 Sub 5:**

- a) Cambio di destinazione d'uso di "CANTINA-LEGNAIA" in superficie abitabile residenziale (cucina-pranzo e WC), vista la realizzazione nella cantina-legnaia, appunto, di cucina in muratura e servizio igienico, mentre la "CUCINA" al piano terra/rialzato non è presente ed al suo posto vi è ora una camera da letto. Tale difformità varia dati di classamento dell'immobile.
- b) Presenza di finestre al piano seminterrato. Trattasi di lieve difformità che non varia i dati di classamento dell'immobile.
- c) Presenza di porta di collegamento, nella parete divisoria, tra la CANTINALEGNAIA e l'adiacente unità immobiliare urbana Foglio 3, Particella 610 Sub 9 (box auto stessa proprietà). Trattasi di lieve difformità che non varia i dati di classamento dell'immobile.

**- Difformità Catastali** Box Auto al **Foglio 3, Particella 610 Sub 9:**

- d) Presenza di finestra. Trattasi di lieve difformità che non varia i dati di classamento dell'immobile.
- e) Presenza di porta di collegamento, nella parete divisoria, con l'adiacente unità immobiliare urbana Foglio 3, Particella 610 Sub 2 graffato Particella 608 Sub 5 (abitazione stessa proprietà). Trattasi di lieve difformità che non varia i dati di classamento dell'immobile.

Le difformità sopra elencate con le lettere "b", "c", "d" ed "e", trattandosi di lievi difformità che non variano i dati di classamento dell'immobile, non comportano l'obbligo di aggiornamento catastale.

Per la difformità sopra elencata con le lettere "a", invece, trattandosi di difformità che varia i dati di classamento dell'immobile, si necessiterebbe di aggiornamento catastale. Tuttavia, considerando che tale difformità è legata ad un abuso al momento (in base alle attuali prescrizioni urbanistiche) non sanabile (come descritto al precedente paragrafo 7.2) e quindi legato ad eventuale rimozioni di difformità, non si proceduto alla variazione catastale.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Si rimane, comunque, a disposizione del Giudice per l'eventuale disposizione dell'aggiornamento catastale (si precisa che l'eventuale aggiornamento catastale non sanerebbe l'abuso edilizio), eseguibile con presentazione di DOCFA telematica i cui costi sono di seguito esposti:

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DEL BENE	
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	COSTI
Pratica DOCFA	
- <i>Tributo catastale</i>	€ 50,00
- <i>Oneri professionali</i>	€ 600,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 650,00</b>

## 10 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 7

*“ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;”*

In base alla documentazione reperita (Visure Catastali, Ispezioni Ipotecarie, Atto Notarile e Certificazione Notarile del Certificato Ipotecario), risulta che all’atto della notifica del pignoramento, l’esecutato Sig. ██████████ era intestatario in comproprietà con la moglie ██████████, ciascuno in *quota pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni*, degli immobili oggetto di esecuzione, in forza all’Atto di Compravendita Repertorio 40000/6184 del 25/03/2004, rogato dal Notaio Anna Calvelli, trascritto a Cosenza in data 01/04/2004 al Registro Particolare 7313 e Registro Generale 9635.

Come già specificato al quesito punto 1, precedentemente esposto al paragrafo 4, i beni pignorati, costituiscono, di fatto, un’unica abitazione, la quale, considerate le sue caratteristiche tipologiche, distributive e dimensionali, si ritiene che *non è divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario*, pertanto non è necessario predisporre bozze di progetto per divisioni.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

## 11 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 8

*“a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;”*

### 11.1 Proprietà

I beni pignorati risultano attualmente essere di proprietà dei coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà (in regime di separazione dei beni) e [REDACTED] na [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà (in regime di separazione dei beni).

### 11.2 Titolo di Proprietà

Gli immobili oggetto di perizia, sono pervenuti all'attuale proprietà con Atto di Compravendita Repertorio 40000/6184 del 25/03/2004, rogato dal Notaio Anna Calvelli (ALLEGATO n. 7), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in 01/04/2004 al Registro Particolare 7313 e Registro Generale 9635. Con tale Atto gli immobili, venivano acquistati dalla società "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] alla via [REDACTED] n. [REDACTED], codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Cosenza [REDACTED] ed iscritta presso la C.C.I.A.A. di Cosenza al n. [REDACTED] R.E.A..

### 11.3 Titolo di Proprietà precedente

Gli immobili venduti ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] dalla società "[REDACTED]" erano stati dalla stessa società realizzati su terreno ad essa pervenuto con atti di compravendita a rogito Notaio Stefania Lanzillotti del 4 ottobre 2000, n. rep. 48990, registrato a Cosenza il 23 ottobre 2000 al n. 4780, serie 1V, e del 28 novembre 2000, n. rep. 49363, registrato a Cosenza il 18 dicembre 2000 al n. 5679, serie IV.

### 11.4 Elenco Trascrizioni e Iscrizioni Ipotecarie ed altri gravami, vincoli e oneri

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di COSENZA - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ALLEGATO n. 8), risulta che gli immobili oggetto di perizia sono gravati dalle seguenti trascrizioni e iscrizioni ipotecarie:



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

1. ISCRIZIONE del 13/03/2004 - Registro Particolare 928 Registro Generale 7555  
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 39791/6155 del 12/03/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
1. Documenti successivi correlati:  
Comunicazione n. 1233 del 01/07/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/06/2020. Cancellazione totale eseguita in data 20/07/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);
2. TRASCRIZIONE del 19/03/2004 - Registro Particolare 6234 Registro Generale 8209  
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 57461 del 25/02/2004  
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO  
Nota disponibile in formato elettronico;
3. TRASCRIZIONE del 01/04/2004 - Registro Particolare 7313 Registro Generale 9635  
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 40000/6184 del 25/03/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico;
4. TRASCRIZIONE del 04/04/2012 - Registro Particolare 7851 Registro Generale 9281  
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 63973/14636 del 26/03/2012  
ATTO TRA VIVI - VINCOLO DI DESTNAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2645 TER C.C.  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 3190 del 04/11/2019 (INEFFICACIA PARZIALE);
5. TRASCRIZIONE del 07/05/2014 - Registro Particolare 9083 Registro Generale 11481  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3046/2014 del 14/04/2014  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico;
6. ANNOTAZIONE del 04/11/2019 - Registro Particolare 3190 Registro Generale 28477  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1943/2018 del 22/09/2018  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7851 del 2012;

7. TRASCRIZIONE del 19/10/2020 - Registro Particolare 17841 Registro Generale 24246  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2140/2020 del 29/09/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Non si rilevano, altresì, nel ventennio antecedente al pignoramento, altre formalità e la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, vincoli ed oneri.

## 12 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 9

*“a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute:”*

### 12.1 Definizione di Valore di Mercato

Si definisce **Valore di Mercato dell'immobile** *“il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”<sup>1</sup>.*

### 12.2 Criterio di stima utilizzato

Avendo svolto un'adeguata indagine di mercato, che ha fornito un numero adeguato di comparabili, si è ritenuto opportuno stimare il valore di mercato dell'immobile, per comparazione, con il criterio del **Market Comparison Approach**.

Il Market Comparison Approach (M.C.A.) consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili definiti per la vendita di immobili che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente

<sup>1</sup> Codice delle valutazioni immobiliari, Tecnoborsa, 2011, cap.5 par. 2.4 e European Valuation Standards 2012 - EVS1- par. 3



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

apportando delle correzioni, comparandone le caratteristiche quantitative. Il principio su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, per la rilevazione di compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento, la rilevazione dei dati immobiliari, planimetrie della zona, dell'immobile e rilievi fotografici, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stati di manutenzione, impianti e servizi, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

### **12.3 Determinazione delle caratteristiche quantitative e qualitative**

Si riportano di seguito le schede di sintesi riportanti le risultanze del sopralluogo relative a:

- determinazione della superficie commerciale;
- determinazione del dato immobiliare con la definizione delle caratteristiche qualitative e quantitative.

Per la determinazione dell'esatta estensione del bene, su cui effettuare la stima, si è fatto riferimento alle planimetrie ottenute per sovrapposizione tra la planimetria raffigurante lo stato attuale (e catastale) e le planimetrie di progetto, valutando, pertanto, l'immobile secondo le superfici e destinazioni d'uso urbanisticamente assentite.

