

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Il.mo Sig. G.E.:* **DOTT. GIORGIO PREVITE**

*Procedimento esecutivo immobiliare:* **N. 46/2018**

*Promosso da:* **ITALFONDIARIO S.p.A**

*Contro:* **sigg.**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

12 dicembre 2019

IL CTU

dott. ing. Deborah Iazzolino



Sommario

PREMESSA.....	2
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA.....	5
Controllo sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567, c.2, C.P.C. ....	5
Cronologia delle operazioni peritali .....	5
ESPLETAMENTO DELL'INCARICO .....	7
<i>Quesito n.1 – Risposta dell'esperto</i> .....	7
<i>Quesito n.2 – Risposta dell'esperto</i> .....	11
<i>Quesito n.3 – Risposta dell'esperto</i> .....	16
<i>Quesito n.4 – Risposta dell'esperto</i> .....	16
<i>Quesito n.5 – Risposta dell'esperto</i> .....	25
<i>Quesito n.6 e n.7 – Risposta dell'esperto</i> .....	25
<i>Quesito n.8 – Risposta dell'esperto</i> .....	29
<i>Quesito n.9 – Risposta dell'esperto</i> .....	30
<i>Quesito n.10 – Risposta dell'esperto</i> .....	46
<i>Quesito n.11 – Risposta dell'esperto</i> .....	46
<i>Quesito n.12 – Risposta dell'esperto</i> .....	46
<i>Quesito n.13 – Risposta dell'esperto</i> .....	47
<i>Quesito n.14 – Risposta dell'esperto</i> .....	59
CONCLUSIONI ED INDICAZIONI .....	60

PREMESSA

Con ordinanza dell'Ill.mo Giudice Esecutore dott. Giorgio Previte datata 28.08.2019, la sottoscritta ing. Deborah Iazzolino, nata a Cosenza il 27.03.1984, con studio tecnico in Casali del Manco località Serra Pedace (CS) alla Via Donato Bendicente n. 32/B, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.5591 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Cosenza al n. 4632, viene nominata esperta stimatrice nella procedura indicata in epigrafe ed invitata a comparire in data 11.09.2019 per il giuramento di rito e conferimento dell'incarico.

In occasione del giuramento il G.E. richiede alla sottoscritta di rispondere ai seguenti quesiti:

- 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 dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 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 concezione 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 effetti 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, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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, verifichi, ai fini dell'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 dell'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 al 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 ostantive;*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la 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'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente paria alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in sede se l'immobile risulta 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 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 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 l'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 contestoin 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 personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (tra 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:*

- 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;*
- 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.*
- l'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo.*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

### **Controllo sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567, c.2, C.P.C.**

Preliminarmente la sottoscritta ha effettuato un controllo circa la completezza della documentazione agli atti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile appurando che essa risulta idonea e completa per i beni pignorati.

È stato depositato il Certificato Notarile (Art. 567, c.2 del c.p.c.) Sostitutivo firmato dal Notaio dott.ssa Maria Pantalone Balice da cui si evince che i beni oggetto del pignoramento in esame, censiti al Foglio 36 particella 731 sub 14 e Foglio 36 particella 731 sub 15 del N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo, risultano di proprietà dei signori

coniugati in regime di comunione legale.

È presente, altresì, nella suddetta certificazione notarile la storia ipotecaria nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Dalla disamina degli atti procedurali si rinviene che il creditore procedente ha provveduto al deposito dell'estratto catastale storico riguardante il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni.

Non è stata riscontrata agli atti la presenza del certificato di stato civile degli esecutati; pertanto si è provveduto all'acquisizione, previa richiesta al Comune di Torino, del certificato di matrimonio (si veda Allegato n.9) al fine dell'accertamento del regime patrimoniale dei debitori.

### **Cronologia delle operazioni peritali**

Le operazioni peritali sono state condotte dalla sottoscritta secondo la seguente cronologia:

- in data 11.09.2019 la scrivente accettava l'incarico peritale d'estimo conferito dal Giudice dell'Esecuzione prestando giuramento di rito presso la cancelleria esecuzioni immobiliari, piano terra, Tribunale di Cosenza;
- in data 16.09.2019 il Custode Giudiziario del bene immobile assoggettato a pignoramento, avv. Francesco Galluzzo, in collaborazione con la sottoscritta, provvedeva ad inviare

- comunicazione per il primo sopralluogo a mezzo raccomandata A/R ai debitori esecutati e a mezzo pec. al rispettivo legale rappresentante (avv. Nicola Cellini), (cfr. All.n.1);
- in data 18.09.2019 richiedeva presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio del Catasto di Cosenza di prendere visione e di estrarre copia dei dati catastali comprensivi di estratto di mappa, planimetria catastale, visura attuale e visura storica delle unità immobiliari oggetto di stima (cfr. All. n.7);
  - il giorno 28.09.2019 alle ore 10.30 la scrivente congiuntamente al Custode Giudiziario provvedeva, in osservanza al disposto contenuto nel verbale di affidamento dell'incarico, ad effettuare la visita peritale presso l'immobile di proprietà degli esecutati sito nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Malagodi n.29 (ora civico n. 59) e procedeva, a seguito dei rilievi metrici e fotografici condotti, a stilare il Verbale di primo accesso di cui si allega copia (cfr. All. n.3);
  - il giorno 03.10.2019 la sottoscritta faceva richiesta al Comune di Montalto Uffugo di prendere visione del progetto relativo al fabbricato sito alla Via Malagodi n.29 e richiedeva agli organi territoriali competenti di effettuare ricerche in merito al rilascio dei titoli abilitativi riguardanti il compendio immobiliare in oggetto (cfr. All. n.5);
  - in data 10.10.2019 la scrivente acquisiva le necessarie informazioni relative alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti per il compendio immobiliare e verificava presso l'UTC di Montalto Uffugo la regolarità edilizia dell'unità pignorata acquisendo, inoltre, le copie cartacee circa la documentazione e gli elaborati progettuali richiesti (si veda All. n. 6);
  - in data 15.10.2019 il CTU, poiché riteneva necessario effettuare un ulteriore sopralluogo presso il bene immobile assoggettato a codesto pignoramento, comunicava a mezzo raccomandata A/R ai debitori esecutati e a mezzo pec al rispettivo legale rappresentante (avv. Nicola Cellini) nonché al Custode nominato, la data stabilita per un secondo accesso (cfr. All. n.2);
  - il giorno 23.10.2019 alle ore 15.30, congiuntamente all'avv. Francesco Galluzzo in qualità di custode, effettuava un secondo sopralluogo presso l'unità immobiliare da periziare effettuando verifiche di conformità e/o difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato di progetto;
  - in data 12.12.2019 il sottoscritto CTU effettuava invio telematico della relazione peritale d'estimo, unitamente ai relativi allegati, al Tribunale Ordinario di Cosenza-Sez. Esecuzioni Immobiliari e ne inviava copia alle parti attraverso posta elettronica certificata.

## ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

### ***Quesito n.1 – Risposta dell'esperto***

L'immobile oggetto di stima, di proprietà dei signori

in regime di comunione

dei beni, è ubicato nel comune di Montalto Uffugo (CS), in località Lo Scalo, ed individuato nel modo seguente:

#### **Dati toponomastici**

- ❖ Immobile sito in Montalto Uffugo (CS), località Lo Scalo, alla Via Malagodi n. 59 (ex civico n.29), composto da piano interrato, piano terra e piano primo con annessa corte esclusiva.

#### **Dati catastali**

- ❖ Catasto Fabbricati Comune di Montalto Uffugo: Foglio 36, Particella 731, Sub 14 e 15 (corte esclusiva), Zona Cens. 2, Classe 2, Vani 9, Piano S1-T-1, Categoria A/7, abitazioni in villini (già particella 731 sub.4 e sub.9).

L'immobile rientra in un complesso edilizio costituito da due fabbricati con tipologia a schiera (denominati "fabbricato A" e "fabbricato B").

L'unità immobiliare oggetto di stima, facente parte del corpo di Fabbrica A, quest'ultimo costituito da n.3 unità immobiliari, confina ad est con lato completamente cieco ovvero confinante in aderenza con l'altra unità immobiliare del corpo di fabbrica A, sul fronte sud e su quello est con corte/giardino pertinenziale e con strada di accesso comune ai corpi di fabbrica A e B mentre a nord con corte esclusiva e con le particelle 623 e 622.



