

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

<

**Procedura Giudiziaria Nr. 154/2017**

**del Registro Esecuzioni Immobiliari promossa**

**da [REDACTED] in danno dei Sigg.**

**Giudice dell'esecuzione: Dr. Giuseppe Sicilia**

**Perito Estimatore: Arch. Roberto Cava**

***Relazione di stima integrativa***

**Casali del Manco, li Aprile 2024**

**L' Esperto Estimatore**

**Arch. Roberto Cava**



## RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo Giudice dell' esecuzione Dr.Giuseppe Previte

### 1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 2 settembre 2019 e recante numero 154/2017, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. Sicilia nominava me sottoscritto Arch. Roberto Cava, con studio in Casali del Manco (Loc. Spezzano Piccolo - Cosenza) alla Via G. Rossa n° 39, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1087, Esperto Estimatore nella procedura esecutiva promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro i Sigg. [REDACTED] recante n. 242/2017 del Registro Esecuzioni Immobiliari mi invitava a comparire all'udienza del 26 novembre 2019 per il giuramento di rito. In tale data l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. Sicilia, conferiva al sottoscritto il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

1) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei [in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento]. In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

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

3) *acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

4) *descrivere, previo necessario accesso, gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie*



(calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali dei beni (strutture verticali, solai, infissi esterni ed- interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impiantielettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primariae secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

5) accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) rilevare le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITARSI A descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto ed a quantificando in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

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

8) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



10) dire, nel caso in cui gli immobili siano pignorati solo pro quota, se esso sia divisibile innatura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

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

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

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

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

14) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritti nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);



Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni edecurtazioni;

15) riportare in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendoti da riportare nell'ordinanza divendita:

- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezbase;

- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nudaproprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;

- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezbase.

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

## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come trascritto nei verbali di sopralluogo (cfr.All. 3), le operazioni di consulenza ebbero inizio il giorno 19 Marzo 2019 in Rende(CS), alla presenza del Sig. [REDACTED] debitore esecutato, dopo aver dato lettura del mandato conferitomi, venivano effettuate operazioni di rilievo metrico e fotografico (cfr- All. 3 (foto nn 1/15,) del bene oggetto di pignoramento. In date intermedie e successive ai suddetti sopralluoghi, ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli. Il sottoscritto reperiva altra documentazione e precisamente si recava presso i competenti uffici del Comune di Rende(CS) per acquisire informazioni.

## 3. Risposte ai quesiti

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), controllando in particolare la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutata e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento.

Fabbricato sito nel comune di Rende(CS) (Codice: I171) Provincia di COSENZA in testa alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED],

A) Catasto Fabbricati del Comune di Rende(CS):



1) - Foglio 46 Particella 575, sub 4 C/da Surdo di Rende (CS), piano T e 1, categoria A/3 classe 3, consistenza 6 vani,rendita 402.84; proprietà 1000/1000 [REDACTED] per 1000/1000 in comunione dei beni.

L'elenco delle sole iscrizioni e delle sole trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, rivelabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 17.03.2021, presenta una situazione immutata in riferimento alla certificazione ipocatastale allegata in atti datata 24 luglio 2017, e non come riportato nella relazione di stima già depositata per mero errore di distrazione;

1) U.I.U. Foglio46P.Ila575 sub 4(All.2)

- ISCRIZIONE del 29/04/2009 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 11950  
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 69299/26724 del 23/04/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario
- TRASCRIZIONE del 23/06/2017 - Registro Particolare 14640 Registro Generale 17670  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 1226 del 01/06/2017  
ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

In atti il sottoscritto ha individuato le mappe censuarie, che, seppur non aggiornata per come meglio verrà specificato nel successivo **punto 3.6**, ha consentito un' agevole identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati visionati durante il sopralluogo del 14 Luglio 2020 (cfr. All. 5) e se ne riporta la seguente descrizione per la singola unità immobiliare urbana sita in Rende (CS) alla C/da Surdo Via T. Campanella così identificata al Catasto : **Foglio 46 Particella 575 sub 4**, abitazione piano Terra e locale di sgombero piano sottotetto;

Unità Immobiliare Urbana F.46P.Ila575 sub 4 piano T e 1 in Ditta [REDACTED] :