Le consistenze così ottenute, e rappresentate in scala 1:100 nell'ALLEGATO n. 5, sono state rappresentate sia in termini **Superficie Esterna Lorda (SEL<sup>2</sup>)**, in base alle quali sono successivamente eseguite le valutazioni, sia in termini di **Superficie Interna Lorda (SIL<sup>3</sup>)** e sia in termini di **Superficie Interna Netta (SIN<sup>4</sup>)**.

---

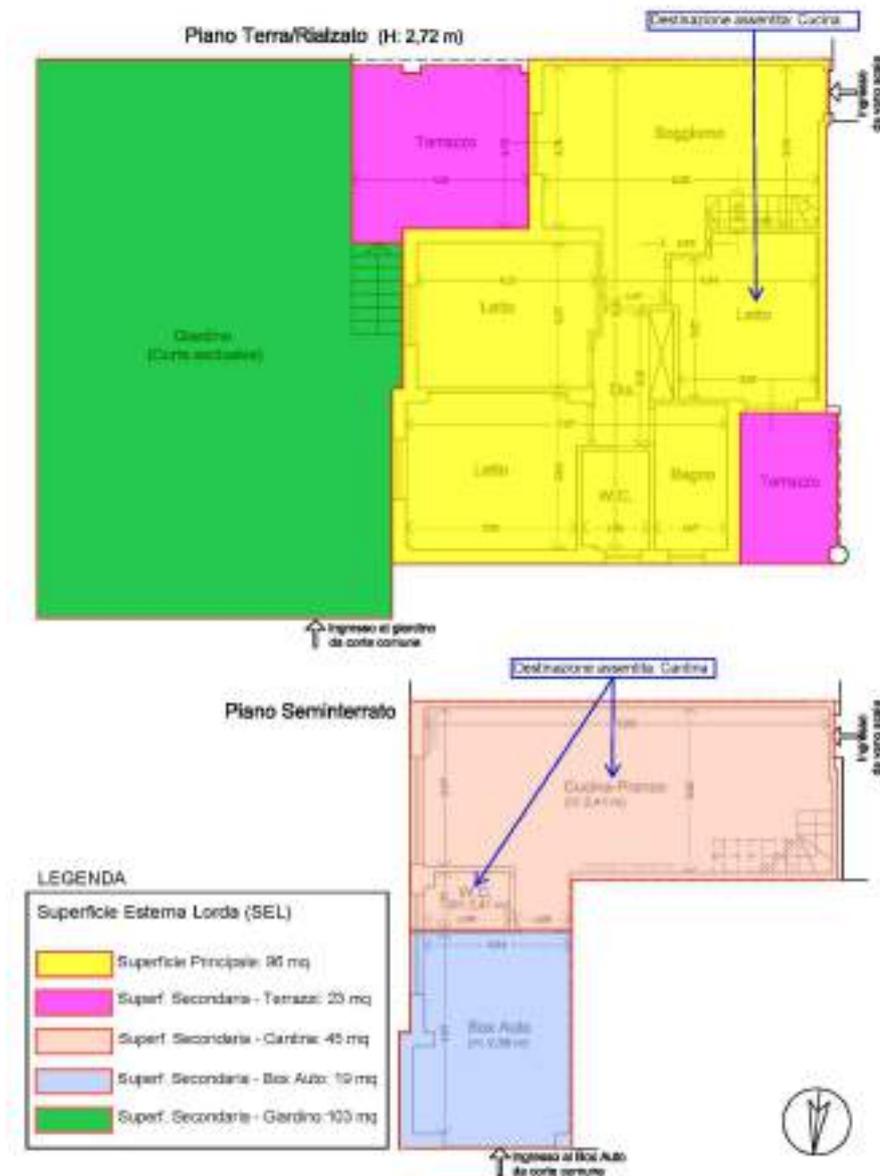
<sup>2</sup> Si definisce SEL (Superficie Esterna Lorda) l'area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La superficie include lo spessore dei muri interni e di quelli perimetrali liberi, di un mezzo dello spessore dei muri perimetrali di confine, delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne.

<sup>3</sup> Si definisce SIL (Superficie Interna Lorda) l'area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La superficie include lo spessore dei muri interni e delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne, ma non include lo spessore dei muri perimetrali.

<sup>4</sup> Si definisce SIN (Superficie Interna Netta) l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento.

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Si riporta di seguito la consistenza dell'immobile in termini **Superficie Esterna Lorda (SEL)**:



**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - SEL**

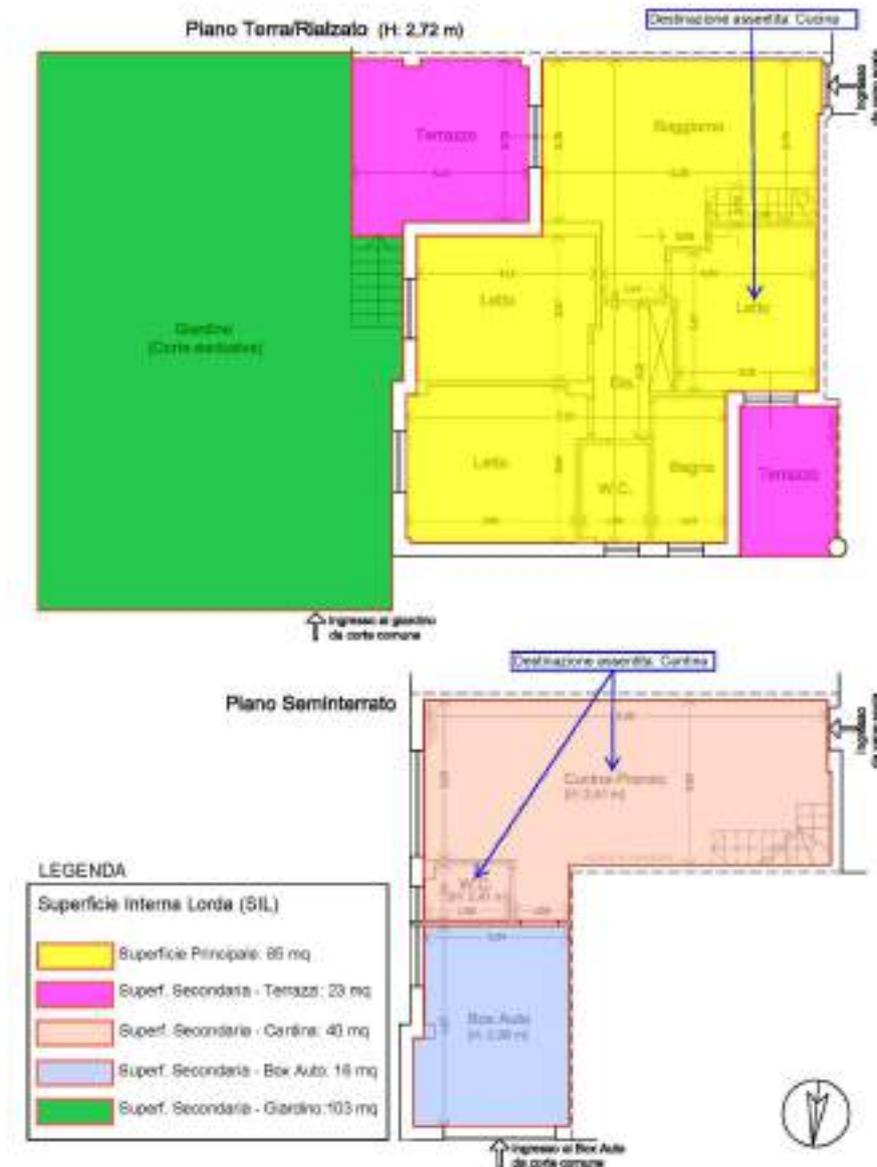
L'estensione dell'immobile in oggetto, determinata con il criterio della **Superficie Esterna Lorda (SEL)**, comporta una **Superficie Commerciale di mq 150** (in cifra tonda), secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue:

destinazione	mq	rapporto mercantile <sup>5</sup>	mq commerciali
Principale (Abitazione)	96	1	96,00
Terrazzi	23	0,30	6,90
Cantina	45	0,60	27,00
Box Auto	19	0,50	9,50
Giardino	103	0,10	10,30
<b>TOTALE</b>	<b>Superficie commerciale SEL</b>		<b>149,70</b>

<sup>5</sup> Il rapporto mercantile è il rapporto tra il prezzo marginale di una superficie secondaria e il prezzo marginale della superficie principale desunti dai prezzi del mercato.