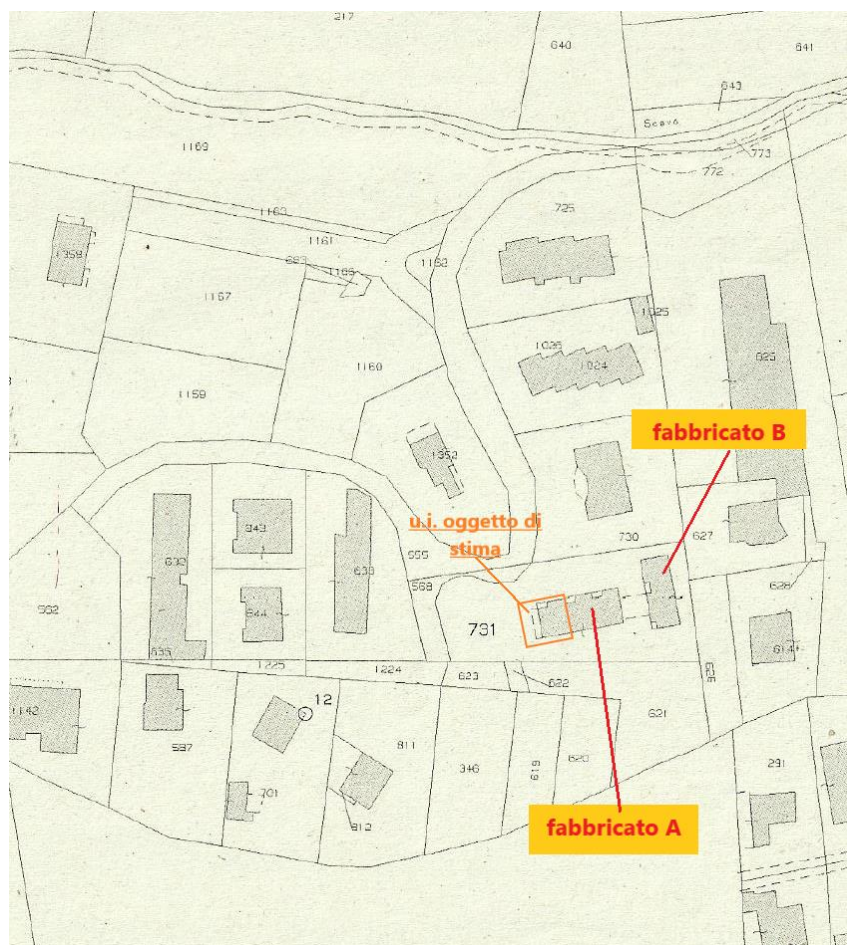


Figura 1- individuazione su mappa catastale dei corpi di fabbrica A e B

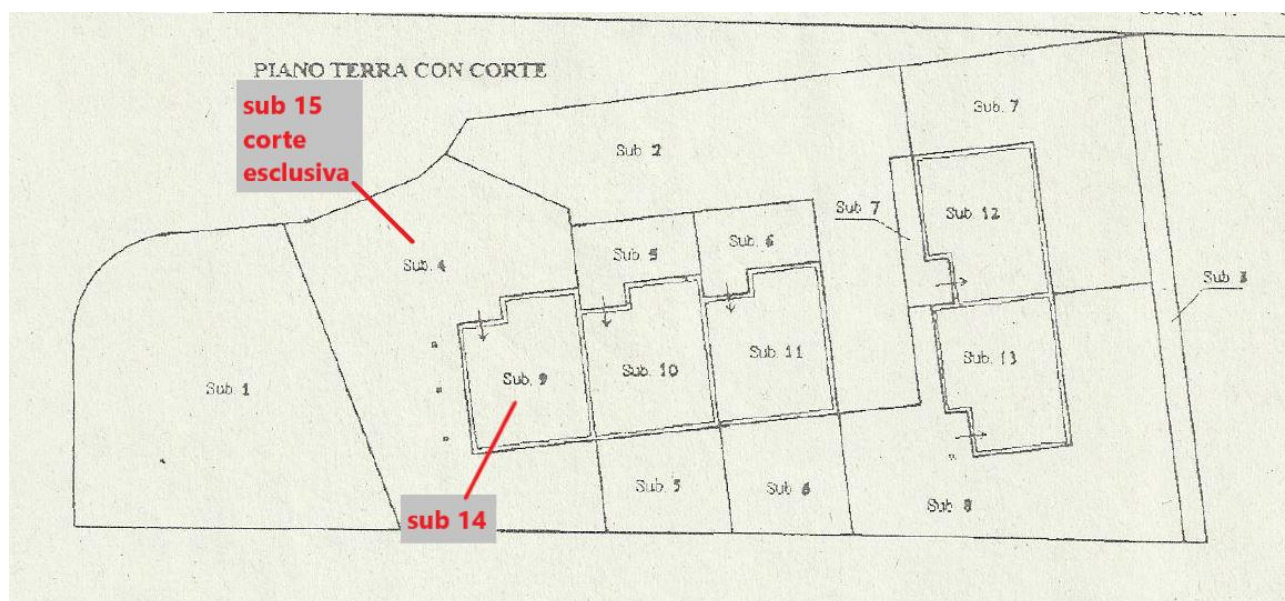


Figura 2- Dimostrazione grafica dei subalterni assegnati

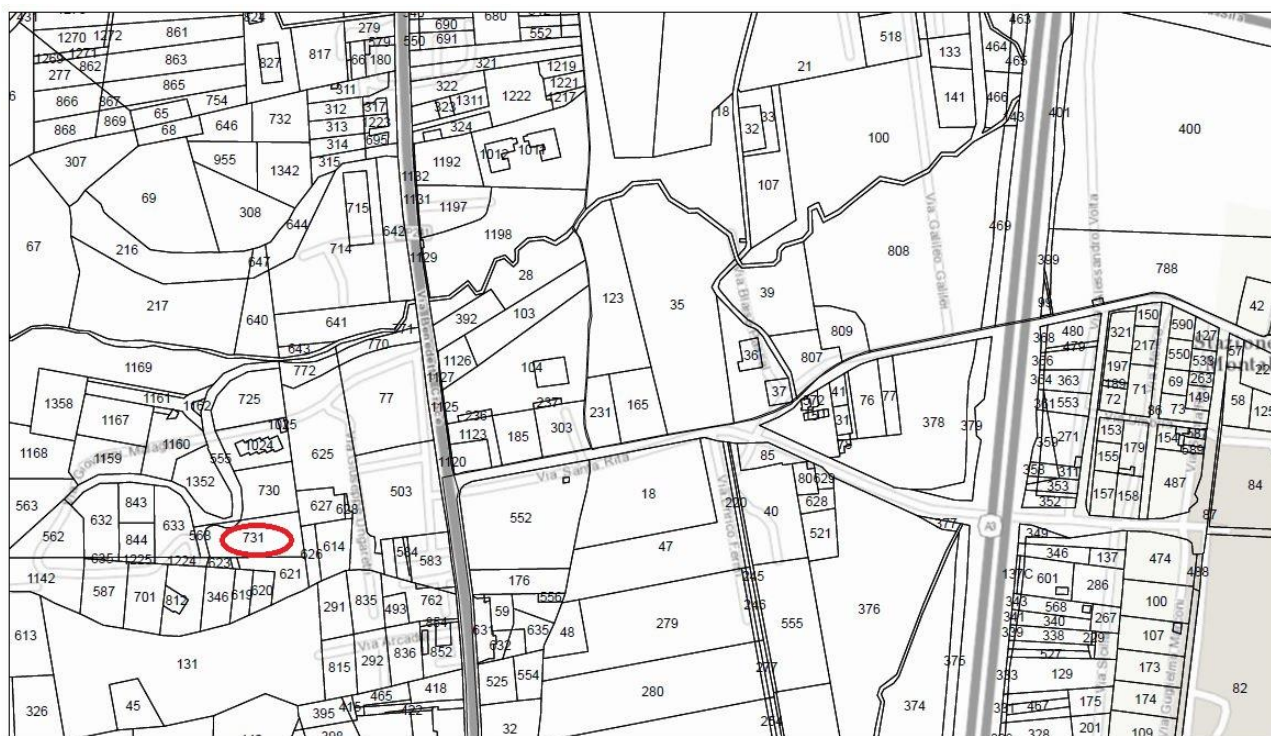


Figura 3 – Individuazione su mappa catastale Foglio 36 Particella 731

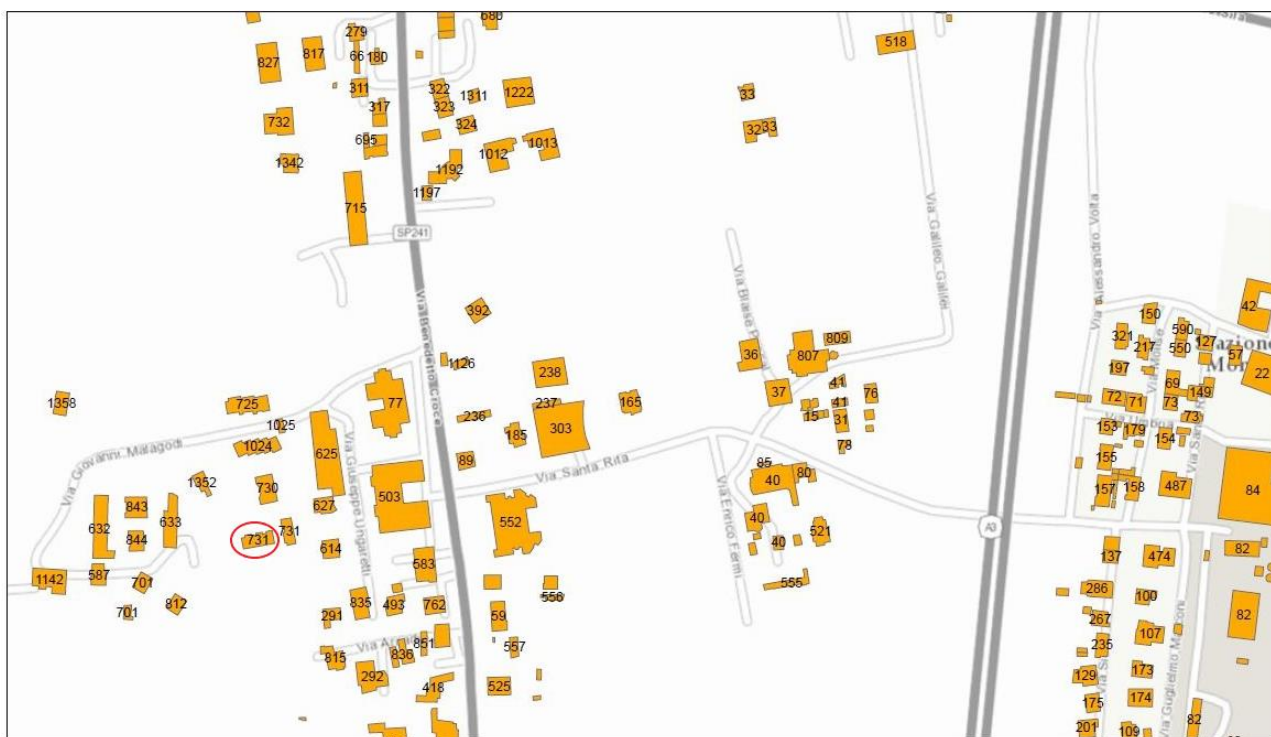


Figura 4 – Catasto Fabbricati

L'immobile oggetto di pignoramento, dal punto di vista dell'inquadramento territoriale ed urbanistico, è situato nel comune di Montalto Uffugo, in Via Malagodi n.59 (già civico n.29), località "Lo Scalo", quest'ultima distante circa 8,13 km dal centro urbano di Montalto Uffugo. Dal punto di vista dei collegamenti vi si arriva percorrendo la SP247 e procedendo per Via B.Croce/Strada Statale 19 delle Calabrie/SP241.



Figura 5 - Individuazione su ortofoto dell'immobile oggetto di stima (immagine estrapolata da Google Earth)

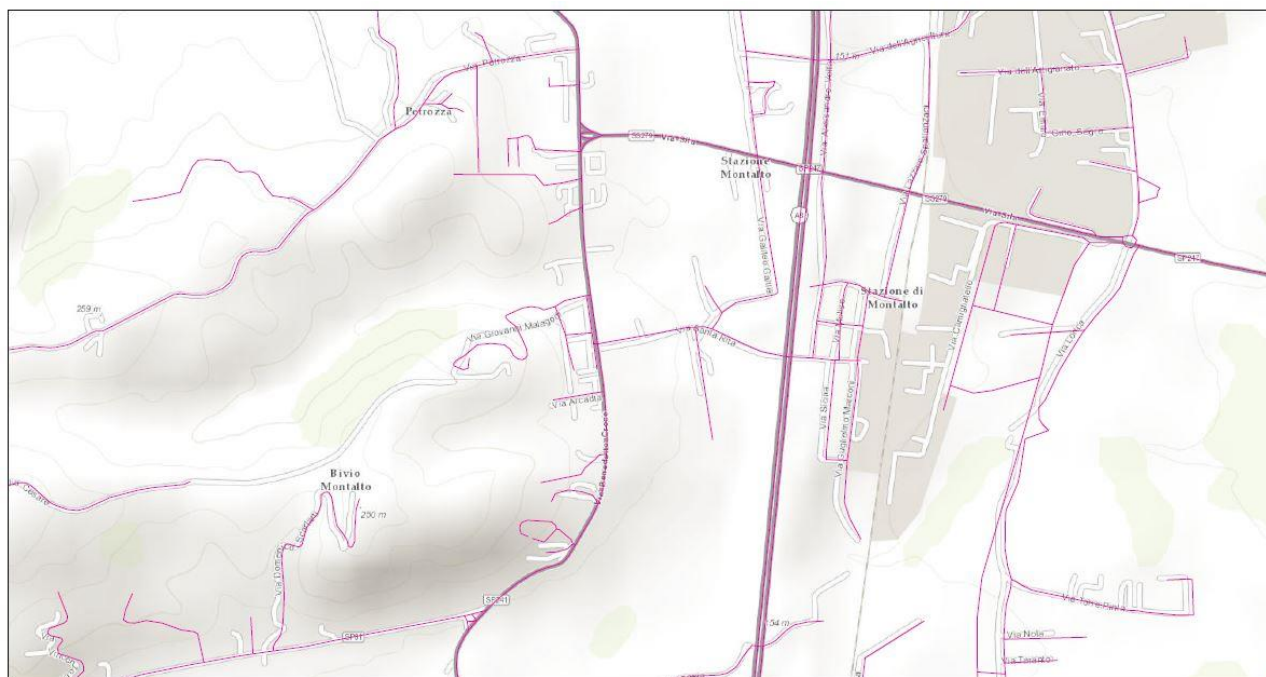


Figura 6 – Strade di collegamento principali

La zona in esame è caratterizzata in prevalenza da edifici residenziali in buono stato di manutenzione, essendo sede di trasformazioni edilizie ed edificatorie orientate ad un'espansione verso nord dell'università della Calabria. Proprio tale crescente urbanizzazione lega il territorio di Montalto Uffugo a quello di Rende con evidenti risvolti positivi nel mercato immobiliare, sia per quanto riguarda le compravendite che le locazioni.

L'immobile in stima si trova in una posizione medio-buona, trovandosi ubicato in area appartata, con un buon grado di commerciabilità. La zona è fornita di servizi commerciali al dettaglio e di facile accesso ai servizi pubblici di base (chiesa, banche, poste, farmacie, negozi...).

Pertanto la posizione dal punto di vista della viabilità può definirsi buona, consentendo un facile accesso alla viabilità principale. I collegamenti viari risultano adeguati e la zona appare sufficientemente servita da mezzi pubblici di trasporto per il raggiungimento del centro cittadino e delle strutture di servizio pubblico.

Per quanto concerne il parere tecnico circa la possibilità di formazione di uno o più lotti per la vendita, il sottoscritto CTU dichiara, vista la situazione dell'immobile, le caratteristiche, l'impostazione strutturale e la destinazione d'uso, che non è possibile dividere il bene pignorato in più lotti.

### ***Quesito n.2 – Risposta dell'esperto***

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio plurifamiliare a schiera composto da n.5 unità abitative, diviso in due corpi di fabbrica "A" e "B" in località "Lo Scalo" del Comune di Montalto Uffugo (CS).

I fabbricati de quo presentano struttura portante in c.a. con tipologia edilizia cosiddetta a schiera, caratterizzati appunto dall'accostamento di unità abitative una di fianco all'altra. Ogni singola unità abitativa presenta di fatto un fronte stretto per svilupparsi in profondità e in altezza su due piani.

Il corpo di fabbrica A è composto da n.3 unità abitative a schiera diritta, con livelli sfalsati che seguono l'andamento altimetrico del terreno. Ogni unità abitativa è composta, secondo quanto previsto dal progetto assentito, da un piano interrato da destinare ad autorimessa e cantina, da un piano terra e un piano mansardato da destinare ad abitazione.

I corpi di fabbrica A e B sono giuntati con un gazebo o porticato aperto in legno.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 28.09.2019 si è evinto che l'immobile oggetto di stima, unifamiliare, facente parte del Fabbricato A, risulta composto da un piano seminterrato (e non interrato come previsto in progetto) e da due piani fuori terra, rispettivamente indicati come piano

terra e piano primo, collegati verticalmente da una scala interna. Inoltre, esso risulta caratterizzato da uno spazio privato di pertinenza all'aperto (corte esclusiva -sub 15- di pertinenza dell'u.i.) in cui è presente una scala esterna che dal piano terra conduce all'area adibita a giardino del piano seminterrato.

L'accesso all'immobile in questione, sia pedonale che carrabile, disposto sul fronte nord, avviene attraverso un cancello metallico elettrificato, comune a tutte le unità abitative; l'accesso pedonale è costituito da una scala che conduce direttamente nell'area di corte disposta sul fronte nord in cui è ubicato il portone di ingresso principale all'abitazione.

La recinzione è costituita da balaustra in legno le cui condizioni di manutenzione risultano carenti.

Le aree scoperte sono in parte pavimentate e in parte in battuto di cemento, altre a verde, sono altresì presenti siepi ed altre essenze arboree.

La porzione di fabbricato, caratterizzata dall'unità immobiliare in stima, ha orientamento nord-sud; la facciata principale in cui si trovano gli accessi è esposta sul fronte nord.

Il lato est, rappresentato da muro cieco, è costituito da muro di confine con l'unità immobiliare adiacente (sub 10) mentre il lato ovest confina con la corte esclusiva pertinenziale di circa 280 mq (sub 15).

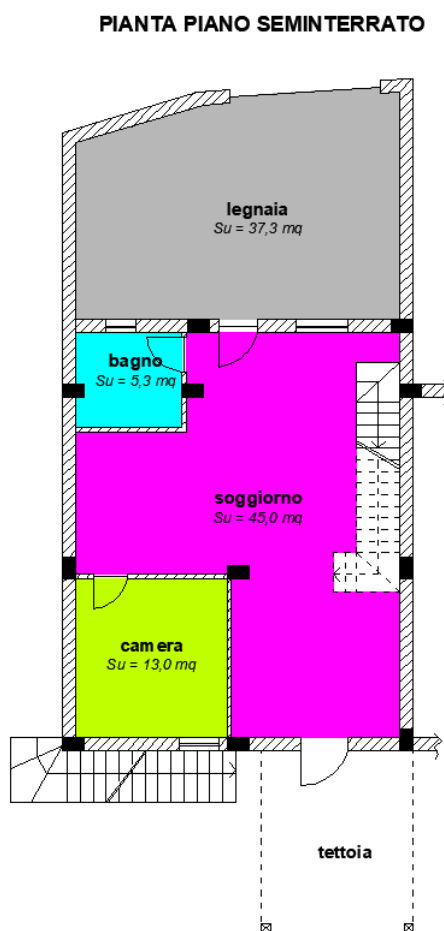
I fabbricati medesimi, con strutture portanti in cemento armato, dal punto di vista costruttivo sono costituiti da:

- fondazioni: a graticcio di travi rovesce in c.a.;
- strutture portanti verticali: pilastri in c.a.;
- strutture portanti orizzontali: solai in latero-cemento;
- tamponamento perimetrale: del tipo a cassa d'aria con doppio forato;
- copertura: con manto di tegole portoghesi in argilla poggianti su struttura in c.a. e legno;
- opere di lattoneria: in lamiera preverniciata di colore testa di moro.