Il fabbricato,ovvero l'u.i.u. oggetto di pignoramento(F.46P.Ila 575 sub 4 Piano T e Sottotetto) è ubicata all'interno della frazione Surdo, alla via T. campanella 7 del comune di Rende. E' accessibile da una strada secondaria denominata appunto Via Campanella che corre perpendicolare alla Via Manzoni direttrice che collega la frazione Pirelli alla Località denominata Castrolibero e quindi alla SS 107. La frazione è sprovvista di qualsivoglia standards nelle immediate vicinanze, tanto che la stessa fa riferimento a Castrolibero. Il manufatto a forma regolare ed a un solo livello, confina con la strada comunale, con fabbricato adiacente e due lotti privati già edificati. Per tali motivi presenta tre fronti liberi con aperture e un lato in adiacenza al manufatto adiacente, realizzato in successivamente rispetto all'unità e quindi al manufatto oggetto di stima. Da documentazione acquisita il manufatto realizzato in epoca successiva doveva essere totalmente indipendente dal punto di vista strutturale dal manufatto oggetto di stima; lo stato attuale dei luoghi dimostrano invece il contrario con difformità consistenti rispetto a quanto approvato, e che tra l'altro non risultano essere le uniche. Lo stesso manufatto dispone di una corte che lo cinge su tre lati, con quella adiacente alla strada comunale limitata ad un semplice passaggio pedonale. La copertura, seppure realizzata diversamente rispetto al progetto di cui alla Licenza n° 73/68 rilasciata dal Comune di Rende (CS), è a due falde con muro di spina centrale. Le due falde hanno stessa pendenza ma diversa altezza, se non altro per il maggiore sviluppo della falda che volge ad est. Internamente manca il muro trasversale che la dovrebbe limitare dalla unità adiacente. La struttura portante delle falde è abbastanza compromessa e usurata dal tempo. Assenza totale di tavolato e isolamento termico.

### **1) Unità Immobiliare Urbana (F.42P.Ila575 sub4)**

L'unità abitabile in questione occupa una porzione del livello piano terra del manufatto che appunto è adiacente a un manufatto limitrofo. Si sviluppa su una superficie di circa mq 100,00 al lordo delle murature, oltre la corte accessibile dal vano disimpegno. Dispone di nr 4 vani, oltre un locale bagno e un disimpegno centrale che è posto al centro del manufatto. Tutti i vani, a meno del locale ripostiglio dispongono di aperture più o meno sufficienti relativamente al rapporto aero-illuminante dei vari locali. Il manufatto presenta una scansione di setti portanti regolare; muri portanti solo sui muri perimetrali e uno di spina centrale. In pratica è deficitaria circa la nuova normativa antisismica di un ulteriore setto portante di spina, ortogonale a quello esistente. L'altezza utile di piano è di circa 2,95. L'unità presenta i seguenti vani partendo nella descrizione dal portoncino di ingresso con accesso dalla corte esclusiva vani che la compongono sono:

- Ingresso con disimpegno (cfr. All3.2 foto 1,2) consistenza c/a 8,07mq;
- Tinello (cfr. All3.2 foto 3) consistenza c/a 7,90mq;
- Letto 2 (cfr. All3.2 foto 4-5) consistenza c/a 8,57mq;
- Bagno con doccia (cfr. All3.2 foto 6-7) consistenza c/a 6,20mq;
- Salone/pranzo (cfr. All3.2 foto 10-11-12) consistenza c/a 22,30mq



- Letto 1 (cfr.All3.2foto 8-9) consistenza c/a 14,00mq
- Soffitto(cfr.All3.2 foto13-14-15) consistenza circa 29,85 + 45,80ca
- Corte(cfr.All 8.2 foto16-17). Consistenza circa 183,00mq