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Si riporta di seguito la consistenza dell'immobile in termini *Superficie Interna Lorda (SIL)*:



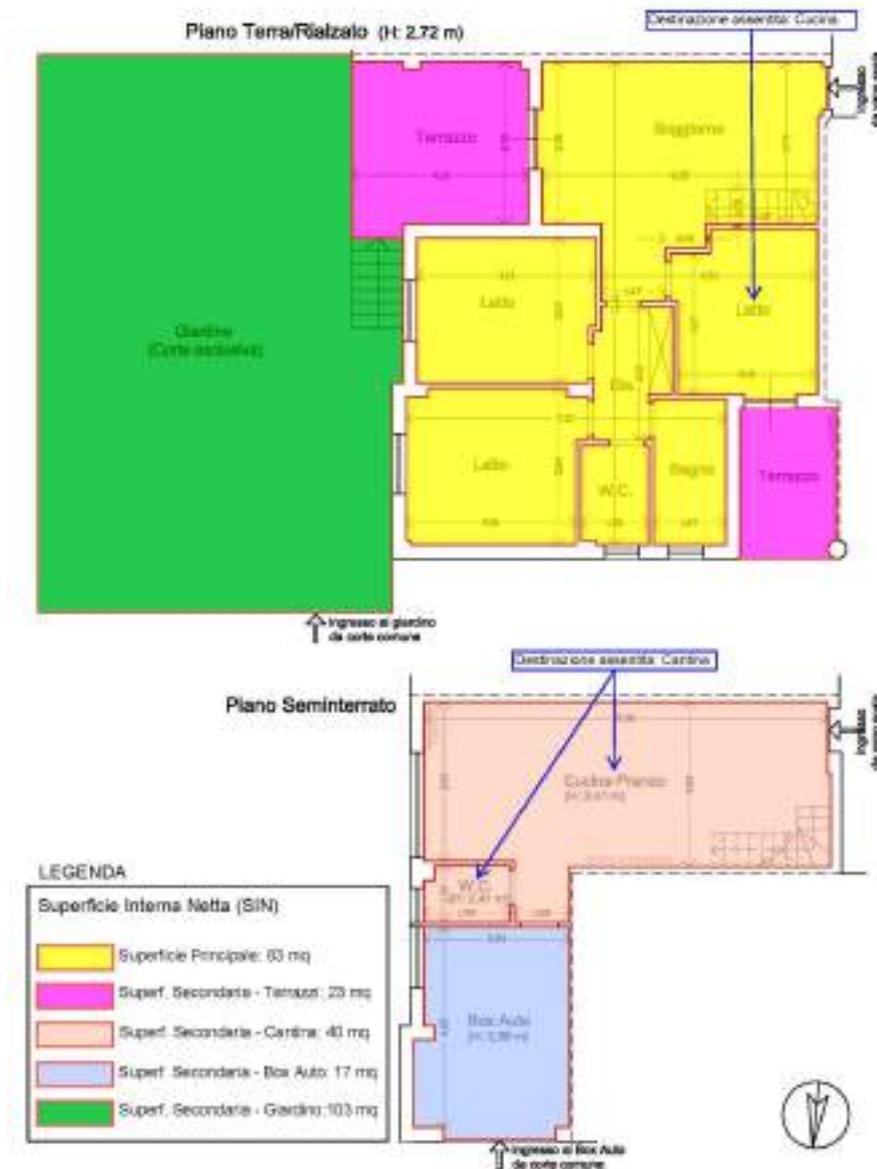
**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - SIL**

L'estensione dell'immobile in oggetto, determinata con il criterio della **Superficie Interna Lorda (SIL)**, comporta una **Superficie Commerciale di mq 134** (in cifra tonda), secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue:

destinazione	mq	rapporto mercantile	mq commerciali
Principale (Abitazione)	85	1	85,00
Terrazzi	23	0,30	6,90
Cantina	40	0,60	24,00
Box Auto	16	0,50	8,00
Giardino	103	0,10	10,30
<b>TOTALE</b>		<b>Superficie commerciale SIL</b>	<b>134,20</b>

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Si riporta di seguito la consistenza dell'immobile in termini *superficie interna netta (SIN)*:



**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - SIN**

L'estensione dell'immobile in oggetto, determinata con il criterio della **Superficie Interna Netta (SIN)**, comporta una **Superficie Commerciale di mq 133** (in cifra tonda), secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue:

destinazione	mq	rapporto mercantile	mq commerciali
Principale (Abitazione)	83	1	83,00
Terrazzi	23	0,30	6,90
Cantina	40	0,60	24,00
Box Auto	17	0,50	8,50
Giardino	103	0,10	10,30
<b>TOTALE</b>			<b>132,70</b>



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

DATO IMMOBILIARE		
CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		
ANNO DI COSTRUZIONE	NUMERO DI SERVIZI	VETUSTA' DEI SERVIZI
2003	2	18
✓	Impianto elettrico	vetustà: 18
✓	Impianto idraulico	vetustà: 18
✓	Riscaldamento autonomo	vetustà: 18
✓	Aria condizionata	vetustà: 10
STATO DI MANUTENZIONE		
5	Buono	l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti, tali da non richiedere opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria
4	discreto	<b>l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone, con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria</b>
3	Sufficiente	l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili, che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria
2	Mediocre	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non di tipo strutturale
1	Scarso	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi, anche di tipo strutturale

DATO IMMOBILIARE		
CARATTERISTICHE QUALITATIVE		
INQUINAMENTO		
ambientale	acustico	elettromagnetico
assente	assente	assente
PROSPICIENZA		
2	Buona	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi ampi e di gradevole percezione quali piazze, giardini, viali alberati e strade principali
1	Normale	<b>l'immobile prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze</b>
0	Scarsa	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi chiusi quali vicoli stretti, vicoli chiusi e vanelle
ESPOSIZIONE		
5	Buona	l'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra Sud-Est e Sud-Ovest, e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
4	Discreta	l'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra Sud-Est e Sud-Ovest, ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne consente un parziale godimento
3	Normale	<b>l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Nord-Est e/o Ovest e Nord-Ovest e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che la condizionano</b>
2	Mediocre	l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Nord-Est e/o Ovest e Nord-Ovest, ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne riduce anche il parziale godimento oppure l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente diretta verso Nord
1	Scarsa	la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza impedisce completamente il soleggiamento dell'immobile, indipendentemente dalla sua esposizione



DATO IMMOBILIARE		
CARATTERISTICHE QUALITATIVE		
LUMINOSITÀ		
4	buona	<b>l'immobile presenta ampie superfici finestrate e non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento</b>
3	discreta	l'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ma non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
2	normale	l'immobile presenta ampie superfici finestrate ma la presenza a breve distanza di ostacoli permanenti ne consente un parziale godimento
1	scarsa	l'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ed inoltre la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza penalizza ulteriormente la luminosità degli ambienti
QUALITÀ DELLE RIFINITURE		
5	Lusso	la qualità delle finiture è di tipo lussuoso e/o di interesse storico-architettonico ed i materiali utilizzati e le tecniche costruttive sono rari
4	ottima	la qualità delle finiture è elevata ed i materiali utilizzati sono pregiati
3	buona	la qualità delle finiture è medio-alta ed i materiali utilizzati sono di prima scelta
2	<b>normale</b>	<b>la qualità delle finiture ed i materiali utilizzati sono di tipo ordinario</b>
1	scadente	la qualità delle finiture è scadente ed i materiali utilizzati sono di seconda o terza scelta
PANORAMICITÀ		
2	panoramico	l'immobile gode da più ambienti o dagli ambienti principali di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico
1	semipanoramico	l'immobile gode da un ambiente di scorci di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico
0	normale	<b>l'immobile non gode di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico</b>
FUNZIONALITÀ		
1	presente	<b>l'immobile presenta una distribuzione degli ambienti equilibrata ed una razionale localizzazione dei servizi e degli ambienti giorno e notte. La sua funzionalità è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce</b>
0	assente	l'immobile presenta una distribuzione degli ambienti squilibrata ed una localizzazione degli ambienti e dei servizi non funzionale. La sua funzionalità è non idonea al segmento di mercato in cui si inserisce



## Analisi del mercato immobiliare di riferimento e descrizione del contesto

Il settore residenziale, che comprende unità immobiliari come quelle oggetto di stima, ha registrato, a livello nazionale<sup>6</sup>, nel 2020 un volume di compravendite di abitazioni pari a 557.926 NTN (Numero di Transazioni Normalizzate), facendo registrare un decremento del 7,7% rispetto al 2019. Tale decremento nell'Area geografica in cui è situato l'immobile (Area: Sud - Non Capoluoghi) si attesta all' 8,0%, perciò leggermente superiore alla media nazionale.