Dal punto di vista delle finiture esterne il fabbricato presenta le facciate rivestite con intonaco civile e tinteggiate di colore giallo; è presente, inoltre, una zoccolatura in pietra naturale di colore grigio/beige dei muri perimetrali al piano terra. La copertura è realizzata con tegole portoghesi antichizzate poggianti su strutture miste in c.a. e legno.

Come specificato in precedenza, l'unità immobiliare oggetto di procedura si trova allo stato attuale dislocata su tre piani, così suddivisi:

- ❖ PIANO SEMINTERRATO composto da: un ampio locale adibito a soggiorno (con superficie utile netta di 45,0 mq) in cui è ubicata un corpo scala di collegamento con il sovrastante piano terra; una camera da letto e un bagno, con superficie utile netta rispettivamente di 13 mq e di 5,3 mq. Dal soggiorno si accede attraverso una porta al locale legnaia (con superficie utile netta di 37,3 mq), in quest'ultimo si può entrare direttamente dall'esterno attraverso una porta in ferro e vetro, ubicata al piano seminterrato fronte nord. Le pareti divisorie sono in cartongesso.



*Figura 7- Stato attuale: pianta piano seminterrato*

- ❖ PIANO TERRA composto da: un ampio soggiorno (con superficie utile netta di 32 mq), una cucina (con superficie utile netta di 14,4 mq), un ripostiglio (con superficie utile netta di 4,8

mq), un bagno (con superficie utile netta di 5,5 mq) ed infine un disimpegno (con superficie utile netta di 2,0 mq). All'interno del soggiorno è presente una scala che conduce al piano seminterrato e al piano primo.

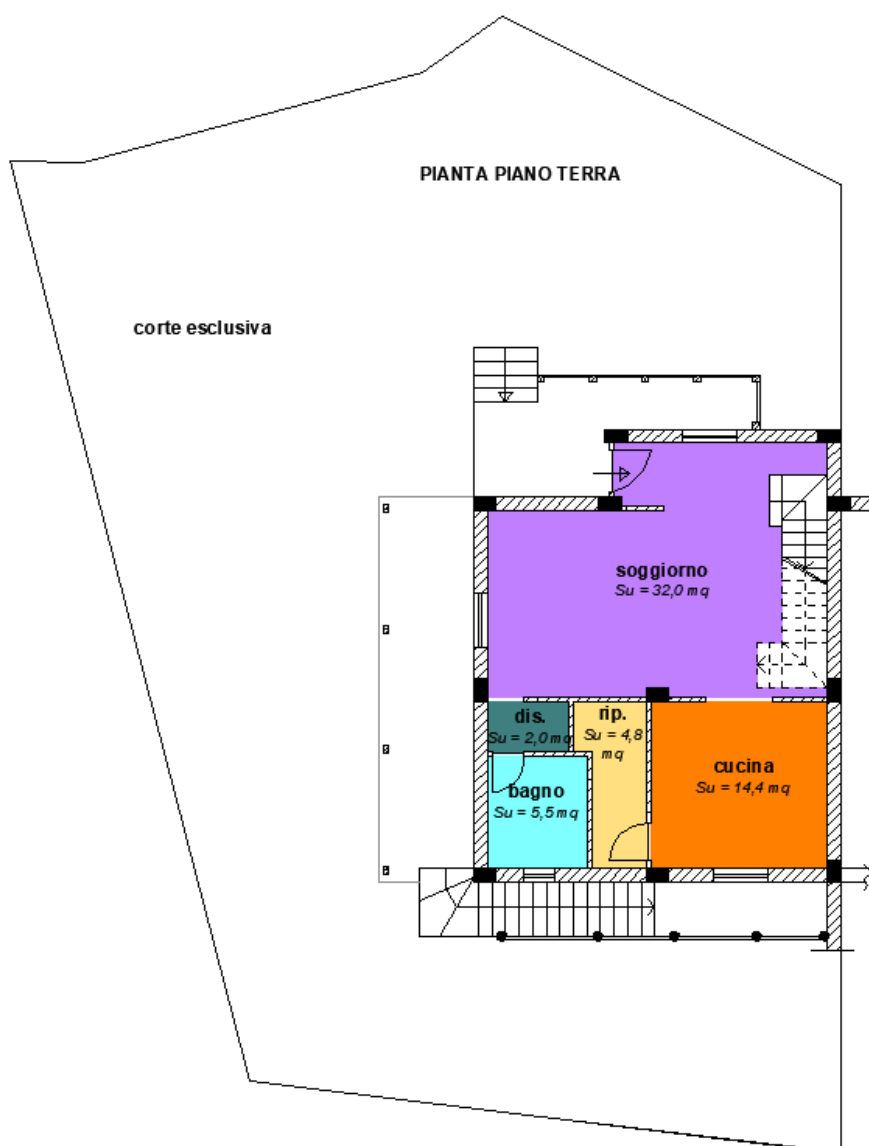
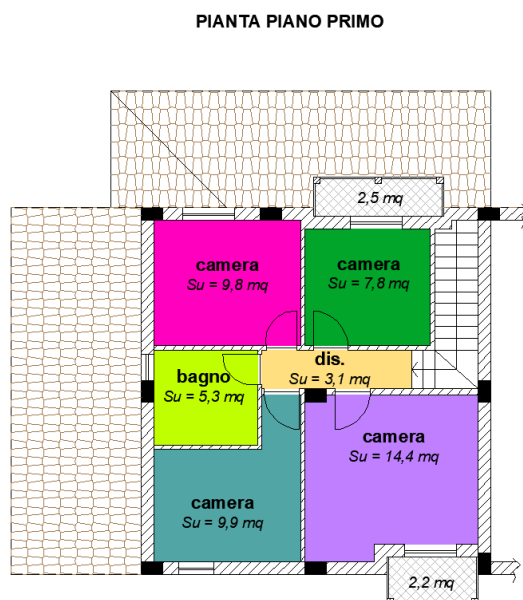


Figura 8 – Stato attuale: pianta piano terra

- ❖ PIANO PRIMO composto da: un disimpegno (con superficie utile netta di 3,1 mq), n.4 camere da letto (con superficie utile netta rispettivamente di 9,8 mq, 7,8 mq, 14,4 mq e 10 mq circa)

, un bagno (con superficie utile netta di 5,3 mq). Sul fronte nord e sul fronte sud sono presenti n.2 terrazzi (con superficie rispettivamente di 2,5 mq e di 2,2 mq).



*Figura 9 – Stato attuale: pianta piano primo*

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti infissi in legno di castagno con vetrocamera e sportelloni oscuranti in legno (persiane alla montanara), il cui stato complessivo di manutenzione risulta buono.

Le porte interne tamburate sono in essenza di legno dal colore noce mentre le porte di ingresso in legno massello.

I vari ambienti sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato di colore bianco; la cucina e i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica e dotati di sanitari e rubinetterie di media qualità.

I pavimenti in tutti gli ambienti sono in piastrelle di ceramica monocotta di colore beige. Al piano primo si soffitti sono rivestiti con perlinato in legno.

Le scale interne all'unità immobiliare, che fungono da collegamento tra i vari piani, sono rivestite con pavimento in monocottura e presentano corrimano più balaustra in legno. I terrazzi sono pavimentati con piastrelle in ceramica e presentano parapetti in muratura.

Tutti i vani risultano provvisti di aerazione diretta e illuminazione naturale.



Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto TV, impianto idrico a pressione nella cucina e nei bagni, predisposizione impianto di riscaldamento con alimentazione a GPL o metano autonomo, e stufa a legna ubicata al piano terra per il riscaldamento degli ambienti, produzione di acqua calda attraverso caldaia a gas GPL.

La superficie interna netta dell'unità immobiliare è pari a mq 172,3 mq, l'altezza dei locali è pari a m 2.70 (S1,pT) e varia da un min di mt 2,40 a un max di 3,25 mt al piano primo.

La disposizione interna è razionale e funzionale all'uso degli spazi e le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono dunque buone.

L'immobile, seppure si presenta in buono stato di detenzione, ha bisogno tuttavia di qualche intervento, non urgente, di manutenzione ordinaria come ripristino di intonaco al piano seminterrato in cui sono presenti tracce di umidità, trattamento delle balaustre esterne che fungono da recinzione e manutenzione e degli infissi esterni in legno.

In merito al quesito del G.E. circa la possibilità di assoggettare ad IVA la vendita immobiliare del bene, la sottoscritta asserisce che, per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento dell'immobile del debitore esecutato, in quanto soggetto privato, è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo, pertanto si renderà applicabile l'imposta di registro.

### ***Quesito n.3 – Risposta dell'esperto***

La costruzione è iniziata successivamente al 2 settembre 1967.

### ***Quesito n.4 – Risposta dell'esperto***

Il complesso residenziale composto da n. 5 unità abitative con tipologia a schiera disposte su tre livelli, di cui il piano interrato destinato ad autorimessa/cantina e piano primo e piano mansardato a residenza, in cui è dislocata l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato costruito dietro richiesta di Concessione Edilizia presso il Comune di Montalto Uffugo del 01.02.2000 da parte della sig.ra

Pertanto il Comune di Montalto Uffugo ha rilasciato relativa Concessione Edilizia n. 12 SPGAT del 20.07.2000 (cfr. All. n.6).

Per l'unità immobiliare oggetto di stima non risultano rilasciati altri titoli edilizi e non risulta richiesto, né di conseguenza rilasciato, il relativo Certificato di Agibilità, come attestato anche dal **Responsabile** dell'Area Tecnica del Comune di Montalto Uffugo a seguito di accesso agli atti da parte dello scrivente CTU (si veda Allegato n.6).

Riguardo lo status urbanistico dell'immobile e della zona entro cui si colloca, la sottoscritta ha svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montalto Uffugo riscontrando che, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti, il lotto di terreno sui cui è stata costruita l'unità immobiliare ha una destinazione urbanistica di suolo edificabile (ZONA C di espansione residenziale).

Piano Regolatore Generale



Figura 10 – Estratto PRG comune di Montalto Uffugo per l'area in esame

Inoltre l'unità immobiliare in oggetto non è interessata da vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità e, altresì, la stessa non è interessata da vincoli inibitori, diritti demaniali o usi civici.

Attraverso i rilievi fotografici e metrici condotti in fase di sopralluogo e alla stregua degli elaborati relativi al progetto assentito, il sottoscritto CTU ha potuto accertare una parziale difformità rispetto al progetto assentito, in particolar modo la mancata rispondenza della forma e dimensioni dei locali allo stato attuale rispetto allo stato di progetto (cfr. All. n.7).

**STATO ATTUALE**

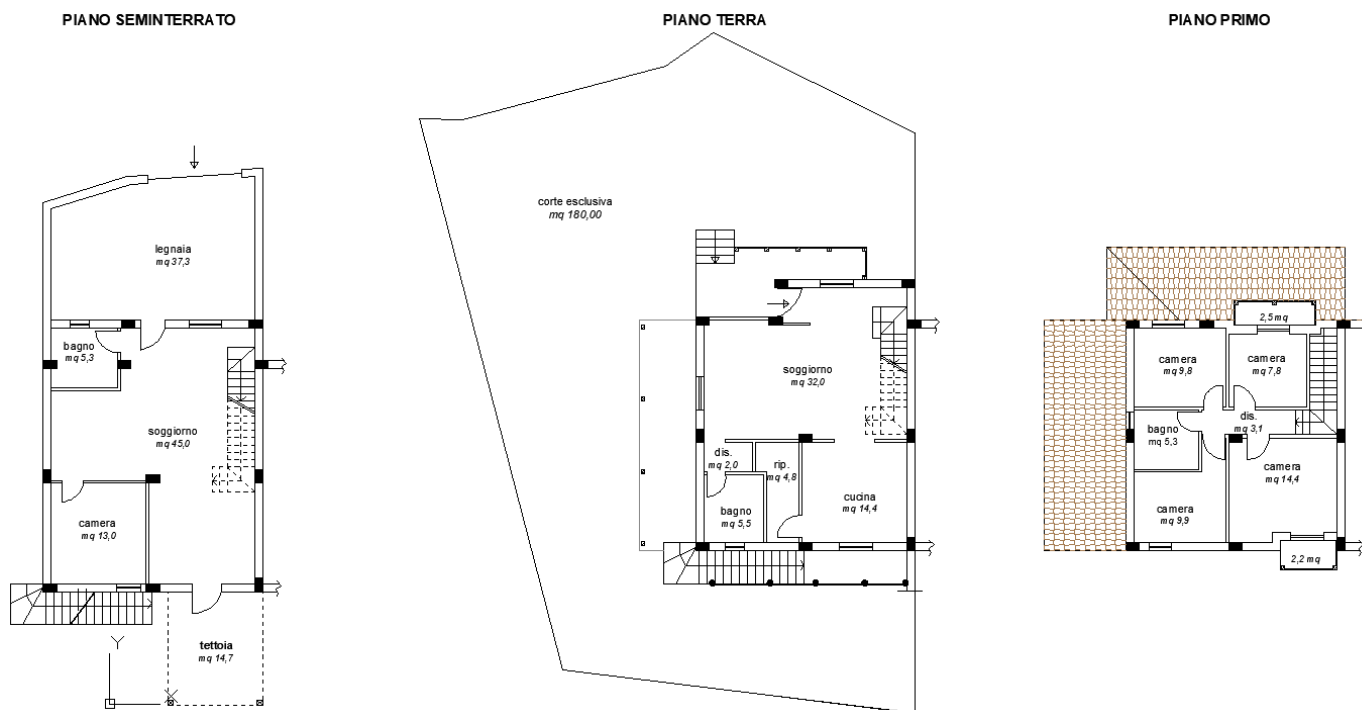
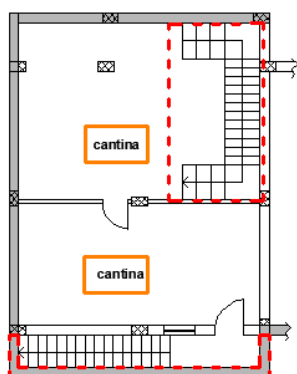


Figura 11 – Piante STATO ATTUALE

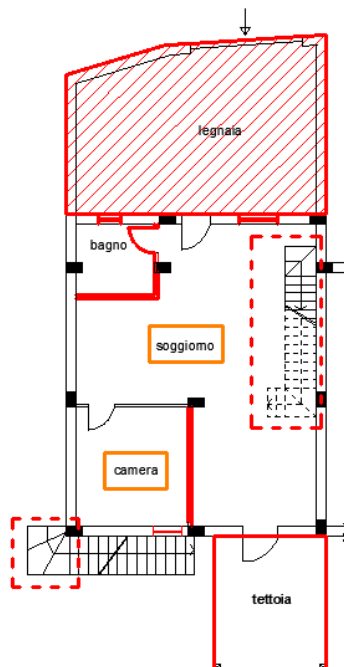
Nelle planimetrie riportate di seguito sono evidenziate le difformità riscontrate tra lo stato attuale, desunto a seguito di sopralluoghi, e lo stato di progetto.