La posizione e il dimensionamento dei vani non segue nessuna logica circa un uso funzionale plausibile, con commistioni inopportune tra zona giorno e zona notte disposte in modo casuale e caotico, così come anche nella metratura degli stessi vani. Risultano sottodimensionati sia il tinello che la stanza adibita a letto 2, a fronte di un salone/pranzo distante dalla cucina e con la porta di fronte la porta della camera matrimoniale. Inesistente la distinzione fra zona giorno e zona notte e distribuzione interna dei vani pessima; Oltre al salone posizionato di fronte la camera matrimoniale, anche la seconda camera da letto, oltre ad essere vicinissima al portone di ingresso ha la porta di accesso dirimpetto a quella della cucina. L'unità in oggetto si presenta in uno stato di conservazione mediamente buono. Tutti i vani, a meno del locale bagno, sono stati pavimentati con mattonelle in ceramica dimensioni 33x33 colore beige. Il locale bagno risulta in buono stato e restaurato non recentemente. Risultano datati gli infissi esterni in alluminio colore bronzo caratterizzati da finestra a doppio battente senza vetrocamera e persiane con doghe regolabili; per quanto riguarda quelli interni sono costituiti da porte tamburate. La copertura della struttura, risulta datata sia nella struttura portante che nei materiali che la compongono. Assenza totale di isolamento termico. Gli impianti risultano datati.

Per quanto riguarda le rifiniture del predetto immobile esse sono di scarsa qualità e presentano uno stato di conservazione non ottimale.

Consistono in:

- pavimenti interni in ceramica 33x33 in tutti i vani a meno del locale bagno
- pavimenti in ceramica 20x20 differenziati tra il pavimento e il rivestimento del locale bagno
- rivestimenti in ceramica 20x20 alla parete cucina.;
- infissi interni in legno tamburate;
- infissi esterni in alluminio senza vetrocamera con persiane a doghe regolabili in alluminio color bronzo alla parte esterna;
- bagni provvisti di apparecchiature igienico –sanitarie;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento autonomo con termo camino e un fangoiler appeso alla parete del salone senza uscita dello scarico di condensa.

Per quanto riguarda le *caratteristiche funzionali*, siamo in una contrada sviluppatasi negli anni 60/70 periurbana lontano da scuole, municipio, chiese e altri servizi primari.

Il sottoscritto Esperto Estimatore ha accertato la **non**(cfr. All. 4) piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, conformità rilevata per i soli dati catastali iquali,





hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Il sottoscritto Esperto Estimatore prima di passare alle difformità vuole evidenziare quanto riscontrato in sede di individuazione del bene in oggetto. *Per meglio capire la situazione in essere riporta quanto segue:*

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per le zone occupate dai rispettivi fabbricati sono conformi a quanto realizzato e comunque entrambe le aree già occupate dai fabbricati ricadono in ZTO tipo B completamente nelPRG.

L'unità abitabile distinta in Catasto al F.46P.IIa575 sub 4 piano T e 1° in [REDACTED] è stato autorizzato con **Licenza a Costruire n° 70** in data 27/06/1968, giusta autorizzazione dell'ex Genio Civile di Cosenza Prot. 12949 del 18 Giugno 1968. Lo stato dei luoghi evidenzia una situazione differente rispetto al progetto autorizzato. Le difformità riguardano il posizionamento dell'ingresso principale, non a filo muratura perimetrale per come realizzato, ma rientrato di circa 80 cm per una larghezza di circa 2,25 cm al netto delle previste murature perimetrali. Oltre a questo aumento volumetrico di circa  $(0,80 \times 2,25 \times 3,00 = 5,4 \text{ mc})$  alcuni setti sono mancanti e le aperture del tinello e dell'attuale camera da letto singola sono sul fronte lato ingresso e non sui laterali. Al livello sottotetto è stato realizzato solo il muro di spina centrale ortogonale al lato ingresso, e risultano mancanti gli altri setti previsti nella progettazione di cui alla Licenza di Costruire n° 70, così come è mancante il muro perimetrale adiacente al manufatto in ampliamento e opposto al lato ingresso principale. In data 14/08/1982 veniva autorizzato l'ampliamento allo stesso manufatto ma che non interessa la presente stima, salvo la stanza accessibile dal salone e non facente parte dell'unità oggetto di stima. Allo stato attuale il manufatto è sprovvisto di regolare documento di agibilità.

L'unità non è ben definita in quanto il vano adiacente al salone, e la porzione del locale ripostiglio di fatto fanno parte dell'unità in oggetto, ma di diritto appartengono all'ampliamento di cui al Permesso di Costruire n 743 del 14/agosto 82. Anche il locale sottotetto non è ben delimitato ma si mostra in continuum con la parte in ampliamento. Risulta ben definito come accesso dalla strada comunale e come corteo privata.