Tabella 2: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2020	Var. % NTN 2020/19	Quota NTN per Area	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19
Nord Ovest	192.704	-7,5%	34,5%	1,99%	-0,17
Nord Est	113.563	-6,3%	20,4%	2,00%	-0,14
Centro	113.897	-7,5%	20,4%	1,70%	-0,14
Sud	90.808	-9,0%	16,3%	1,13%	-0,11
Isole	46.953	-9,2%	8,4%	1,11%	-0,12
<b>ITALIA</b>	<b>557.926</b>	<b>-7,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,63%</b>	<b>-0,14</b>
Capoluoghi	NTN 2020	Var. % NTN 2020/19	Quota NTN per Area	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19
Nord Ovest	57.852	-12,6%	31,9%	2,33%	-0,34
Nord Est	34.161	-10,4%	18,8%	2,22%	-0,26
Centro	50.772	-10,6%	28,0%	1,97%	-0,24
Sud	23.074	-11,7%	12,7%	1,50%	-0,20
Isole	15.739	-10,7%	8,7%	1,48%	-0,18
<b>ITALIA</b>	<b>181.598</b>	<b>-11,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,97%</b>	<b>-0,26</b>
Non Capoluoghi	NTN 2020	Var. % NTN 2020/19	Quota NTN per Area	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19
Nord Ovest	134.852	-5,2%	35,6%	1,87%	-0,11
Nord Est	79.403	-4,5%	20,8%	1,92%	-0,10
Centro	63.125	-4,8%	16,6%	1,54%	-0,08
<b>Sud</b>	<b>67.734</b>	<b>-8,0%</b>	<b>18,4%</b>	<b>1,04%</b>	<b>-0,09</b>
Isole	31.215	-8,4%	8,5%	0,99%	-0,09
<b>ITALIA</b>	<b>376.328</b>	<b>-5,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,50%</b>	<b>-0,10</b>

Nel 2020 il mercato immobiliare residenziale della Calabria<sup>7</sup> ha registrato 10.815 transazioni, con un decremento del 9,4% rispetto al 2019. Se pure con valori molto diversi, il mercato decresce complessivamente in tutte le province, per le quali si registra il decremento più alto per la provincia di Vibo Valentia, dove si registra un decremento delle transazioni del 20,1%. La provincia di Cosenza registra un decremento del 7,1% e, anche in virtù della sua estensione

<sup>6</sup> Osservatorio del mercato immobiliare. Pubblicazioni OMI. Rapporto Immobiliare 2021. Il settore residenziale. Periodo di riferimento anno 2020. Pubblicazione del 20 maggio 2021.

<sup>7</sup> Osservatorio del mercato immobiliare. Pubblicazioni OMI. Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale. CALABRIA. Periodo di riferimento anno 2020. Pubblicazione del 03 giugno 2021.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

territoriale, registra un numero di transazioni pari a 4.795, assorbendo il 44,3% del mercato regionale calabrese.

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per provincia
CATANZARO	2.176	-13,1%	0,85%	-0,13	20,1%
COSENZA	4.795	-7,1%	0,92%	-0,07	44,3%
CROTONE	864	-7,4%	0,76%	-0,06	8,0%
REGGIO DI CALABRIA	2.188	-6,8%	0,60%	-0,05	20,2%
VIBO VALENTIA	793	-20,1%	0,66%	-0,17	7,3%
<b>CALABRIA</b>	<b>10.815</b>	<b>-9,4%</b>	<b>0,79%</b>	<b>-0,08</b>	<b>100,0%</b>

In particolare, la Macro-area provinciale "Area Urbana dei Bruzi", nella quale è situato il Comune di Castrolibero, registra un numero di transazioni pari a 672, con un decremento del 13,4% rispetto al 2019.

Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN per macroarea
ALTOPIANO SILANO E SILA GRECA	154	-1,7%	0,7%	-0,01	3,2%
ARBERIA DELLA SILA GRECA	22	-16,1%	0,4%	-0,07	0,5%
<b>AREA URBANA DEI BRUZI</b>	<b>672</b>	<b>-13,4%</b>	<b>1,2%</b>	<b>-0,19</b>	<b>14,0%</b>
CAPO BONIFATI E COSTA DI CETRARO	153	-7,9%	0,7%	-0,06	3,2%
COLLINE DI DONNICI E PIANO LAGO	30	4,5%	0,6%	0,02	0,6%
CONURBAZIONE JONICA CAS-COR-ROS	680	-0,3%	1,1%	-0,01	14,2%
COSTA DEL SANTO DI CALABRIA E COLLINE LITORANEE	376	-7,4%	1,3%	-0,44	7,8%
COSTA JONICA BREZIA E COLLINE LITORANEE	195	-21,9%	0,9%	-0,07	4,1%
LAGO DI TARSIA	52	-25,7%	0,7%	-0,21	1,1%
MONTE PETTORUTO E VALLE DEL FOLLONE	74	11,8%	0,4%	-0,15	1,6%
PIANA DI CASTROVILLARI, GOLE DEL RAGANELLO ED EPARCHIA DI LUNGRO	170	-16,7%	0,5%	0,05	3,5%
PIEDIMONTI SILA GRANDE	66	37,3%	0,6%	-0,12	1,4%
SAMBUCINA E FIUME MUCONE	79	3,1%	0,6%	0,16	1,6%
SAVUTO E PONTE DI ANNIBALE	88	-11,4%	0,4%	0,01	1,8%
TORRE FIUZZI - ARCOMAGNO E RIVIERA DEI CEDRI	1.125	4,0%	0,5%	-0,06	23,5%
VALLE DEL FERRO E DEL SARACENO	272	-0,8%	1,5%	0,06	5,7%
VALLI DEL CUCCHIATO E DEL FINITA	63	-7,6%	0,6%	-0,01	1,3%
VALLI E CRESTE DEL LAO E DELL'ARGENTINO	32	8,1%	0,5%	-0,04	0,7%
<b>COSENZA CAPOLUOGO</b>	<b>491</b>	<b>-24,4%</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,02</b>	<b>10,3%</b>
<b>PROVINCIA DI COSENZA</b>	<b>4.795</b>	<b>-7,1%</b>	<b>0,9%</b>	<b>-0,07</b>	<b>100,0%</b>



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

In tale macro-area la quotazione media degli immobili residenziali risulta pari ad €/mq 869, registrando una diminuzione del 2,3% rispetto all'anno 2019, mentre la quotazione media degli immobili residenziali a livello provinciale registra un decremento del 3,1 % rispetto allo stesso anno e si attesta ad €/mq 704.

Tabella 25: Quotazione media e variazione<sup>8</sup> annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
ALTOPIANO SILANO E SILA GRECA	551	-2,4%
AREA URBANA DEI BRUZI	869	-2,3%
CAPO BONIFATI E COSTA DI CETRARO	803	-0,8%
COLLINE DI DONNICI E PIANO LAGO	493	-2,4%
CONURBAZIONE JONICA CAS-COR-ROS	772	-3,6%
COSTA DEL SANTO DI CALABRIA E COLLINE LITORANEE	760	-5,4%
COSTA JONICA BREZIA E COLLINE LITORANEE	602	-5,2%
LAGO DI TARSIA	488	-2,2%
MONTE PETTORUTO E VALLE DEL FOLLONE	455	-2,1%
PIANA DI CASTROVILLARI, GOLE DEL RAGANELLO ED EPARCHIA DI LUNGRO	530	-5,0%
PIEDIMONTI SILA GRANDE	530	-2,3%
SAMBUCINA E FIUME MUCONE	560	-2,6%
SAVUTO E PONTE DI ANNIBALE	448	-2,5%
TORRE FIUZZI - ARCOMAGNO E RIVIERA DEI CEDRI	884	-2,5%
VALLE DEL FERRO E DEL SARACENO	600	-0,3%
VALLI DEL CUCCHIATO E DEL FINITA	491	-0,8%
VALLI E CRESTE DEL LAO E DELL'ARGENTINO	393	-1,6%
COSENZA CAPOLUOGO	956	-5,4%
PROVINCIA DI COSENZA	704	-3,1%

Tale calo delle quotazioni medie dovrebbe boccarsi nei prossimi mesi su tutto il territorio nazionale, infatti, come secondo un'indagine di mercato<sup>8</sup> su scala nazionale condotta dal 21 giugno al 26 giugno 2021, da Banca d'Italia, presso 1192 agenti immobiliari dal 21 giugno al 26 luglio 2021, rimane ampiamente prevalente la quota di operatori che segnala la stabilità dei prezzi delle abitazioni, con un rafforzamento dei segnali di pressioni al rialzo. Coerentemente con tali sviluppi, lo sconto medio rispetto al prezzo iniziale richiesto dal venditore è lievemente diminuito. I giudizi sulle condizioni della domanda sono migliorati, sostenuti soprattutto da quelli più favorevoli nelle aree non urbane, mentre l'andamento

<sup>8</sup> Pubblicazione Banca d'Italia – STATISTICHE - Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – 10 Agosto 2021

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

dei nuovi incarichi a vendere è rimasto ovunque negativo. Le attese sul proprio mercato di riferimento sono rimaste stabili mentre sono migliorate quelle sull'evoluzione del mercato nazionale, specialmente su un orizzonte biennale. Si è consolidata la percezione degli agenti che, nell'arco dei prossimi tre anni, la domanda dei potenziali acquirenti si indirizzerà verso le abitazioni indipendenti e quelle con spazi esterni più che nel periodo precedente la pandemia. A tali sviluppi contribuirebbe la possibilità di ricorrere al lavoro a distanza, specialmente nelle aree metropolitane.