### CONFRONTO TRA STATO DI PROGETTO E STATO ATTUALE

**PIANO INTERRATO**  
STATO DI PROGETTO

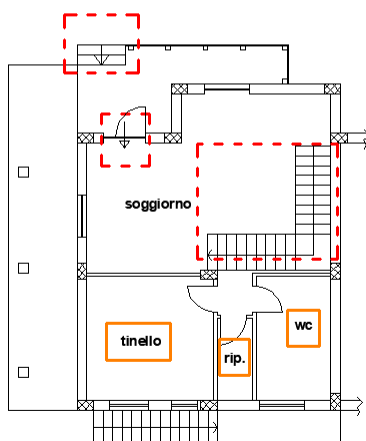


**PIANO SEMINTERRATO**  
STATO ATTUALE



### CONFRONTO TRA STATO DI PROGETTO E STATO ATTUALE

**PIANO TERRA**  
STATO DI PROGETTO



**PIANO TERRA**  
STATO ATTUALE

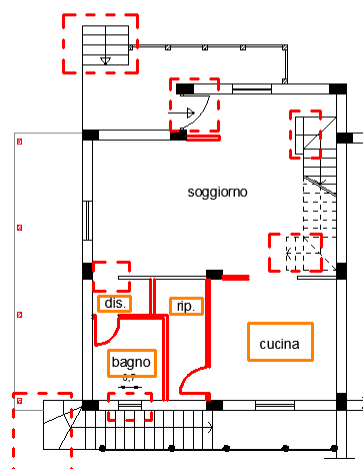


Figura 12 – Confronto S.A. e S.P.



## CONFRONTO TRA STATO DI PROGETTO E STATO ATTUALE

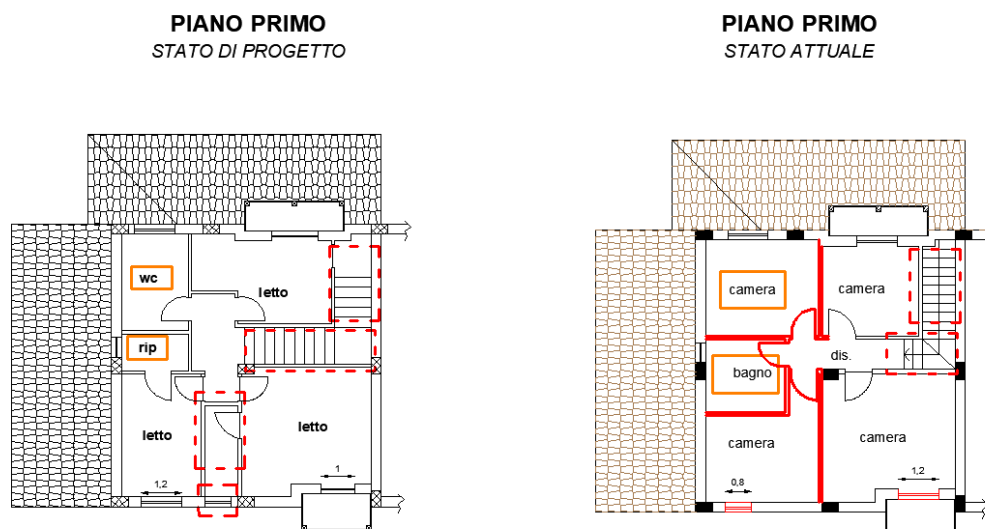


Figura 13 – Confronto S.A. e S.P.

Come si può evincere dal confronto, al piano seminterrato stato attuale fronte sud, è stata realizzata una tettoia, con struttura portante in legno per la quale non esiste alcuna comunicazione o atto autorizzativo comunale.

La Corte di Cassazione, con sentenza n. 16776/12 sancisce che costituisce costruzione anche un manufatto privo di pareti, quale può essere una tettoia, avente carattere di stabilità, consistenza ed immobilizzazione al suolo e che pertanto deve rispettare le distanze minime di legge dai confini e dai fabbricati limitrofi.

*“...costituisce costruzione anche un manufatto privo di pareti ma realizzante una determinata volumetria e pertanto la misura delle distanze legali per verificare se il relativo obbligo è stato rispettato deve essere effettuata assumendo come punto di riferimento la linea esterna della parete ideale posta a chiusura dello spazio esistente tra le strutture portanti più avanzate del manufatto stesso”.*

La distanza minima ritenuta indispensabile dal legislatore affinché due costruzioni vicine non si sottraggano reciprocamente aria e luce e soprattutto non si pregiudichi la sicurezza di nessuna delle due, con la creazione di spazi di risulta angusti, tra le proprietà è pari a 3 mt.

Tuttavia gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi comunali impongono distanze maggiori rispetto a quella prevista dal codice civile; le Norme Tecniche di Attuazione del PRG del comune di

Montalto Uffugo prevedono al comma 6.2.3. per la zona di completamento C3 la distanza minima di 5 mt dal confine di proprietà e 10 mt tra il fronte delle facciate degli edifici e il limite della proprietà pubblica della strada (cfr. All.n.7\_Tav.n.2 Planimetrie e profili del terreno).

In definitiva la tettoia non rispetta la distanza dal confine imposta dal C.C. ( 3 mt ), né quella imposta dal Reg. locale (5 mt ). La tettoia, così stando le cose, non può essere sanata dal Comune. Giurisprudenza pacifica e consolidata della S.C. afferma che ai fini del rispetto delle distanze ai sensi dell'art. 873 c.c. la tettoia, anche se priva di pareti, va considerata una costruzione. Quindi, poiché è stata edificata violando le norme sulle distanze, deve essere rimossa.

Poiché la tettoia è abusiva incorre nel reato penale, a meno che il reato cada in prescrizione.

Il proprietario del fondo confinante, per norma, ha diritto sia alla rimozione e sia al risarcimento del danno.

Oltre a ciò la questione più rilevante riguarda le parziali difformità riscontrate al piano seminterrato. Il progetto assentito, con Concessione Edilizia n.12 SPGAT del 20.07.2000, prevedeva la realizzazione di un piano interrato, ossia avente la superficie entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano, destinato ad un utilizzo prevalente di autorimessa/cantina.

Allo stato attuale il piano de quo presenta una diversa sagoma rispetto a quella prevista in progetto, con aumento di superficie utile e di volumetria, dovuta alla realizzazione, in un momento successivo alla edificazione del fabbricato A, di un locale con struttura in c.a. da adibire a legnaia.

Alla luce delle argomentazioni e considerazioni su esposte, il piano definito interrato in progetto assume nella realtà le caratteristiche e la definizione di piano seminterrato, la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano.

Il volume realizzato eccede la disponibilità del suolo di proprietà pertanto non si può richiedere al Comune la sanatoria e tanto meno il condono, possibile, questo, in tempi ormai risalenti (Legge 326 dell'anno 2003).

E', tuttavia, possibile richiedere al Comune il rilascio della "Concessione in sanatoria" – non il Permesso in sanatoria - che si esprime in un accertamento di conformità, inesistente tuttavia nel caso di specie poiché la giurisprudenza prevalente prevede la cosiddetta "doppia conformità".

In forza della vigente legislazione (ex artt. 36 e 37 del TUE), la concessione in sanatoria presuppone l'esistenza della doppia conformità. In una situazione del tutto speciale, e prescindendo da qualsivogliano parametri ed anche dalla doppia conformità, il Comune potrebbe concedere la sanatoria ricorrendo alla c.d. "sanatoria giurisprudenziale", introdotta dal Consiglio di Stato ( cfr. ex

plurimis: Sez. VI, 7/5/2009 n° 2835 e 12/11/2008 n° 5646; Sez. V 28/05/2006 n° 3267) in contrasto con gli artt. 36 e 37 del TUE. La sanatoria giurisprudenziale però presuppone la conformità attuale, la quale allo stato di fatto non sussiste, salvo il rispetto dei parametri di cui al Regolamento locale e l'eliminazione della tettoia.

Il costo per l'eventuale ottenimento della sanatoria deve essere valutato dal Comune a seguito di richiesta da parte dell'interessato. Il responsabile dell'Ufficio Comunale può accogliere la richiesta in sanatoria oppure respingerla.

L'interessato, inoltre, deve procedere alla presentazione del progetto delle strutture del locale legnaia al Genio Civile. L'importo delle spese relative al progetto, che comporterà denuncia penale, lo stabilisce il tecnico incaricato in base alla tariffa ingegneri ed architetti.

Sono altresì presenti nei vari piani lievi difformità edilizie relative a una differente suddivisione degli ambienti interni e destinazione d'uso rispetto agli elaborati progettuali, alla realizzazione di aperture non riportate in progetto oppure ubicate in punti non previsti e alla costruzione dei corpi scala con una sagoma in pianta diversa da quella di progetto.

Tuttavia tali difformità edilizie, essendo lievi, possono essere sanate attraverso il deposito una CILA cd. postuma (introdotta dal D.lgs. n. 222/2016). La CILA depositata a firma del proprietario o di altro detentore dell'immobile deve essere redatta da un tecnico professionista, il quale deve asseverare inoltre la conformità delle opere realizzate agli strumenti urbanistici nonché a tutte le normative di settore vigenti al momento del deposito della comunicazione.

*Quello della conformità, pertanto, è un requisito fondamentale ed imprescindibile senza il rispetto del quale non è possibile procedere con la regolarizzazione dell'opera difforme.*

Inoltre, poiché la CILA POSTUMA è per sua natura una comunicazione depositata posteriormente all'esecuzione dei lavori, la stessa implica per legge il versamento di una sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune.

Una volta effettuato il deposito comunale le difformità edilizie sono rese contestualmente legittime e occorre procedere con l'aggiornamento al Catasto.

In definitiva le modifiche interne, poiché attengono a manutenzione ordinaria e non comportano modifiche strutturali o parti comuni e rientrano fra quelli soggetti alla comunicazione di inizio lavori asseverata ( ex art. 6-bis del DPR 380/01 e Sezione II-Edilizia dlla Tabella A del D.Lgs 222/2016),

possono essere regolarizzate mediante CILA una volta ottenuta la Concessione Edilizia in sanatoria del manufatto nella sua globalità.

### ***CALCOLO SOMMARIO DEI COSTI PER REGOLARIZZARE GLI ABUSI EDILIZI***

L'abuso edilizio viene punito sia dal punto di vista penale che amministrativo. Le sanzioni sono evidenziate all'interno dell'art.36 e dell'art.44 del DPR 380/01.

I costi per l'ottenimento della sanatoria comprendono:

- la parcella del tecnico abilitato incaricato (da 500 a 1500 euro);
- la sanzione per regolarizzare l'abuso.

Il costo per l'eventuale ottenimento della sanatoria deve essere valutato dal Comune a seguito di richiesta da parte dell'interessato.

La sanatoria può essere concessa solamente previo pagamento del contributo di costruzione; quest'ultimo prevede un importo pari all'entità dell'abuso o all'incremento del valore venale del bene. Il contributo di costruzione non può essere inferiore a 516 euro ed è raddoppiato nel caso di costruzioni in assenza della dichiarazione di inizio attività o in difformità dall'autorizzazione.

Per quanto riguarda la sanzione penale da corrispondere per aver commesso l'abuso edilizio essa varia a seconda dell'abuso commesso:

- inosservanza delle norme, delle prescrizioni o delle modalità esecutive: ammenda fino a 10'329 euro;
- assenza del permesso di costruire o opera in totale difformità: arresto fino a 2 anni e ammenda che va dai 5'164 euro a 51'645 euro;
- lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio: arresto fino a due anni e ammenda che va dai 15'493 euro ai 51'645 euro.

In linea di massima i costi della sanatoria per le prestazioni di un professionista abilitato variano da 500 a 1500 euro; va precisato comunque che non si tratta di costi fissi ma variano da caso a caso.

L'interessato deve procedere, inoltre, alla presentazione del progetto delle strutture del locale legnaia al Dipartimento LL.PP. – E.R.P. Servizio n.7 Cosenza (ex Genio Civile), secondo le norme strutturali di riferimento NTC del 2018 e circolare esplicativa.

Il tecnico incaricato dovrà far effettuare saggi sulla struttura per valutare la consistenza e la qualità della posa in opera, quindi effettuare i calcoli e verificare se l'opera posta in essere in passato rispetta la normativa vigente al tempo e quella attuale.



L'importo delle spese relative al progetto, che comporterà denuncia penale, viene stabilito dal tecnico incaricato.

Ottenuta la sanatoria, vista l'assenza di agibilità, dovrà essere prodotta la Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01 il cui costo è pari a 50 euro per i diritti di segreteria e alla quale deve essere allegata anche la Certificazione di regolare esecuzione degli impianti (elettrico, igienico-sanitario, riscaldamento e distribuzione gas/metano) redatta dalle ditte installatrici regolarmente iscritte all'Albo ai sensi della L. n.46/1990.

Ai costi su indicati devono aggiungersi le spese tecniche comprensive di iva e cassa.

In definitiva il Certificato di Agibilità, sostituito dalla Segnalazione certificata di agibilità prevede i seguenti costi:

- Diritti di segreteria:	da 16 euro a 66 euro
- Costo tecnico abilitato per emettere SCA:	da 120 euro a 1500 euro
- Collaudo statico:	da 800 euro a 4200 euro
- Verifica conformità impianti:	da 80 euro a 300 euro
Costo totale :	da un min di 1'016 euro an un max di 6'066 euro

La SCIA relativa al Certificato di agibilità deve attestare anche la conformità dell'immobile al titolo edilizio pertanto in mancanza di sanatoria essa non potrà essere presentata.