N. Lotto	Identificativi catastali lotto
1	Unità immobiliare abitabile sita nel Comune di Rende(CS), Loc. Surdocatastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al <b>foglio di mappa n. 42, particella 575 sub 4</b> categoria A3, classe 3, vani 6, rendita catastale € 402,84, indirizzo Loc. Surdo C.da



Pirelli
---------

L'immobile oggetto di pignoramento, non essendo pignorato *pro quota*, andrà stimato da parte del sottoscritto nella sua interezza ribadendo, per quanto anticipato pure al punto precedente, il netto giudizio della loro indivisibilità alla luce della vigente normativa. L'unità abitativa (**F 42 – P.IIa575 sub 4**) sita alla C/da Pirelli del Comune di Rende risulta essere di proprietà della Sig. [REDACTED] proprietaria al 100% dell'unità abitativa di cui sopra.

L'abitazione distinta al **F 42 – P.IIa575 sub 4** Località Pirelli del Comune di Rende CS alla data del sopralluogo risulta occupata dalla [REDACTED], cui tra l'altro risulta residente (*cf.* All 09). Non risultano contratti di locazione in essere per la particella sopra menzionata come da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (*cf.* All 09).

L'immobile oggetto di pignoramento è utilizzato come residenza, per come ribadito precedentemente ed almeno alla data del citato sopralluogo peritale (F.46P.IIa575sub4, residenza) dalla [REDACTED] (*cf.* All 06).

Il sottoscritto non ha rilevato, sull'immobile oggetto di pignoramento, l'esistenza di vincoli ed oneri di qualsiasi natura (elencati al punto 13) di cui in premessa.

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

Per quanto riguarda il valore di mercato degli immobili, le indagini condotte presso le agenzie immobiliari di Cosenza e del suo hinterland (Tecnocasa, Rete Immobiliare), hanno condotto ad una quotazione media, relativa al secondo semestre dell'anno 2022 pari a **€/mq 1.200,00** per abitazioni civili nuove od integralmente ristrutturate nella zona di che trattasi, mentre la quotazione immobiliare mediata tratta dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativa al primo semestre dell'anno 2018, ha portato ad una valutazione media pari a **€/mq 1.120,00**  $[(Val\ OMI_{max} + Val\ OMI_{min})/2]$  per le



abitazione civili (cfr.All. 7).Le indagini condotte inoltre mediante la consultazione del manuale di consulenza immobiliare avente come autrice Marina Tamborrino (*Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2012) nelquale sono riportate le quotazioni medie indicative per mq delle compravendite per i Comuni non capoluoghi di Provincia<sup>1</sup>, riportate nelle tabelle (cfr.All. 8, *Quotazioni medie indicative 2022 – Comuni non capoluoghi di Provincia*, pag. 35) per le abitazioni nuove assimilando la zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento alla periferia della Città di Cosenza (CS), con valori di 1.100,00 delle abitazioni. Valori che risultano poco realistici, per cui è di buon senso assumere, vista la fase stagnante del mercato immobiliare a Cosenza e nel suo hinterland, almeno per le quotazioni al nuovo, mercato che invece fino a qualche anno fa era vivace ed in crescita costante per cui per la determinazione dei valori lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i valori delle agenzie immobiliari interpellate e gli stessi valori OMI; tale non veridicità è confermata dalle predette indagini condotte sul territorio che conducono a quotazioni inferiori e quindi **è di buonsenso assumerne un valore medio al nuovo, per le abitazioni pari a €1200,00. Il valore tiene conto dellacorte esclusiva poste sui trefronti liberi e del localesoffitta.**

A fronte quindi dell' aleatorietà della quotazione da assumere, per determinare il reale valore di mercato dell' immobile per cui è causa, soprattutto alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nella precedente par. 3.4, la letteratura<sup>2</sup> consiglia di applicare dei **coefficienti di differenziazione** che sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere l' appena citata quotazione al nuovo per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Tali coefficienti si applicano alle sopracitate quotazioni indicative per mq delle compravendite per i singoli Comuni capoluoghi di Provincia: essi, anche se applicati alle quotazioni anziché alle superfici, hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Ministero dei LL.PP., circolare n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad uno che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per *mq commerciale nuovo*.