Il 67,5 % degli agenti intervistati ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita nel secondo trimestre del 2021, una quota superiore a quella della precedente rilevazione; la percentuale di operatori che ravvisano un calo delle quotazioni è nettamente diminuita, assestandosi su valori storicamente bassi (17,9 %, da 27,1 nell'indagine precedente; fig. 1 della tavola di seguito riportata). È invece salita al 14,6 % quella di chi giudica i prezzi in aumento (da 11,4).

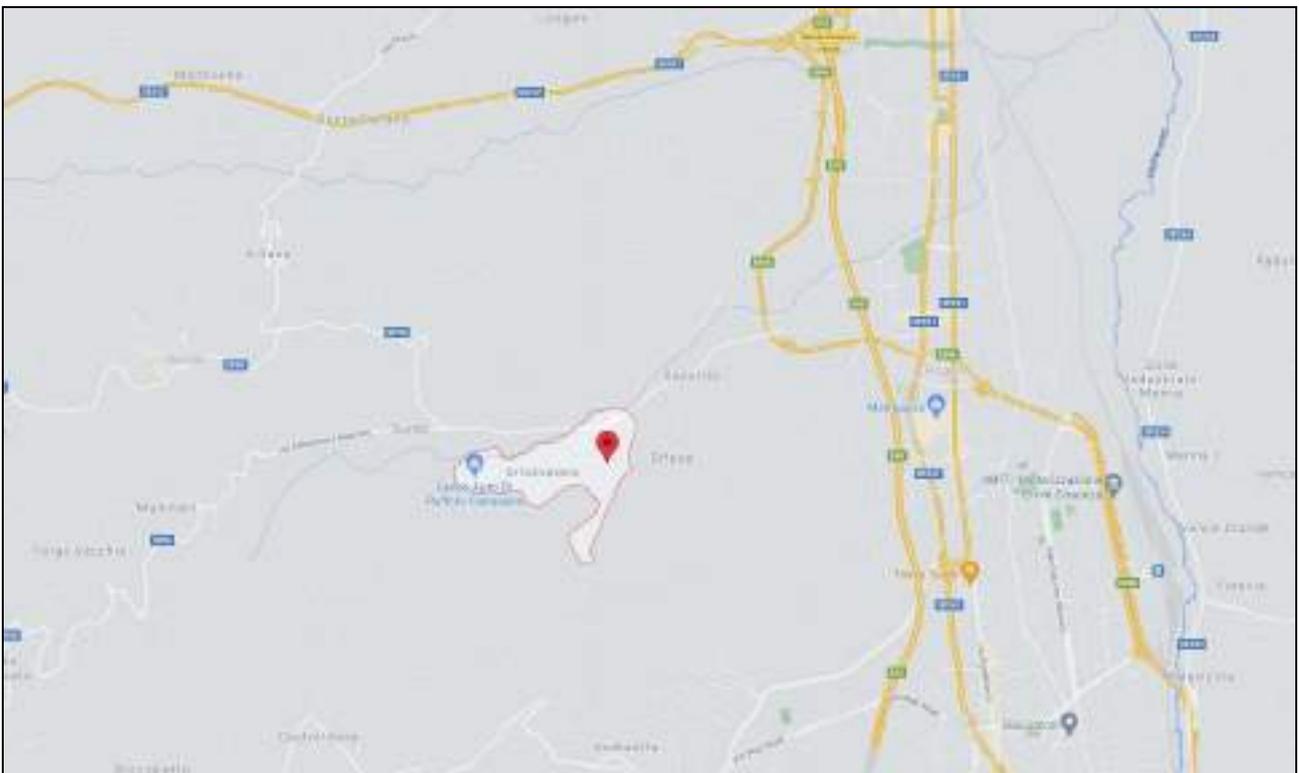


Nello stesso periodo, lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è ulteriormente sceso, al 9,3 % (dal 10,1 nell'indagine precedente; fig. 2 della tavola in precedenza riportata); i tempi di vendita sono rimasti sostanzialmente stabili, a 7,2 mesi (da 7,0; fig. 2 della tavola in precedenza riportata).



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Gli immobili in oggetto, come evidenziato nei precedenti paragrafi, si trovano nella frazione/località Ortomatera del Comune di Castrolibero (CS), nella quale sono 941 gli abitanti registrati nell'ultima rilevazione. Tale frazione è posta a nord-est rispetto a Castrolibero Centro, dal quale dista circa 2,5 Km in linea d'aria, percorribili con varie strade, delle quali quella più corta è una stradina comunale lunga circa 3 km che collega la frazione Ortomatera alla via San Marco del centro abitato. Ortomatera è situata ai confini territoriali del proprio Comune ed è molto vicina all'abitato del Comune limitrofo di Rende, dal quale dista circa 3 Km rispetto al centro storico, ed è praticamente attaccato alle frazioni dello stesso Comune Surdo e Saporito, con le quali, non essendoci una separazione netta, costituisce, di fatto, un unico centro abitato. Ortomatera è collegata, attraverso strade comunali del comune di Rende, sia alla zona più popolosa del Comune di Rende, che è l'abitato di Commenda-Roges-Quattromiglia e sia alla strada a scorrimento veloce SS 18 Crotona-Paola (uscita Rende-Marano-Roges). La zona in oggetto, inoltre, dista circa 4 km dall'uscita autostradale più vicina (autostrada A2 uscita Rende-Cosenza Nord).



Mapa Inquadramento "Google Maps" (con indicazione fabbricato oggetto di perizia)

La frazione Ortomatera è caratterizzata da edificazione di recente costruzione. Essa, infatti si è sviluppata dopo la seconda guerra mondiale ed in modo costante, con picchi di nuove costruzioni negli ultimi 20 anni del secolo scorso. La tipologia edilizia prevalente in zona è



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

quella dell'abitazione in appartamento con relative pertinenze in piccoli condomini (per lo più di due e tre piani, circondati da corte). Sono, comunque, presenti in zona, anche la tipologia dell'abitazione indipendente e del fabbricato con destinazione mista (locali commerciali al piano terra e residenziale ai piani superiori), quest'ultima più presente nella parte in stretta vicinanza con la frazione Saporito di Rende. La zona vede anche la presenza di una piccola zona industriale/artigianale e, considerando la zona Ortomatera-Saporito-Surdo come un unico centro abitato, la si ritiene adeguatamente servita da servizi pubblici (presenza di strutture amministrative, sportive, scolastiche, attività commerciali, prossimità a strade di grande comunicazione e servita da mezzi pubblici).

Viste le medio-piccole dimensioni dell'abitato della frazione Ortomatera, che registra, pertanto, un limitato mercato immobiliare, e considerando, così come già esposto, che la frazione in oggetto forma, di fatto, con la frazione Saporito di Rende e con la frazione Surdo di Rende, un unico centro abitato, è utile, ai fini estimativi, ampliare il raggio dell'analisi del mercato immobiliare, comprendendo, perciò, oltre alla frazione Ortomatera, anche le frazioni Saporito e Surdo di Rende. Tale zona "ampliata" è analizzata in modo separato, sia per Comune che per fascia/zona **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI<sup>9</sup>)**, ma per le varie zone valgono le seguenti specifiche:

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere esotico (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autolavaggio non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per le tipologie Negozi il giudizio O/N IS è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**Legende**

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può caratterizzare i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la ricorrenza catastale nella quale sono ricadute, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1958.