In questo senso si è espressa anche la Giurisprudenza secondo la quale *“la conformità dei manufatti alle norme urbanistico-edilizie costituisce il presupposto indispensabile per il legittimo rilascio del Certificato di Agibilità come si evince dagli artt. 24 c.3 del DPR 380/01 e 35 c.20 della legge n.47/1985 in quanto, ancor prima della logica giuridica è la ragionevolezza ad escludere che possa essere utilizzato, per qualsiasi destinazione, un fabbricato non conforme alla normativa urbanistico edilizia e, come tale, in potenziale contrasto con la tutela del fascio di interessi collettivi alla cui protezione quella disciplina è preordinata (TAR Campania sez.III n.3119 del 2017, negli stessi termini Consiglio di Stato sez. IV n.1916 del 2017)”*.

Le modifiche interne, poiché attengono a manutenzione ordinaria e non comprendono modifiche strutturali o parti comuni, possono essere regolarmente sanate mediante CILA, una volta ottenuta la Concessione Edilizia in sanatoria del manufatto nella sua globalità.

La CILA implica per legge il versamento di una sanzione pecuniaria pari a euro 1000 da versare al Comune mentre la parcella di un tecnico abilitato per la redazione della relazione tecnica asseverata si aggira intorno ad euro 500.

Infine occorre procedere ad effettuare le variazioni planimetriche dell'unità immobiliare presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio del Catasto di Cosenza; la parcella di un tecnico abilitato per l'espletamento della pratica si aggira intorno a 400-600 euro oltre IVA e cassa come per legge.

Ai fini del trasferimento del bene dovrà essere redatto inoltre l'Attestato di Prestazione Energetica da parte di un tecnico abilitato, il cui costo mediamente è pari a 150 euro.

### ***Quesito n.5 – Risposta dell'esperto***

Nulla quaestio.

### ***Quesito n.6 e n.7 – Risposta dell'esperto***

L'immobile oggetto di pignoramento risulta censito al N.C.E.U. del comune di Montalto Uffugo (CS), località Lo Scalo snc, piano S1-T-1 con seguenti riferimenti: Foglio 36, Particella 731 sub 14 e 15 (corte esclusiva pertinenziale), zona cens. 2, categoria A7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 211 mq, rendita 859,00 euro.

I dati catastali dell'immobile corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Sulla scorta della documentazione presente presso l'Agenzia del Territorio alla data del 24.01.2018, data di notifica dell'atto di ingiunzione, l'immobile oggetto di pignoramento risultava di proprietà degli esecutati, in regime di comunione legale dei beni, secondo Atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Leucio Gissona di Rende del 25.10.2001 repertorio n. 235842, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 12.11.2001 ai nn. 23910/19047.

La divisibilità del bene immobile in oggetto non è fisicamente possibile in quanto esso è stato concepito con una logica di tipo verticale, sviluppandosi infatti su due livelli fuori terra più un piano seminterrato, tutti collegati mediante una scala interna.

Il giardino antistante e retrostante alla villetta è accessibile sia dall'esterno (piano terra) che dall'interno (piano seminterrato) e collegato esternamente attraverso una scala.

Per i motivi su esposti il piano seminterrato, al di là degli aspetti prettamente urbanistici, non può essere reso indipendente dal resto dell'abitazione in quanto perderebbe qualsiasi collegamento con

l'esterno. Per ciò che concerne il piano primo, se si pensasse di renderlo indipendente occorrerebbe provvedere ad un accesso con una scala all'esterno del fabbricato e tale soluzione sarebbe improponibile in una logica costruttiva basata sulla formazione di un complesso uniforme di villette a schiera tutte con scale interne di collegamento tra i vari piani.

Si conferma, pertanto, parere tecnico in merito alla non separabilità del bene immobile oggetto di stima.

Rispetto alla documentazione catastale attuale, acquisita presso la sezione catastale dell'Agenzia del Territorio di Cosenza (si veda All. n.4), sono state riscontrate alcune difformità relative alla destinazione d'uso di alcuni vani, come si può evincere dagli elaborati seguenti.

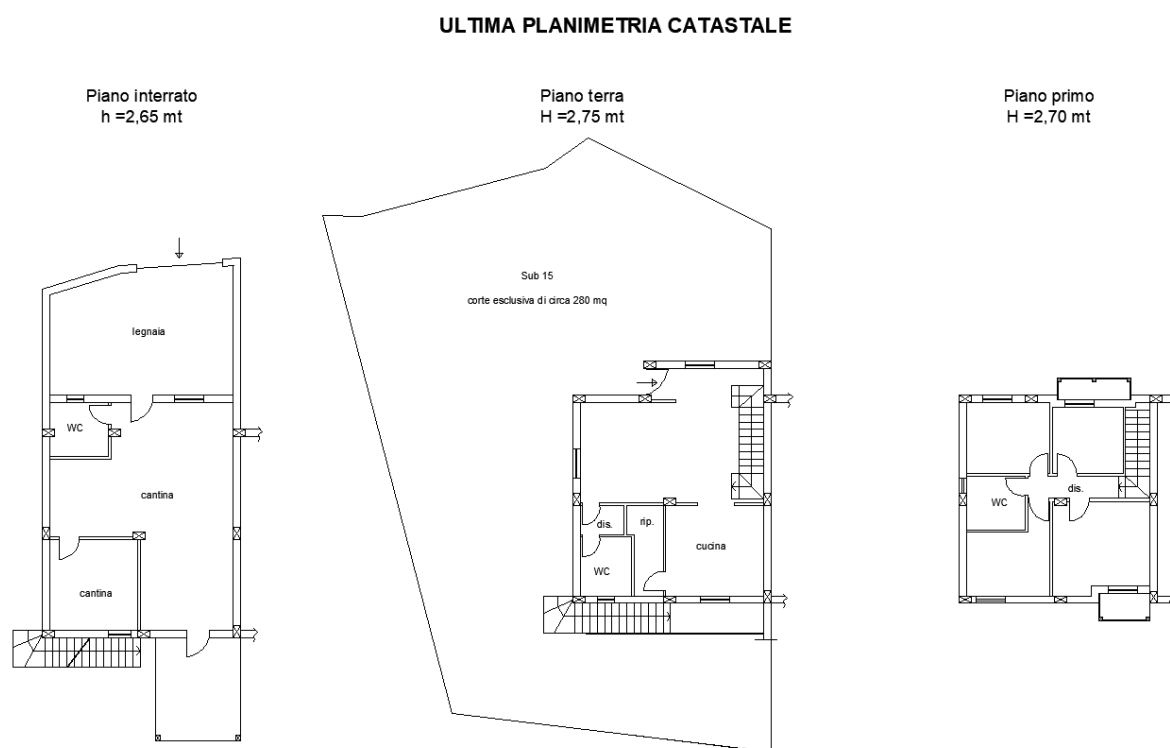


Figura 14 – Planimetria depositata presso il Catasto

**CONFRONTO TRA PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA STATO ATTUALE**

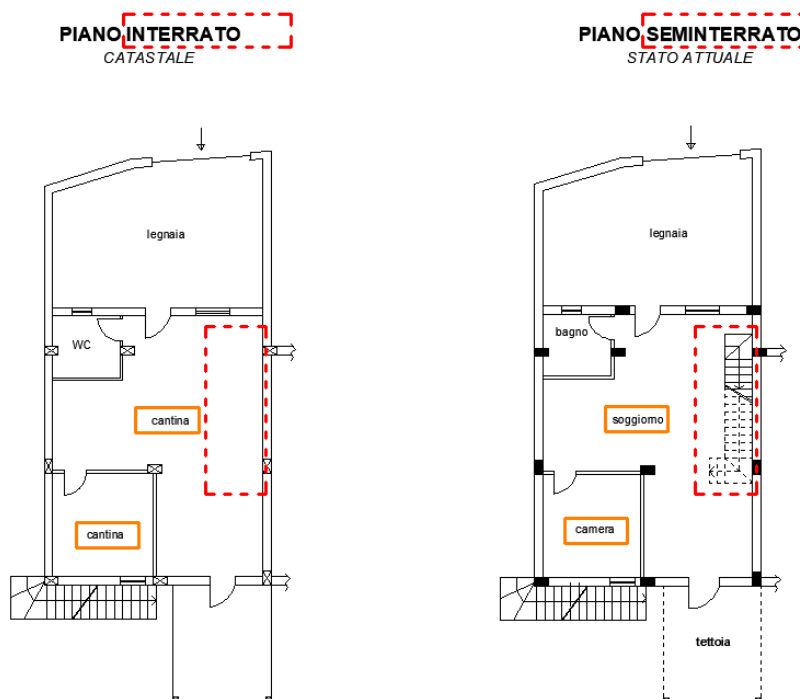


Figura 15 - Confronto tra planimetria catastale e planimetria stato attuale

**CONFRONTO TRA PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA STATO ATTUALE**

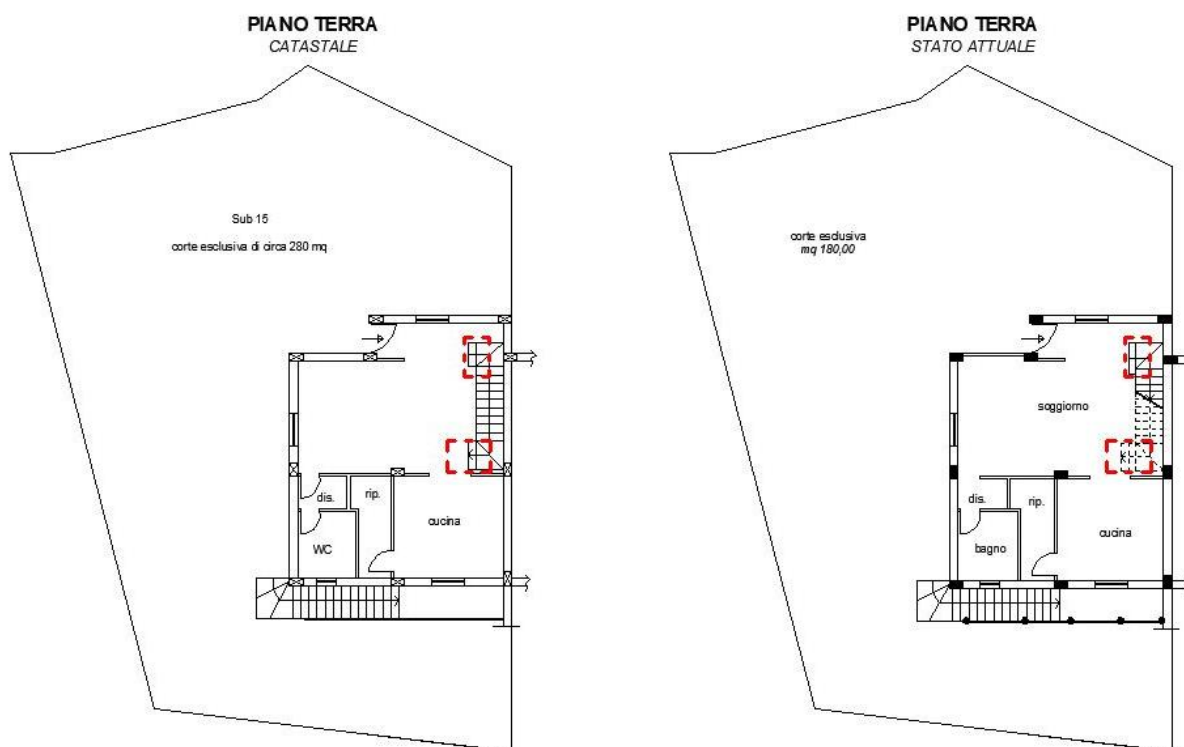
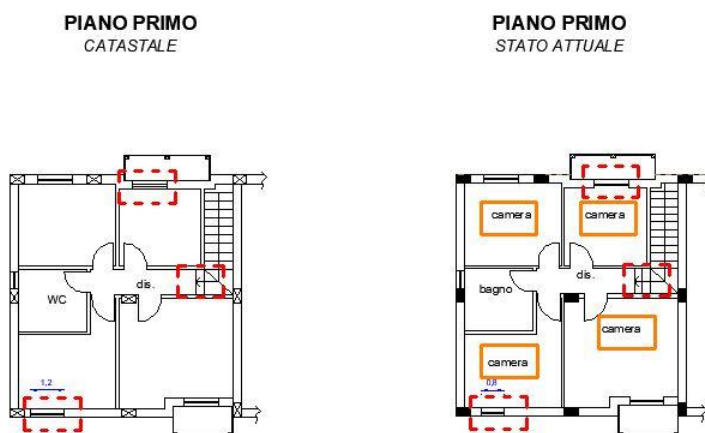


Figura 16 – Confronto tra planimetria catastale e planimetria stato attuale

**CONFRONTO TRA PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA STATO ATTUALE**



*Figura 17 - Confronto tra planimetria catastale e planimetria stato attuale*

Più specificatamente, al piano seminterrato, ma definito negli atti catastali come piano interrato, è stato appurato che:

- non risulta riportata la scala interna di collegamento con il sovrastante piano terra;
- il sottoscritto CTU ha rilevato un uso tipicamente abitativo piuttosto lontano dall'utilizzo pertinente che può avere una cantina o un locale deposito in quanto la maggior parte dello spazio disponibile risulta adibito a salone e camera da letto.

Al piano terra sono state riscontrate lievi difformità rispetto alla sagoma della scala interna.

Si precisa, comunque, che sugli elaborati catastali non sono state riscontrate modifiche fisiche degli spazi interni (diverse divisioni e/o incrementi di volumi o di superficie calpestabile) rispetto allo stato attuale dei luoghi. È evidente che nell'eventuale futura vendita della villetta non viene trasferito l'uso improprio del piano seminterrato rappresentato essenzialmente dall'arredamento. Occorrerà che l'eventuale nuovo proprietario ne faccia un utilizzo il più consono possibile a quelle che sono le previsioni di progetto; altrimenti si dovrà richiedere c/o i competenti uffici territoriali l'utilizzo più pertinente che se ne intende fare.

Il sottoscritto CTU ritiene che, poiché gli elaborati catastali riflettono lo stato attuale, eccetto minime difformità legate soprattutto alla destinazione d'uso del piano seminterrato e non alla suddivisione e

superficie catastale dei singoli vani, per la correzione al Catasto bisogna procedere a valle delle scelte che gli Uffici Territoriali riterranno più consone in merito alla possibilità di sanare gli abusi riscontrati.