In definitiva, ai nostri fini, **delle nuove unità trovano ragione i suddetti coefficienti di differenziazione che ora verranno meglio esplicitati.**

In sede di stima i coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell' immobile oggetto di stima). Ipotizzando di adottare la prima soluzione e premettendo che non sempre e

<sup>1</sup>Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2012, pag.35

<sup>2</sup>Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2012, pag.61



non tutti i coefficienti vanno adottati, il sottoscritto C.T.U., fra tutti quelli presenti in letteratura<sup>3</sup>, ritiene opportuno applicare:

- i coefficienti di età, qualità e stato dell' immobile, per abitazioni;
- quest' ultimi coefficienti, (cfr.All. 12), tabelle Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (esclusi i negozi) e Coefficienti di età, qualità e stato: negozi] possono così meglio essere esplicitati:
- a) ETÀ, con le seguenti ripartizioni: nuovo (immobile mai utilizzato); recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età da 10 a 20 anni; da 21 a 40 anni; da 41 a 60 anni; oltre 60anni;
- b) QUALITÀ, con le seguenti ripartizioni: lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono); ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);
- c) STATO DI MANUTENZIONE, con le seguenti classificazioni: ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in «perfetto stato»); buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

Ribadendo, per come riportato nei precedenti punti 3.9 e 3.10, la necessità di valutare il bene oggetto di pignoramento in un lotto nella sua interezza, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in questione (appartamento) sito alla C/da Pirelli, Piano terra e locale soffitta alla C/da Pirelli del Comune di Rende - CS - si avrà:

**Lotto N. 1:** abitazione sita nel Comune di Rende (CS), catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio di mappa n. 42, particella 575 sub 4 categoria A3, classe 3, vani 6, rendita catastale € 402,84, indirizzo Loc. Surdo C.da Pirelli,

**Valore di mercato al nuovo pari a €/mq 1200,00** (tale valore scaturisce dal fatto che l'unità è dotata di corte esclusiva anche se da un lato non identificata fisicamente e di un sottotetto di copertura non agibile e non delimitato fisicamente dal fabbricato adiacente).

<sup>3</sup>Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2012, pag.64 e succ.



Coefficienti correttivi abitazione:

- **Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell'edificio: ceqs (età:tra 41/60 anni); qualità: popolare; stato: mediocre)=0.60**

**Ulteriori coefficienti cui si dovrà tener conto in fase di stima che andranno a determinare il valore dell'immobile:**

- Coefficiente di unità sprovviste del secondo bagno =0,90

**Valore di mercato al netto dei parametri correttivi: €/mq1200,00x0,60= €/mq 720.00**

€/mq 720,00x C<sub>assenza secondo bagno 0,90</sub> ) =€/mq 648,00

(€/mq 648,00 x 91,05 mq )= **€ 59.000,40**

In totale avremo: **€ 59.000,40 (cinquantanovemila,40).**

**Tale valore dovrà essere decurtato delle spese occorrenti per sanare le difformità urbanistiche e strutturali, nonché per la realizzazione di partizioni alle due unità sia al piano terreno (chiusura porta interna), sia al piano sottotetto (realizzazione di muro perimetrale con la struttura adiacente) che è stimato in € 5.400,00. Alla luce di quanto sopra il valore finale dell'unità oggetto di stima è pari a € 53.600,40** cui tenendo infine conto dell' abbattimento forfettario pari al 15% (**€ 8.040,06**) come da quesito, avremo in definitiva un valore pari ad € 45.560.34 (quarantacinquemilacinquecentosessanta,34 euro).

Il valore finale della stima alla luce di quanto sopra riportato somma € 45.560.34 (quarantacinquemilacinquecentosessanta,34 euro).

#### **4. Conclusioni**

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, il sottoscritto Esperto Estimatore afferma in conclusione che tutto quanto esposto nella narrativa precedente può essere riassunto in maniera sinottica nella documentazione cartacea e fotografica allegata all'presente.

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

Casali del Manco, lì Marzo 2023



L' esperto Estimatore

Arch. Roberto Cava

Allegati:

1. Verbale di nomina, verbale di sopralluogo e documentazione prodotta ed acquisita:
  - Documentazione acquisita presso gli uffici del Registro degli atti privati Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza
2. Documentazione catastale
3. Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio per il comune di Rende(CS)
4. Tavole grafiche
5. Documentazione fotografica