In particolare, l'abitato della frazione Ortomatera, si inserisce nella zona OMI "E2 - Suburbana/Barbaro Crocevia Ortomatera Feudo Pirelle" del Comune di Castrolibero, i cui valori sono riportati nella figura seguente:

<sup>9</sup> Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2020 - Semestre 2



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2							
Provincia: COSENZA							
Comune: CASTRO, BERO							
Frazione/zona: Suburbano/SAPORITO CROCEVA ORTOMATERIA FEUDO PIRELLI							
Codice di zona: ( )							
Microzona catastale n. ( )							
Tipologie prevalenti: Abitazioni (vill)							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mesi)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	830	L	2,2	3,2	L
Box	NORMALE	290	390	L	1,9	2	L
Ville e Villini	NORMALE	650	800	L	2,3	3,3	L

In essa i valori di mercato per le abitazioni civili (stessa tipologia dell'immobile oggetto di perizia), in normali condizioni, variano fra €/mq 580 e €/mq 830, con un valore medio, pertanto, di 705 €/mq, mentre i valori di mercato per i box, in normali condizioni, variano fra €/mq 290 e €/mq 390, con un valore medio, pertanto, di 340 €/mq.

L'abitato della frazione Saporito di Rende, invece, si inserisce nella zona OMI "C3 - Semicentrale/Failla-Difesa Saporito" del Comune di Rende, i cui valori sono riportati nella figura seguente:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2							
Provincia: COSENZA							
Comune: RENDE							
Frazione/zona: Semicentrale/FAILLA-DIFESA SAPORITO							
Codice di zona: ( )							
Microzona catastale n. ( )							
Tipologie prevalenti: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mesi)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	4,1	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	1300	L	2,2	3,8	L
Box	NORMALE	300	820	L	2,1	3	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1600	L	6,1	7,2	L



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

In essa i valori di mercato per le abitazioni civili, in normali condizioni, variano fra €/mq 1.100 e €/mq 1.600, con un valore medio, pertanto, di 1.350 €/mq, mentre i valori di mercato per i box, in normali condizioni, variano fra €/mq 580 e €/mq 820, con un valore medio, pertanto, di 700 €/mq.

L'abitato della frazione Surdo di Rende, infine, si inserisce nella zona OMI "D7 - Periferica/Surdo-Pirelle-Petroni-Malvitani-Forge Vecchie" del Comune di Rende, i cui valori sono riportati nella figura seguente:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2							
Provincia: COSENZA							
Comune: RENDE							
Frazione/zona: Periferica/SURDO-PIRELLA-PETRONI-MALVITANI-FORGE VECCHIE							
Codice di zona: D7							
Microzona catastale: n.d.							
Tipologia presentata: Abitazione civile							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Q./M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (Q./M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	980	1400	1	3,5	5,0	1
Abitazioni di tipo economica	Normale	670	1300	1	3,1	4,5	1
Box	Normale	390	520	1	1,5	2	1
Ville e Villini	Normale	1100	1500	1	3,5	5,0	1

In essa i valori di mercato per le abitazioni civili, in normali condizioni, variano fra €/mq 980 e €/mq 1.400, con un valore medio, pertanto, di 1.190 €/mq, mentre i valori di mercato per i box, in normali condizioni, variano fra €/mq 390 e €/mq 520, con un valore medio, pertanto, di 455 €/mq.

Guardando la zona nel complesso (Ortomatera-Saporito-Surdo) si vede, pertanto, che **i valori di mercato per le abitazioni civili** (stessa tipologia dell'immobile oggetto di perizia), **in normali condizioni**, hanno un range molto ampio e variano fra €/mq 580 e €/mq 1.600, con un **valore medio**, pertanto, di **1.090 €/mq**, mentre i valori di mercato per i box, in normali condizioni, variano fra €/mq 290 e €/mq 820, con un valore medio, pertanto, di 555 €/mq.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Altre statistiche sulle quotazioni di prezzi di immobili si possono ricavare da siti internet specialistici, come ad esempio “www.borsinoimmobiliare.it”, dal quale è possibile ricavare la seguente tabella statistica per l’intero Comune di Castrolibero:

Ind. Quotazioni Immobiliari	-5,62% (su 191,6M)	Ind. Vendite Immobiliari	+63,7% (su 42 mila)	Ind. Vendite Non Immobiliari	86 (su 13 mila)
Dinamica Mercato	Media Borse	IC Numero Immobili	1347 - 55,79% del censito	IC Numero Affitti	3674 - 10,20% di proprietà
Numero Abitanti	9732	IC Livello Immobiliare	Media Alta		

e le seguenti tabelle riferite alla zona in cui è sito l’immobile e cioè la frazione Ortomatera:

<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo € 548,99	Valore medio € 710,40	Valore massimo € 870,82
<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo € 470,92	Valore medio € 610,25	Valore massimo € 748,59
<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo € 413,51	Valore medio € 482,43	Valore massimo € 551,35
<b>Ville &amp; villini</b> Quotazioni di Ville e villini di villa	Valore minimo € 548,35	Valore medio € 855,29	Valore massimo € 762,41

<b>Box auto &amp; Autorimesse</b> Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggio	Valore minimo € 348,54	Valore medio € 287,60	Valore massimo € 345,67
<b>Posti auto coperti</b> Quotazioni di parcheggi coperti	Valore minimo € 174,77	Valore medio € 213,81	Valore massimo € 252,45
<b>Posti auto scoperti</b> Quotazioni di parcheggi scoperti	Valore minimo € 106,81	Valore medio € 131,08	Valore massimo € 155,38

Borsinoimmobiliare - Comune di Castrolibero zona “Barbaro Crocevia Ortomatera Feudo Pirelle”

Lo stesso sito riporta, inoltre, le seguenti tabelle statistiche per l’intero Comune limitrofo di Rende:

Ind. Quotazioni Immobiliari	-1,88% (su 1.881,6M)	Ind. Vendite Immobiliari	+10,20% (su 18 mila)	Ind. Vendite Non Immobiliari	6.796 (su 10 mila)
Dinamica Mercato	Media	IC Numero Immobili	3602 - 31,02% del censito	IC Numero Affitti	18021 - 10,40% di proprietà
Numero Abitanti	33320	IC Livello Immobiliare	Media Alta		

e le seguenti tabelle (riferite, rispettivamente, le prime alla zona di Saporito e le seconde a quella di Surdo):



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

	<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appalti in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 1.076,11	Valore medio Euro 1.375,03	Valore massimo Euro 1.673,95
	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appalti in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo Euro 964,34	Valore medio Euro 1.231,45	Valore massimo Euro 1.458,75
	<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appalti in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 813,91	Valore medio Euro 948,06	Valore massimo Euro 1.082,20
	<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Piazze di Ville	
Valore minimo Euro 1.085,73	Valore medio Euro 1.368,66	Valore massimo Euro 1.642,39

	<b>Box auto &amp; Autoinnesse</b> Quotazioni di box e auto innesse a parcheggio	
Valore minimo Euro 406,63	Valore medio Euro 594,01	Valore massimo Euro 722,58
	<b>Posti auto coperti</b> Quotazioni di posti coperti (coperti)	
Valore minimo Euro 345,56	Valore medio Euro 425,11	Valore massimo Euro 500,60
	<b>Posti auto scoperti</b> Quotazioni di posti coperti scoperti	
Valore minimo Euro 219,48	Valore medio Euro 267,15	Valore massimo Euro 314,85

Borsinoimmobiliare - Comune di Rende zona "Failla Difesa Saporito"

	<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appalti in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 908,40	Valore medio Euro 1.234,42	Valore massimo Euro 1.502,38
	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appalti in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo Euro 801,54	Valore medio Euro 1.025,71	Valore massimo Euro 1.248,87
	<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appalti in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 766,07	Valore medio Euro 898,58	Valore massimo Euro 1.030,12
	<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Piazze di Ville	
Valore minimo Euro 832,80	Valore medio Euro 1.105,06	Valore massimo Euro 1.356,00

	<b>Box auto &amp; Autoinnesse</b> Quotazioni di box e auto ad box a parcheggio	
Valore minimo Euro 325,20	Valore medio Euro 389,87	Valore massimo Euro 454,52
	<b>Posti auto coperti</b> Quotazioni di posti coperti (coperti)	
Valore minimo Euro 232,54	Valore medio Euro 280,51	Valore massimo Euro 328,87
	<b>Posti auto scoperti</b> Quotazioni di posti coperti scoperti	
Valore minimo Euro 154,76	Valore medio Euro 182,78	Valore massimo Euro 213,80

Borsinoimmobiliare - Comune di Rende zona "Surdo Pirelle Petroni Malvitani Forge Vecchie"

Tali quotazioni, a differenza di quelle OMI in precedenza esposte, che elencavano solo gli immobili in condizioni "normali" (intendendo con tale termine lo stato conservativo) e differenziavano gli appartamenti solo in base alla categoria catastale di "Abitazioni civili" ed "Abitazioni di tipo economico", differenziano gli appartamenti in tre fasce, riferite alla qualità



*Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO*

dello stabile in cui l'appartamento è posto. Con tale criterio il range delle quotazioni è più ampio, evidenziando una differenza nei valori massimi, i quali risultano leggermente più alti rispetto alle OMI, che elencavano, però, solo gli immobili in condizioni "normali".