### ***Quesito n.8 – Risposta dell'esperto***

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare in oggetto è stata oggetto delle seguenti formalità:

- iscrizione ipotecaria volontaria registro generale n.8124 registro particolare n. 3056 del 24/02/2005 di euro 232.500,00 a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano C.F. 00799960158 domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Ferrari n.10, contro

per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di comunione legale, in virtù di atto per notar Fabio Posteraro di Cosenza del 18.02.2005 repertorio n.52707. mutuo fondiario di euro 155.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Montalto Uffugo, alla Località Lo Scalo, Via Malagodi, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 36 Particella 731 sub 9 natura CO e Particella 731 sub 4 natura C civico.29.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n.3597 registro particolare n.2915 del 13.02.2018 a favore di Intesa Sec 3 Srl con sede in Milano, contro

coniugi in regime di comunione legale, in virtù di atto giudiziario del tribunale di Cosenza del 24.01.2018 repertorio n.64/2018. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Montalto Uffugo, alla loc. scalo snc, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 36 particella 731 sub 14 e particella 731 sub 15 natura A7 di 9 vani al piano S1-T-1.

Dalla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Montalto Uffugo non risultano, per l'area in cui insiste l'immobile oggetto di stima, vincoli che possano restare a carico dell'acquirente di cui al D.lgs. 42 del 2004 e s.m.i.

Sul compendio immobiliare pignorato non risultano gravanti pesi o oneri di altro tipo. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti, è un villino unifamiliare completamente indipendente e come tale non sono previste spese condominiali o eventuali ratei per il pagamento di spese di manutenzione straordinaria effettuate o eventualmente deliberate.

### ***Quesito n.9 – Risposta dell'esperto***

#### **A. CONSISTENZA IMMOBILIARE**

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata effettuata seguendo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata.

Per il calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state determinate attraverso un rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima.

I riferimenti utilizzati (in particolar modo la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per la determinazione della superficie commerciale di un immobile unitamente alle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare-OMI dell'Agenzia del Territorio) convengono nell'utilizzare il metro quadrato commerciale.

Nello specifico sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), di seguito analizzati.

#### ***A.1) Criteri di misurazione adottati***

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazzi, balconi, patii, giardini);
  - di servizio (cantine, depositi, posti auto coperti e scoperti, box);
  - verande/portici/tettoie.

Vengono considerate:

- pertinenze esclusive di ornamento ovvero a servizio indiretto dei vani principali: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini, ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20/04/1939);
- pertinenze esclusive a servizio ovvero i locali ad uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte e i locali deposito.

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegati;

- non comunicanti e non ad esse collegate se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Inoltre, non vengono aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali deposito comuni (area occupata dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- spazi comuni;
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

Gli spazi e le superfici condominiali in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

### ***A.2) Misurazione***

Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione degli immobili oggetto di stima.

#### **Superficie commerciale**

La superficie commerciale è pari alla somma dei seguenti contributi:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazzi, balconi, portici, patii, giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box,...)

Per i vani principali e accessori diretti la misura si determina calcolando la superficie al lordo delle murature interne, esterne- perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti ad uso comune o con un'altra unità abitativa). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50 % e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.



La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta coincide con la superficie commerciale.

Per quanto concerne le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- per i balconi, i terrazzi e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da un altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare la misura si effettua nel modo seguente:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale,..) ovvero di altra destinazione o proprietà.

### Superficie omogeneizzata

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore massimo di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore massimo di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima 2,40 m
Sottotetti non abitabili	35%	Altezza media minima inferiore 2,40 m ed altezza minima di 1,50 m
Soppalchi abitabili	80%	Altezza media minima di 2,40 m
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima 2,40 m

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	
Balconi e lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e logge	35%	Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici	40%	Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e patii	35%	Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e cortili	10%	Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 2%

Giardini e aree di pertinenza di appartamento	15%	Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di ville e villini	10%	Applicabile fino a 25 mq. L'eccedenza va calcolata al 2%
Per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	
Cantine soffitte e locali accessori (non collegati a dei vani principali)	20%	Altezza minima di 1,50 m
Locali accessori (collegati a dei vani principali)	35%	Altezza minima di 2,40 m
Locali tecnici	15%	Altezza minima di 1,50 m
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto 2,50 m x 5 m = 12,5 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti		

### CONSISTENZA IMMOBILIARE

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata utilizzata la superficie al lordo delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica in possesso e verificata con misurazioni dirette sul posto.

CONSISTENZA IMMOBILIARE				
Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. Raggiungimento	Sup. lorda commerciale (mq)
Piano seminterrato	Vani principali e accessori diretti	79,1	60%	47,4
	Legnaia/cantina	42,0	20%	8,4
Piano terra	Vani principali e accessori diretti	69,9	100%	69,9
Piano primo	Vani principali e accessori diretti	66,1	100%	66,1
	Terrazzi	5,2	35%	1,8
Area Cortiliva Giardini e aree di pertinenza		243	10% fino a 25 mq l'eccedenza al 2%	6,9
Tettoia		15,0	20%	3,0
Porticato		22	35%	7,7
			Consistenza complessiva	211,2
			Arrotondata per difetto	211,0

## ***B. Stima del valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione***

### ***B.1) SCOPO DELLA STIMA***

Lo scopo della presente stima è la definizione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale.

Il valore di mercato ( $V_m$ ) rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. Pertanto si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

### ***B.2) CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATA***

$$V_m = F(D, O)$$

Con  $O$ =offerta del bene,  $V_m$ = valore di mercato.

L'adozione del procedimento di stima avviene in funzione della maggiore o minore affidabilità dei parametri che definiscono la procedura di calcolo del criterio scelto per giungere alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene.

Con lo scopo di ottenere il massimo grado di attendibilità dei risultati è necessario non solo un criterio per la valutazione dell'immobile ma assumere quei criteri ragionevolmente applicabili e mediare poi per i diversi risultati dei valori di stima.

Dal valore medio dei valori ottenuti discende un valore che rappresenta il prezzo più probabile con cui in condizioni ordinarie il bene può essere scambiato con moneta nel libero mercato, ossia il più probabile prezzo di vendita che coincide con il valore di mercato.

Al valore di mercato  $V_m$  si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. All'uopo sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e corretti da parte del tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato.

Difatti il valore scaturito non è equivalente al valore di mercato perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito non è un dato certo e inconfutabile ma va classificato come il più probabile valore.

Il CTU ha inoltre tenuto ben conto dell'attuale andamento del mercato e del momento critico che lo stesso sta attraversando.

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è stato adottato il procedimento per punti (o coefficienti) di merito, noto come procedura sintetico-analitica, e il procedimento per capitalizzazione dei redditi, noto come procedura analitica o indiretta.

### ***B.2.1) Stima per punti di merito***

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene. Esso consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Tale metodologia si utilizza quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

## **Indagini di mercato**

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni hanno un elevato grado di dispersione, frammentazione e di disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto attraverso due fasi consistenti in un primo momento nel reperimento dei dati relativi a fonti di tipo diretto e indiretto e in un secondo momento nella riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Da un'indagine esperita su immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche e da un'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari locali sulla vendita di beni immobili dalle analoghe caratteristiche sono stati ricavati dati attendibili sui normali prezzi di compravendita e di affitto di unità immobiliari simili a quella da stimare.

La sottoscritta ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze I sem. '19). Per le particolari condizioni del mercato immobiliare il sottoscritto CTU ha inoltre consultato agenzie immobiliari della zona per la consultazione diretta delle banche dati disponibili in loro possesso e la comparazione con gli altri parametri ricercati. La comparazione avviene, ovviamente con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

Nel caso specifico di stima dell'immobile interno al complesso di villette a schiera, il sottoscritto CTU ha svolto una ricerca nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) trovando per la zona di interesse un range di valori unitari tra (990 €/m<sup>2</sup> e 1350 €/m<sup>2</sup>) riferiti ad immobili più simili possibile a quello da stimare. Tenendo conto che:

- alla data odierna il complesso di villette a schiera è da porre senza dubbio sul mercato dell'usato;
- Il range di valori è riferito in maniera specifica a ville e villini (ossia ad unità immobiliari di tipo unifamiliare con una indipendenza totale.

Banca dati delle Quotazioni immobiliari \_OMI

Comune: Montalto Uffugo

Fascia/zona: Suburbana/da Santa Maria a Taverna Pianette passando per Settimo e Scalo

Codice di zona: E1

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Anno 2019-Semestre I

Tipologia	Stato Conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		min	max		min	max		
Ville e villini	normale	990	1350	L	3,6	4,9		L



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: MONTALTO UFFUGO

Fascia/zona: Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER

Codice zona: SETTIMO

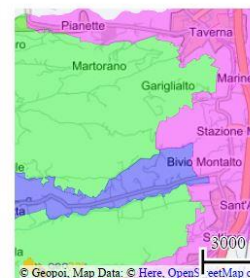
E SCALO

Microzona: 1

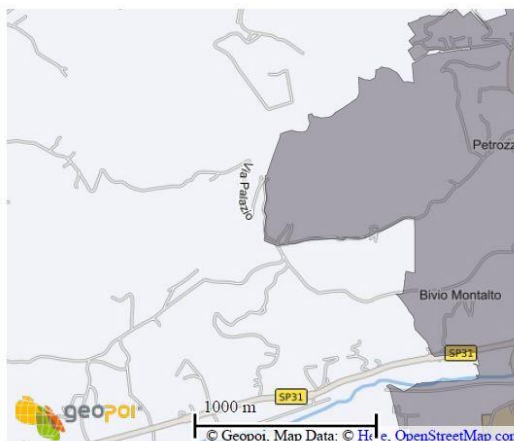
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1200	L	3,7	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	730	1050	L	2,7	4	L
Box	Normale	330	480	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	Normale	990	1350	L	3,6	4,9	L



Ad oggi il prezzo unitario di mercato attribuito da una rete di professionisti ed imprese specializzati nella compravendita e gestione degli immobili, e pubblicati nel sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) per abitazioni civili (ville e villini) in buono stato ubicati in zona suburbana del comune di Montalto Uffugo va da 740 €/mq a 1045 €/mq; questi valori si intendono per immobili usati ma in buono stato di conservazione e sono valori aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale sui principali portali immobiliari locali.

Tipologia: Abitazioni Civili

Ville e villini (in buono stato)_Valori di vendita €/mq			Ville e villini (in buono stato) _Valori di locazione €/mq/mese		
Seconda fascia (ubicaz. minor pregio)	Fascia media	Prima fascia (ubicaz. maggior pregio)	Seconda fascia (ubicaz. minor pregio)	Fascia media	Prima fascia (ubicaz. maggior pregio)
740 €/mq	892 €/mq	1045 €/mq	3,0	3,22	5,0

Fonte: Borsino Immobiliare\_Zona Suburbana Montalto Uffugo

Un ulteriore verifica è stata condotta dalla sottoscritta raccogliendo annunci di compravendita immobiliare presso le agenzie della zona. Dal campione di dati ottenuto è risultato un prezzo medio unitario di circa 770 €/m<sup>2</sup> con valori più bassi di circa 714 €/m<sup>2</sup> e punte massime di circa 1100 €/m<sup>2</sup>. Pertanto, per quanto su menzionato, il valore medio dei prezzi di normale compravendita di unità immobiliari del tipo in esame è risultato pari a **860 euro/mq (prezzo unitario dell'immobile ottimo)**.

#### Fonti di informazione

Catasto di Cosenza, Ufficio Tecnico Comunale di Montalto Uffugo, Agenzie immobiliari ed Operatori locali accreditati, Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con quotazioni e rapporti immobiliari in riferimento alle ultime quotazioni disponibili, Borsino immobiliare, atti di compravendita stipulati nel Comune di Montalto Uffugo.

## STIMA VALORE IMMOBILE

### **B.1) SCOPO DELLA STIMA**

Lo scopo della presente stima è la definizione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. Il valore di mercato ( $V_m$ ) rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. Pertanto si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

### **B.2) CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATA**

$$V_m = F(D,O)$$

$$V_m = F(D, O)$$

O=offerta del bene,  $V_m$ = valore di mercato.

L'adozione del procedimento di stima avviene in funzione della maggiore o minore affidabilità dei parametri che definiscono la procedura di calcolo del criterio scelto per giungere alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene.

Con lo scopo di ottenere il massimo grado di attendibilità dei risultati è necessario non solo un criterio per la valutazione dell'immobile ma assumere quei criteri ragionevolmente applicabili e mediare poi per i diversi risultati dei valori di stima.

Dal valore medio dei valori ottenuti discende un valore che rappresenta il prezzo più probabile con cui in condizioni ordinarie il bene può essere scambiato con moneta nel libero mercato, ossia il più probabile prezzo di vendita che coincide con il valore di mercato.

Al valore di mercato  $V_m$  si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. All'uopo sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e corretti da parte del tecnico-estimatore danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato.

Difatti il valore scaturito non è equivalente al valore di mercato perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito non è un dato certo e inconfutabile ma va classificato come il più probabile valore.

L'oggetto di stima nel caso in esame è costituito da un'unità immobiliare ad uso di civile abitazione posta in edificio unifamiliare del tipo villino con corte esclusiva di pertinenza ad uso giardino e locale garage di pertinenza posto al piano terra.

L'immobile oggetto di esecuzione si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione ed è posto in zona semicentrale e in buona posizione, urbanizzata e dotata di infrastrutture e servizi ed è facilmente e comodamente accessibile con qualsiasi mezzo in quanto ben collegata dalla viabilità.

Il sottoscritto CTU ha inoltre tenuto ben conto dell'attuale andamento del mercato e del momento critico che lo stesso sta attraversando.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stato adottato il procedimento per punti (o coefficienti) di merito noto come procedura sintetico-analitica e il procedimento per capitalizzazione dei redditi noto come procedura analitica o indiretta

### **STIMA PER PUNTI DI MERITO**

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

I metodi di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o



diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Il procedimento per punti di merito consente la stima dei beni anche in assenza di un campione rigorosamente formato da beni omogenei. Esso consiste nell'individuazione di un unico immobile avente caratteristiche definite ottime, ossia che determinano il valore immobiliare al massimo grado, assimilabile a quello di stima ove sia possibile individuarne il prezzo di vendita unitario.

Pertanto, si procede alla stima di un valore relativo ad un bene di riferimento e alla valutazione dei punti di merito del bene, determinati per comparazione tra il bene oggetto di stima e il bene di riferimento. La stima del valore di mercato unitario dell'immobile oggetto di valutazione avviene applicando al prezzo ottimo un coefficiente di deprezzamento che rapporta il prezzo ottimo al livello qualitativo del bene oggetto di stima.