In particolare, viene riportato nella la zona di Ortomatera per le abitazioni in stabili di qualità "superiore alla media" il valore massimo di €/mq 870,82, leggermente più alto, pertanto, del valore massimo delle OMI che si attestava ad €/mq 830. La stessa presenza di valori leggermente più alti rispetto alle OMI si registra anche per le abitazioni in stabili di qualità "superiore alla media" nelle zone di Saporito e Surdo, mentre per i box, invece, si registrano nelle tre zone valori leggermente inferiori rispetto a quelli delle OMI. Infatti il valore medio dei box, considerando il valore medio del complesso Ortomatera-Saporito-Surdo, si attesta ad €/mq 427,37, più basso dei valori OMI preso in esame per la stessa zona che si attestava ad €/mq 555.

Da un'indagine di mercato (effettata nella stessa zona e per la stessa tipologia immobiliare oggetto di stima) sono risultati in offerta gli immobili di seguito descritti:



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Indagini di Mercato								
Fonte	Ubicazione	Stato manutenzione	Superficie SEL (mq)	Valore Offerta	Valore*	Valore unitario (€/mq)	Immagine	Immagine
idealista.it	via Coppi, 4 Località Ortomatera, Castrolibero	Discreto	126	€ 145 000	€ 131 515	€ 1 044		
idealista.it	via Coppi, 19 Località Ortomatera, Castrolibero	Discreto	143	€ 159 000	€ 144 213	€ 1 008		
idealista.it	via Ferrari, 30 Località Ortomatera, Castrolibero	Sufficiente	146	€ 148 000	€ 134 236	€ 919		
Immobiliare.it	via Pirelli, 3 Località Ortomatera, Castrolibero	Discreto	120	€ 115 000	€ 104 305	€ 869		
idealista.it	via Giorgio de Chirico, snc Località Saporito, Rende	Sufficiente	126	€ 110 000	€ 99 770	€ 792		
idealista.it	Località Saporito, Rende	Sufficiente	120	€ 110 000	€ 99 770	€ 831		
Immobiliare.it	via Goldoni, 49 Località Surdo, Rende	Sufficiente	174	€ 150 000	€ 136 050	€ 782		
gallocase.com	via Tasso, Località Surdo, Rende	Discreto	118	€ 120 000	€ 108 840	€ 922		
gallocase.com	via Giorgio de Chirico, snc Località Saporito, Rende	Discreto	160	€ 204 000	€ 185 028	€ 1 156		
Immobiliare.it	via Antonio Ligabue, 133 Località Saporito, Rende	Discreto	170	€ 225 000	€ 204 075	€ 1 200		
Immobiliare.it	via Giorgio de Chirico, 46 Località Saporito, Rende	Discreto	100	€ 118 000	€ 107 026	€ 1 070		
Immobiliare.it	via Carlo Carrà, 10 Località Saporito, Rende	Discreto	85	€ 97 000	€ 87 979	€ 1 035		

\* prezzo determinato a partire dall'offerta applicando una decurtazione del 9,3%, come da Pubblicazione Banca d'Italia - STATISTICHE - Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 10 Agosto 2021

Tale indagine evidenzia che il **valore medio** di vendita per gli **appartamenti** con stato manutentivo **discreto** è pari a circa **1040 €/mq**.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Si riporta di seguito una descrizione degli indicatori tecnico - estimativi, che determinano l'inserimento del bene nel segmento di mercato immobiliare della zona. Tali indicatori, associati alle caratteristiche quantitative e qualitative, consentono di definirne il valore tramite il metodo del confronto con immobili rilevati nello stesso segmento di mercato.

SEGMENTO DI MERCATO						
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	Comune	<b>Castrolibero</b>	Provincia	<b>Cosenza</b>	CAP	<b>87040</b>
	Zona	<b>Suburbana</b>	Quartiere	<b>Frazione Ortomatera</b>	Foglio di mappa	<b>3</b>
<b>TIPO DI CONTRATTO</b>	<b>compravendita</b>		<b>DIMENSIONE</b>	<b>media</b>		
<b>LIVELLO DEGLI SCAMBI</b>	<b>medio</b>		<b>FORMA DI MERCATO</b>	<b>concorrenza monopolistica</b>		
<b>DESTINAZIONE</b>			<b>TIPOLOGIA IMMOBILIARE</b>			
Destinazione attuale	<b>residenziale</b>		1° livello	<b>fabbricato</b>		
Destinazione alternativa	<b>residenziale</b>		2° livello	<b>condominio</b>		
			Tipo costruzione	<b>usato</b>		
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>			<b>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</b>			
Tipologia edilizia	<b>appartamento</b>		Compratori	<b>privati</b>		
Tipologia costruttiva	<b>cemento armato</b>		Venditori	<b>privati</b>		
			Motivo dell'acquisto	<b>prima abitazione</b>		
			Intermediario	<b>nessuno</b>		
<b>LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO</b>			<b>PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI</b>			
Prezzo medio (€/mq)	<b>1.040</b>		Presenza di strutture amministrative	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	
Filtering	<b>assente</b>		Servita dai mezzi pubblici	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	
Fase del ciclo immobiliare	<b>contrazione</b>		Presenza di attività commerciali	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	
			Presenza di strutture sportive	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	
			Presenza di strutture ricreative	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
			Prossimità a strade di grande comunicazione	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	
			Presenza di strutture scolastiche	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	
			Presenza di strutture sanitarie	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
<b>INDICI DI MERCATO</b>	Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili					<b>-0,02</b>
	Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano					<b>0,01</b>
	Rapporto complementare area/immobile					<b>0,10</b>



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

## 12.4 Valore di Mercato

### Comparabili

Nel segmento di mercato precedentemente identificato, sono stati rilevati due comparabili (ALLEGATO n. 11), le cui caratteristiche quantitative sono confrontate con l'immobile oggetto di stima e di seguito tabellate:

### Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Oggetto di stima
Prezzo rilevato (euro)	145.000,00	159.000,00	
Sconto sul prezzo rilevato (%)	9,30	9,30	
Prezzo adottato (euro)	131.515,00	144.213,00	
Data (mesi)	0	0	0
Superficie Principale (SEL - mq)	100	71	96
Superficie Secondaria Balconi (mq)	8	16	0
Superficie Secondaria Terrazzi (mq)	21	0	23
Superficie Secondaria Soffitta (mq)	0	133	0
Superficie Secondaria Cantina (mq)	0	0	45
Superficie Secondaria Box Auto (mq)	16	0	19
Superficie Esterna Giardino (mq)	93	17	103
Livello di piano (n)	0	0	0
Servizi igienici (n)	2	3	2
Stato di manutenzione (n)	4	4	4
Impianto elettrico (n)	1	1	1
Impianto idraulico (n)	1	1	1
Riscaldamento autonomo (n)	1	1	1
Aria condizionata (n)	1	1	1
Ascensore (n)	0	0	0



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		-2
Rapporti mercantili	Balconi	0,25
	Terrazzi	0,30
	Cantina	0,60
	Soffitta	0,50
	Box auto	0,50
Rapporto complementare area/immobile		0,10
Livello di piano - saggio di incremento (%)		1
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€)	3.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	15
	vita utile di un servizio igienico (anni)	15
Impianto elettrico	costo a nuovo dell'impianto (€)	5.000,00
	vetustà dell'impianto (anni)	18
	vita utile di un impianto (anni)	20
Impianto idraulico	costo a nuovo dell'impianto (€)	5.000,00
	vetustà dell'impianto (anni)	18
	vita utile di un impianto (anni)	20
Riscaldamento autonomo	costo a nuovo dell'impianto (€)	5.000,00
	vetustà dell'impianto (anni)	18
	vita utile di un impianto (anni)	20
Aria condizionata	costo a nuovo dell'impianto (€)	2.500,00
	vetustà dell'impianto (anni)	10
	vita utile di un impianto (anni)	10



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
Data	219,19	240,36
Superficie Principale	917,26	917,26
Superficie Secondaria Balconi	229,31	229,31
Superficie Secondaria Terrazzi	275,18	275,18
Superficie Secondaria Soffitta	458,63	458,63
Superficie Secondaria Cantina	550,35	550,35
Superficie Secondaria Box auto	458,63	458,63
Superficie Esterna Giardino	141,41	141,41

### Tabella di valutazione

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
Prezzo	131.515,00	144.213,00
Data	0	0
Superficie Principale	-3.669,02	22.931,40
Superficie Secondaria Balconi	-1.834,51	-3.669,02
Superficie Secondaria Terrazzi	550,35	6.329,07
Superficie Secondaria Soffitta	0	-60.997,51
Superficie Secondaria Cantina	24.765,91	24.765,91
Superficie Secondaria Box auto	1.375,88	8.713,93
Superficie Esterna Giardino	1.414,14	12.161,60
Prezzo corretto (€)	155.785,48	150.758,98
Pesi per il calcolo della media	50%	50%
Prezzo corretto medio (€)	€ 154.283,06	
<b>Valore Stimato (= Prezzo corretto medio in cifra tonda)</b>	<b>€ 154.000</b>	

La media dei due valori così ottenuti è pari, pertanto, ad **€ 154.000** (in cifra tonda), con una divergenza dello 0,20 %. Il **valore unitario** corrispondente è pari a **circa €/mq 1.030**.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Pertanto si determina che il più probabile **Valore di Mercato**, dell'appartamento di 4 vani ed accessori con relative pertinenze (giardino, cantina e box auto), sito nel Comune di Castrolibero, nella Frazione Ortomatera, in via Coppi, 2, identificato al N.C.E.U di Castrolibero (CS) al Foglio 3, Particella 610 Sub 2 graffato Particella 608 Sub 5 e Box Auto al Foglio 3, Particella 610 Sub 9, determinato con il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), sia pari è pari a **€ 154.000**.

Tale valore rappresenta, pertanto, il Valore di Mercato del bene, ottenuto sulla base delle superfici e destinazioni d'uso urbanisticamente assentite, dovuto alle caratteristiche quantitative e qualitative, non modificabili nel corso del procedimento esecutivo ed inteso come immobile disponibile sul libero mercato.

Tuttavia, trattandosi, di esecuzione forzata priva di garanzie per vizi occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile e considerando ogni onere a carico dell'assegnatario, come i costi per la regolarizzazione urbanistica ed i costi per l'eventuale rimozione degli abusi, si determina, infine, il **Valore Finale** di mercato del bene, apportando le seguenti decurtazioni al Valore di Mercato:

<b><i>Valore di Mercato</i></b>	<b>154.000,00 €</b>
<b>Costi per regolarizzazione urbanistica</b> (SCIA in sanatoria, per come specificato al quesito punto 4, precedentemente esposto al paragrafo 7)	- 1.616,00 €
<b>Costi per eventuale rimozione degli abusi edilizi</b> precedentemente esposti al paragrafo 7 e che si quantificano in circa 1.000 € (demolizione di cucina e wc al piano seminterrato e ripristino cucina al piano terra/rialzato)	- 1.000,00 €
<b><i>Valore Attuale Netto</i></b> (154.000 € - 1.616 € - 1.000 €)	<b>151.384,00 €</b>
<b>Abbattimento forfetario del 15% del valore</b> per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali spese condominiali insolute (151.384 € * 0,15)	- 22.707,60 €
<b><i>Valore Finale</i></b>	<b>128.676,40 €</b>

Quindi, alla luce delle considerazioni esposte, si determina che il **Valore Finale** del bene, al netto di tutte le correzioni e decurtazioni, è pari a **€ 129.000**, in cifra tonda.

Infine, essendo il **pignoramento** riferito alla **quota di proprietà pari al 50%**, si determina in € 129.000 \* 0,50 =

**€ 64.500 il Valore Finale della quota oggetto di pignoramento.**



### 13 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 10

*“a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;”*

Come già specificato al quesito punto 7, precedentemente esposto al paragrafo 10, i beni pignorati, costituiscono, di fatto, un'unica abitazione, la quale, considerate le sue caratteristiche tipologiche, distributive e dimensionali, si ritiene che non è divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario e pertanto si ritiene che debbano essere alienati solo come UNICO LOTTO.

### 14 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 11

*“ ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”*

Come specificato al quesito punto 8, precedentemente esposto al paragrafo 11.1, i beni pignorati risultano di proprietà dei coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà (in regime di separazione dei beni) e [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà (in regime di separazione dei beni).

Essi sono attualmente occupati dagli stessi coniugi, che vi abitano con la propria famiglia, composta, oltre che dagli stessi coniugi, dai figli minorenni [REDACTED] e [REDACTED]. È stata comunque verificata la presenza di contratti di locazione presso



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

l'Agenzia delle Entrate e tale ricerca ha dato esito negativo, come attestato dalla stessa Agenzia delle Entrate nel relativo documento rilasciato in 26/07/2021 (ALLEGATO n. 10).

Per il fabbricato, di cui fanno parte i beni pignorati, è stato redatto il regolamento di condominio, depositato negli atti del notaio Lanzillotti con verbale in data 25 febbraio 2004, n. Rep. 57461 (ALLEGATO n. 12). In esso tale fabbricato viene denominato con "FABBRICATO CONDOMINIO C.S.4", il cui amministratore è il Dott. [REDACTED], che comunica della situazione regolare dei pagamenti al 31/08/2021 delle quote condominiali spettanti ai proprietari dell'immobile oggetto di perizia, specificando, però, che causa anomalie nella fatturazione dei consumi acqua dallo stesso riscontrata, ha dovuto approfondire e chiarire con il gestore della rete tale anomalia e ciò ha comportato un ritardo nella ripartizione dei consumi di alcune fatture acqua. Tale ripartizione è stata completata e comunicata ai condomini in data 12/10/2021 e la relativa quota, dovuta per i consumi di acqua potabile al mese di giugno 2021, dell'unità immobiliare di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] ammonta ad € 503,49. Per lo stesso condominio (il cui codice fiscale è [REDACTED]) non vi sono spese straordinarie già deliberate, ma, per come risulta dal "Verbale dell'Assemblea del Giorno" del 19/07/2021 (ALLEGATO n. 12), è stato dato incarico ad un ingegnere di redigere uno studio di fattibilità per lavori condominiali "Superbonus 110 %". Dal "Bilancio preventivo per conto" (ALLEGATO n. 12) riferito all'anno 2021 emerge che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione riferito ai beni oggetto di perizia è pari a € 448,40.

Per il fabbricato, di cui fanno parte i beni pignorati, non risultano, inoltre, vincoli storici-artistici, alberghieri di inedificabilità o indivisibilità, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici, procedure espropriative per pubblica utilità, ordini di sgombero per inagibilità o pubblica incolumità e altri vincoli inibitori.

## 15 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 12

*"ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;"*

Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

## **16 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 13**

*“ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;”*

L'immobile è idoneamente raffigurato a livello fotografico nell'ALLEGATO 4, dove vi sono le varie foto e le relative tavole grafiche che specificano i vari punti di vista delle stesse foto.

Graficamente, invece, esso è rappresentato nell'ALLEGATO 5.

## **17 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 14**

*“a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare”*

Si allega alla presente relazione il “Foglio Riassuntivo” (ALLEGATO 13).

## **18 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 15**

*“ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”*

Si è predisposta la presente relazione in versione “privacy”, che viene allegata nella “busta telematica”, come ulteriore allegato (oltre ai tredici allegati della perizia) e denominato “CTU\_116\_2020\_PRIVACY”.

## **19 CONCLUSIONI**

Ciò è quanto richiesto ad evasione del mandato affidato al sottoscritto ed esposto nei vari punti, per i quali non sono state riscontrate particolari difficoltà.

Si dichiara di aver agito in assenza di conflitto di interessi, non avendo alcun rapporto di parentela o di natura professionale o patrimoniale con i soggetti debitori e creditori.



*Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO*

Si dichiara, inoltre, di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione all'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Si resta, comunque, a disposizione della S.V.I. per qualsiasi delucidazione o chiarimento.

Roggiano Gravina, 14 Ottobre 2021

*il C.T.U*

*ing. Luigi Giuseppe SCARLATO*