Il coefficiente di deprezzamento si determina dalla valutazione di una serie di coefficienti relativi alle seguenti caratteristiche dell'immobile:

- caratteristiche estrinseche posizionali: qualificazione infrastrutturale, accessibilità, qualificazione ambientale. Esse determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene; da esse infatti ne consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche. Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione – qualificazione infrastrutturale- dell'immobile nel mercato urbano;
- caratteristiche intrinseche posizionali: panoramicità, orientamento, esposizione. Esse tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;
- caratteristiche produttive: stato di occupazione. Esse considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale;
- caratteristiche tecnologiche: qualità edilizia e tipologia, stato conservativo.

La somma dei pesi dei coefficienti fornisce un coefficiente, minore di 1, che riassume la minore qualità delle caratteristiche del bene da stimare rispetto alla qualità delle caratteristiche del bene ottimo.

La stima nel procedimento di cui sopra si fonda su tre passaggi:

- 1) reperimento di un prezzo di compravendita massimo relativo ad un bene simile oggetto di stima. Si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore al massimo grado. Ne consegue che al bene simile venga attribuito un punteggio pari a 100;

- 2) analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima in relazione al bene di riferimento e attribuzione di un punteggio,
- 3) formulazione del giudizio di stima  $V_m$  di stima=  $V_{max} * \sum k_i$  dove  $k_i$  è la somma dei punti percentuali attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento.

I coefficienti relativi alle singole tipologie di caratteristiche peculiari con i relativi pesi massimi riferiti all'immobile *ottimo* concernenti ad immobile urbano, da considerare alla stregua di fabbricato residenziale, sono quelli della tabella 01 di seguito riportata.

Tabella 01

Caratteristiche posizionali estrinseche			
Caratteristiche	Peso max	Peso bene immobile da stimare	Scarto %
Accessibilità	9	7	2
Tipologia	8	8	0
Inquinamento	8	7	1
Disponibilità verde	9	7	2
<b>Totali</b>	<b>34</b>	<b>29</b>	<b>5</b>

Caratteristiche posizionali intrinseche			
Caratteristiche	Peso max	Peso bene immobile da stimare	Scarto %
Panoramicità	7	5	2
Orientamento	7	6	1
Luminosità	9	8	1
<b>Totali</b>	<b>23</b>	<b>19</b>	<b>4</b>

Caratteristiche tecnologiche			
Caratteristiche	Peso max	Peso bene immobile da stimare	Scarto %
Materiali	8	6	2
Finiture	8	6	2
Estetica	9	7	2
Impianti	8	6	2
<b>Totali</b>	<b>33</b>	<b>25</b>	<b>8</b>

Caratteristiche produttive			
Caratteristiche	Peso max	Peso bene immobile da stimare	Scarto %
Disponibilità	4	4	0
Oneri di manutenzione	3	2	1
Imposizione fiscale	3	3	0
<b>Totali</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>1</b>

Globalmente le caratteristiche, i pesi e le loro risoluzioni risultano dal prospetto che segue in cui sono riportate le somme dei valori per ogni colonna.

Caratteristiche produttive			
Caratteristiche	Peso max	Peso bene immobile da stimare	Scarto %
Posizionali estrinseche	34	29	5
Posizionali intrinseche	23	19	4
Tecnologiche	33	25	8
Produttive	10	9	1
<b>Totali</b>	<b>100</b>	<b>82</b>	<b>18</b>

Dalla Tabella 01 si trae che il coefficiente totale di merito è pari a 0.82 (coefficiente di merito globale dell'immobile).

Il prezzo unitario da applicare all'unità immobiliare è  $P \times 0.81$ .

Il valore dell'immobile è:

$$V_1 = S \times P \times 0,82 = 211,00 \text{ mq} \times 860,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 0,82 = 148'797,2 \text{ euro}$$

### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione.

Sulla base del principio di ordinarietà il Reddito annuo rappresenta il reddito capitalizzabile medio annuo e continuativo che il proprietario ritrarrebbe dall'immobile. Sulla base del metodo adottato il probabile valore di mercato dell'immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente ed inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Il metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà da cui vengono detratte le spese di parte padronale ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per quanto concerne l'immobile oggetto di pignoramento la stima del potenziale reddito è stata svolta nel mercato degli affitti immobiliari.

In particolare è stata consultata la banca dati OMI più aggiornata per la zona di interesse in riferimento alla tipologia immobiliare più simile a quella oggetto di stima, riscontrando un range di valori degli affitti compreso tra 3,6 e 4,9 €/mq/mese.

Nel caso specifico della villetta oggetto di valutazione occorre fare delle considerazioni sull'offerta/richiesta di fitto che si svolge nel mercato immobiliare della zona.

Occorre considerare che la richiesta relativa ad appartamenti in condominio è medio-alta vista la vicinanza con l'area universitaria. Nel caso di specie di ville e villini isolati oppure facenti parte di blocchi edilizi con configurazione a schiera la richiesta di fitto risulta medio-bassa in quanto essa fa riferimento a nuclei familiari e non a studenti.

Oltre a ciò, occorre sottolineare che il range di valori trovati afferisce alla tipologia edilizia ville e villini che sono da intendere per definizione isolate ovvero non compresi in blocchi edilizi aventi una consistenza maggiore.

È comunque evidente che l'unità immobiliare oggetto di stima possiede una corte/giardino di godimento esclusivo.

Sulla base delle sopra citate argomentazioni ed osservazioni e considerando che l'unità immobiliare de quo deve essere considerata nel mercato dell'usato si sceglie il valore medio di 3,74€/mq/mese ai fini della stima; questo valore è da intendersi come redditività lorda.

Il reddito netto da capitalizzare si ottiene considerando in detrazione le imposte dovute e le altre spese annue.

Più specificatamente nella tabella sottostante sono riportate le voci relative alle spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, amministrazione, assicurazione, tributi fitto ed inesigibilità le voci di spesa e il range considerato di percentuali ad esse associato.

Categoria di spesa	% incidenza minima	% incidenza massima
a) Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,50	6,00
b) Spese per servizi e amministrazioni	0,50	4,00
c) Alee per sfitti e inesigibilità	0,00	2,00
d) Spese per assicurazioni	0,00	2,50
e) Aliquote di ammortamento	0,00	5,00
f) Aliquote per imposte e tasse	24,00	30,00

Analizzando le singole voci si ottiene che:

- a) poiché lo stato di conservazione esterno dell'immobile è buono si fissa la % del 3,5;
- b) poiché l'unità immobiliare non fa parte di un condominio si assume una spesa minima dello 0,50 %;
- c) non essendo riscontrabili delle situazioni di rischio si assume una % nulla;
- d) sebbene si rileva una diffusa disattenzione degli utenti e dei proprietari nei confronti della copertura assicurativa è stata assegnata una % d'influenza dello 0,00%;
- e) il contributo relativo a tale voce non è stato considerato significativo pertanto è stata assegnato il valore dello 0,00%;
- f) è stata fissata una percentuale 24%.

In definitiva si ottiene una percentuale complessiva pari al 28%.

Ai fini del calcolo occorre determinare il saggio di capitalizzazione che fa di solito riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

La determinazione del saggio di capitalizzazione si riferisce ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

Assumendo un saggio di capitalizzazione (r) pari al 4,3%, si può procedere a determinare il valore di mercato del compendio pignorato, desunto utilizzando le formule seguenti:

capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$Vm = RI/r \text{ oppure: } Vm = Rn / r' = (RI - S) / r'$$

Con:

$Vm$  = valore dell'immobile

$RI$  = reddito lordo

$Rn$  = reddito netto

$r$  = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo  $RI$

$r'$  = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto  $Rn$

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato, a partire dalla determinazione del reddito.

$$RI = 3,74 \text{ €/mq} \cdot 211 \text{ mq} \cdot 12 \text{ mesi} \sim 9469,7\text{€}$$

Considerando un'incidenza di spese sul reddito del 28%, si ottiene un canone annuo netto ( $Rn$ ) pari a 6'818,2 €.

Il canone di locazione è riferito al reale mercato delle locazioni e all'effettivo apprezzamento degli immobili da parte degli individui in relazione alla collocazione ed ai servizi offerti.

Il saggio di capitalizzazione  $r$ , che evidenzia il rendimento annuo dell'investimento immobiliare, varia normalmente tra il 2 e il 6%. Più precisamente, si attribuisce il valore minimo ad immobili ubicati in quartieri signorili, in ottima posizione, nuovi, ben conservati e senza alea di sfritto e di inesigibilità; si attribuisce il massimo valore ad immobili angusti, con strutture vecchie, con alea di sfritto e di inesigibilità.

Nel caso in esame, considerate le variabili sopra indicate e quanto previsto per la zona in esame dall'OMI, si assume un saggio di capitalizzazione ( $r$ ) pari al 4,3%, si determina il seguente valore di mercato del compendio pignorato:

$$Vm = Rn/r \sim 158'562,8 \text{ €}$$

### VERIFICA

I valori ottenuti sono oggetto di verifica; il test di verifica si basa sulla divergenza percentuale assoluta in valore percentuale.

La divergenza percentuale assoluta  $d\%$  si calcola tra il prezzo o il canone corretto massimo  $Vmax$  e il prezzo o il canone corretto minimo  $Vmin$  ed esprime la divergenza massima dei prezzi o dei canoni corretti nel modo seguente:

$$d\% = \left| \frac{Vmax - Vmin}{Vmin} \right| \times 100 = \left| \frac{158'562,8 - 148'797,2}{148'797,2} \right| \times 100 = 0,065 \times 100 = 6,5\%$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se  $d\%$  è compresa tra il 5% e il 10%.

Il prezzo di mercato del bene oggetto di vendita (sub 14 e sub 15) si ottiene mediando i valori ricavati con il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi e con procedimento di stima per punti di merito:

$$V = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{148'797,2 + 158'562,8}{2} = 153'680 \text{ euro}$$

Arrotondando per eccesso, si può stabilire che il più probabile valore di mercato attuale del bene oggetto di stima si possa ragionevolmente esprimere in cifra di **154'000,00 euro** (centocinquantaquattromila/00).

***Quesito n.10 – Risposta dell'esperto***

Nessun ulteriore lotto può essere realizzato in quanto trattasi di un'unità immobiliare per civile abitazione di tipo unifamiliare con annessa corte pertinenziale. Il compendio pignorato può essere venduto in un unico lotto.

***Quesito n.11 – Risposta dell'esperto***

L'abitazione risulta occupata unicamente dai debitori esecutati, in quanto coniugi, e dal figlio.

Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza non risultano registrati atti di locazione.

Sulla base della documentazione rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo non risulta che sul bene in esame gravino vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

In merito, invece, all'esistenza di diritti demaniali e usi civici, si afferma che non sono presenti vincoli di tale natura, come altresì dichiarato nell'attestazione in merito da parte del responsabile dell'area tecnica del Comune di Montalto Uffugo.

Oltre a ciò non sussistono vincoli e oneri di natura condominiale né spese straordinarie già deliberate.

***Quesito n.12 – Risposta dell'esperto***

Il bene pignorato non risulta oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

**Quesito n.13 – Risposta dell'esperto**

- Planimetrie con coni ottici e documentazione fotografica

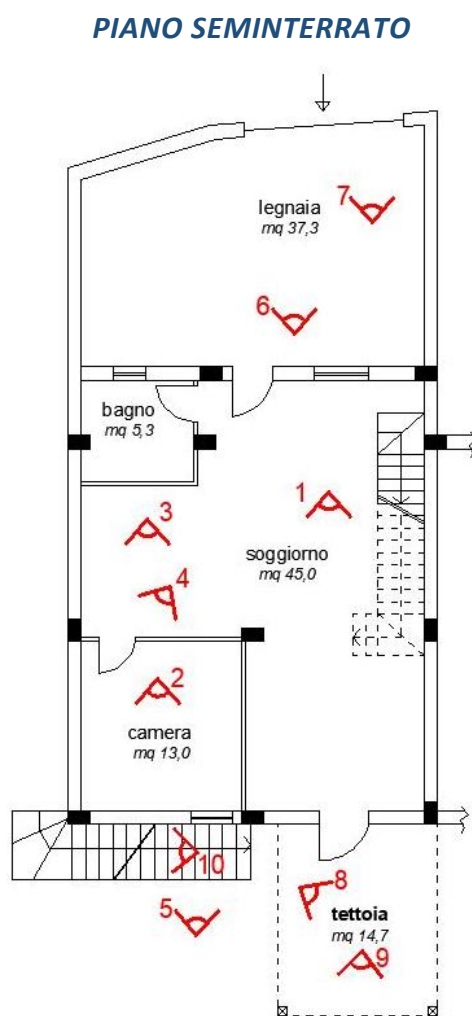


Figura 18 – Pianta piano seminterrato con coni ottici





Fotografia 1- Soggiorno



Fotografia 2 – Camera



Fotografia 3 – Soggiorno



Fotografia 4 – Porte interne



Fotografia 5 – Infissi esterni piano seminterrato



Fotografia 6 – Locale legnaia



Fotografia 7 – Locale legnaia



Fotografia 8 – Tettoia abusiva



*Fotografia 9 – Tettoia abusiva*



*Fotografia 10 – Scala esterna di collegamento*

**PIANO TERRA**

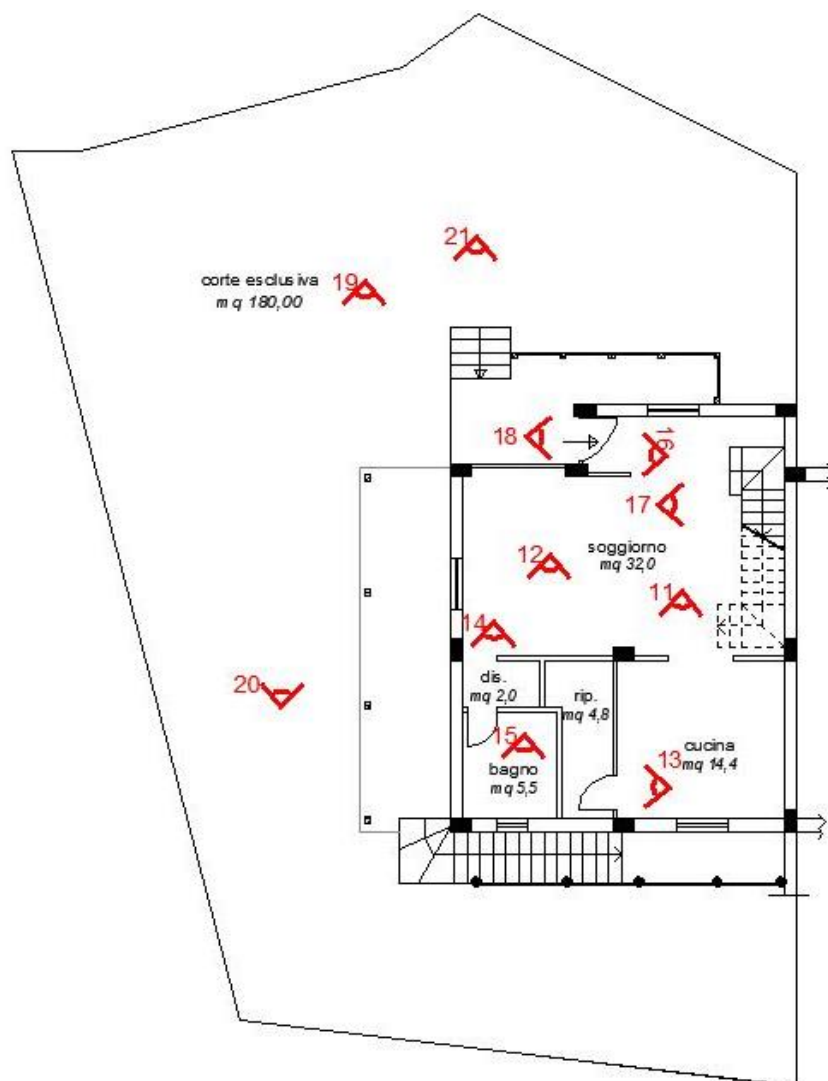


Figura 19 – Pianta piano terra con conconi ottici



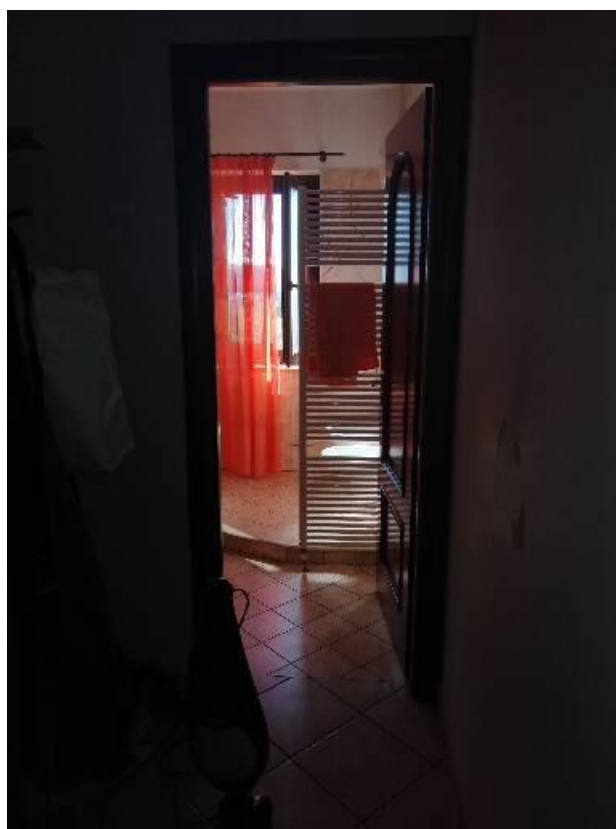
Fotografia 11 – Veduta cucina



Fotografia 12 – Soggiorno



Fotografia 13 – Cucina e ingresso ripostiglio



Fotografia 14 – Disimpegno



Fotografia 15.a– Bagno



Fotografia 15.b – Bagno



Fotografia 16 – Portone di ingresso principale



Fotografia 17– Scala



*Stufa a legna*



*Predisposizione radiatori*



*Fotografia 18 – Ingresso (vista esterna)*



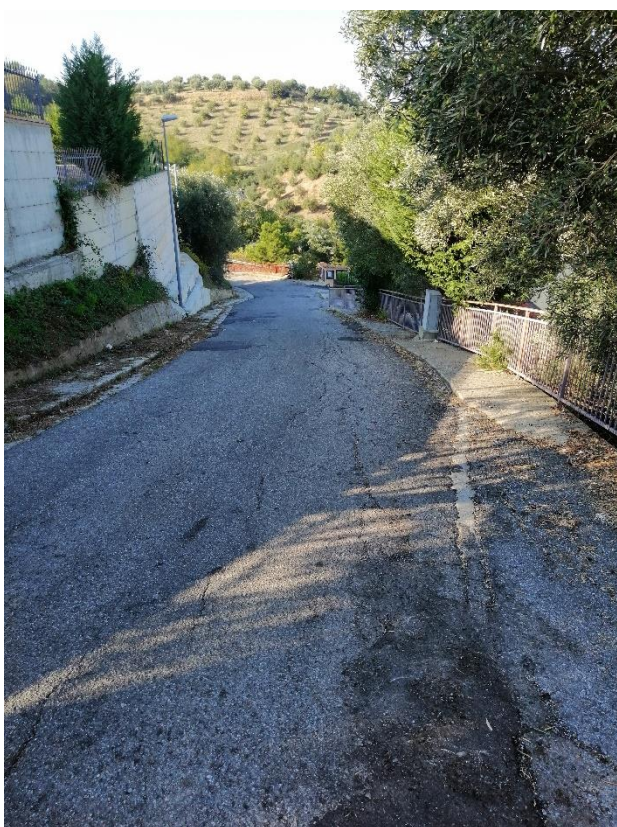
*Fotografia 19 – Corte esclusiva (piano terra)*



Fotografia 20 – Corte esclusiva (piano terra) e porticato



Fotografia 21 – Scala di accesso all'unità abitativa



Via Malagodi



Via Malagodi (strada di accesso all'u.i.)



**PIANO PRIMO**

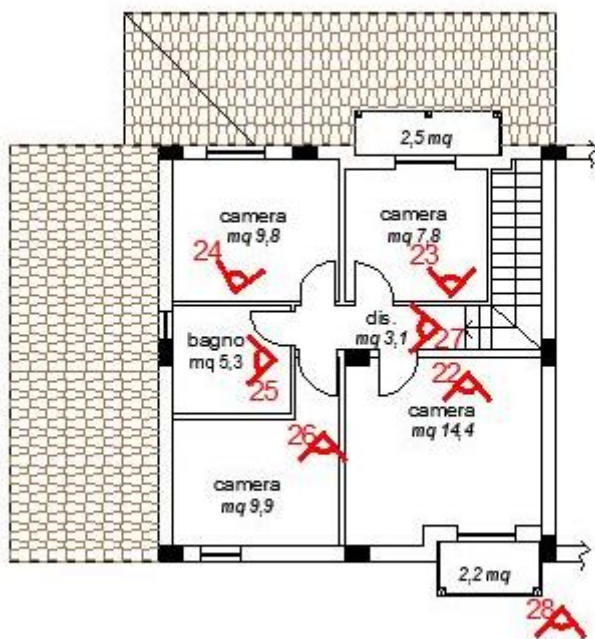


Figura 20 – Pianta piano primo con coni ottici



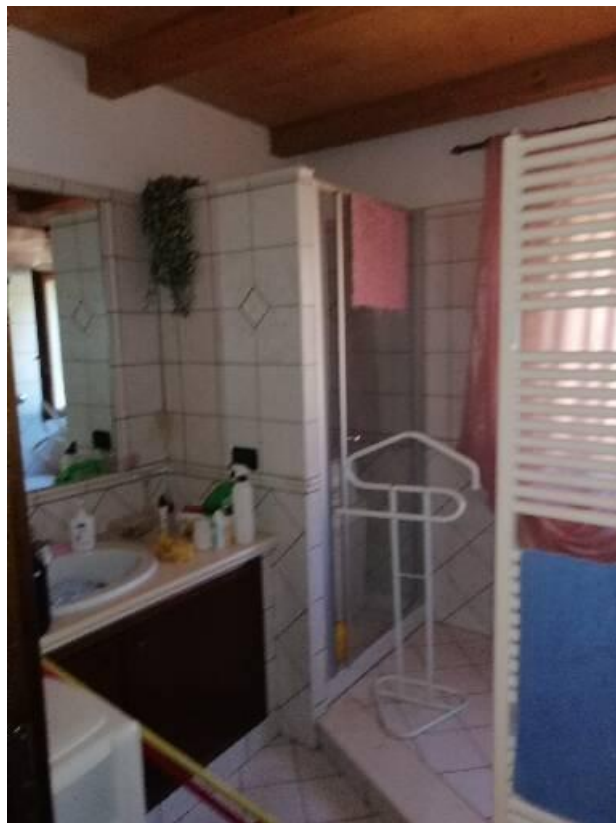
Fotografia 22 – Camera



Fotografia 23 – Camera



Fotografia 24 – Camera



Fotografia 25 – Bagno



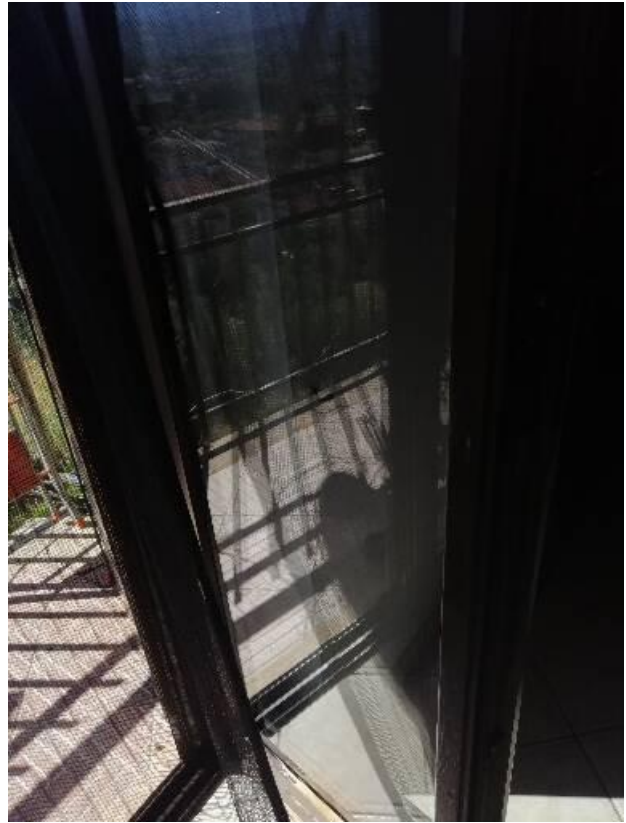
Fotografia 26 – Camera



Fotografia 27 – Disimpegno (particolare soffitto con perlinato)



*Fotografia 28 – Veduta*



*Infissi*



*Pavimento balconi*

**Quesito n.14 – Risposta dell'esperto**

<u>DESCRIZIONE</u>	<p>Unità immobiliare di proprietà dei signori _____, in regime di comunione legale ed ubicata in Montalto Uffugo, loc. Lo Scalo, alla Via Malagodi n.59 (ex civico n.29) piano S1, T e 1 costituita da 9 vani, categoria A/7 (abitazioni in villini) e consistenza complessiva di 211,0 mq comprensiva di corte comune pertinenziale.</p> <p>L'immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio plurifamiliare a schiera composto da n.5 unità abitative, diviso in due corpi di fabbrica "A" e "B" e posto in zona suburbana con presenza di immobili a destinazione residenziale e commerciale.</p> <p>Il bene in stima si trova in una posizione medio-buona, trovandosi ubicato in area appartata, con un buon grado di commerciabilità. La zona è fornita di servizi commerciali al dettaglio e di facile accesso ai servizi pubblici di base.</p>
<u>DATI CATASTALI</u>	<p>Comune di Montalto Uffugo: Foglio 36, Particella 731, Sub 14 Zona Cens. 2, Classe 2, Vani 9, Piano S1-T-1, Categoria A/7 (abitazioni in villini) e corte esclusiva sub.15 (rispettivamente ex particella 731 sub. 9 e sub.4),</p>
<u>TITOLARITA' GIURIDICA</u>	<p>Proprietà per quota ½ (regime di comunione dei beni)</p>
<u>PREZZO BASE</u>	<p>154'000,00 euro</p>
<u>NOTE</u>	<p><b>Abusi edilizi:</b> accertata la presenza di parziale difformità tra stato dei luoghi e stato di progetto, più specificatamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di una tettoia per la quale non esiste alcun atto autorizzativo comunale ed edificata violando le norme sulle distanze;</li> <li>- realizzazione di piano seminterrato con differente sagoma, aumento di superficie utile e volumetria derivante dalla costruzione di un'ulteriore struttura in c.a. adibita a legnaia non prevista in progetto (quest'ultimo consistente nella realizzazione di due piani fuori terra e un piano interrato destinato ad autorimessa/cantina);</li> <li>- presenza di modifiche interne nei vari piani, attenenti ad interventi di manutenzione ordinaria non comportanti modifiche strutturali o parti comuni rispetto al progetto assentito.</li> </ul> <p>Possibilità di regolarizzazione abusi mediante richiesta al Comune di rilascio della Concessione in sanatoria, che si esprime in un accertamento della doppia conformità, tuttavia inesistente nel caso di specie in quanto la Giurisprudenza prevede la sussistenza della doppia conformità. In una situazione del tutto speciale e prescindendo da parametri e dalla doppia conformità il Comune potrebbe concedere la Sanatoria Giurisprudenziale che tuttavia presuppone la conformità attuale, che allo stato di fatto non sussiste, salvo il rispetto dei parametri di cui al Regolamento locale e la demolizione della tettoia.</p> <p>Il costo per l'eventuale ottenimento della sanatoria deve essere valutato dagli uffici territoriali a seguito di richiesta. Il Comune, nel caso di specie, può accogliere la richiesta di sanatoria oppure respingerla.</p> <p>Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta presente il Certificato di Agibilità. Non è presente l'Attestato di Certificazione Energetica.</p>

### CONCLUSIONI ED INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto, soprattutto relativamente al valore di mercato con riferimento ai prezzi medi di richiesta, è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in: € 154'000,00 (cento cinquantaquattromila/00).

Per quanto concerne la regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati, i cui costi sommari sono riportati in risposta al Quesito n.4 della presente relazione di consulenza tecnica, si sottolinea, come meglio argomentato in precedenza, che essa dipende dalla volontà e dalla decisione dell'Ufficio Tecnico Comunale in sede di verifica delle difformità.

Ciò è quanto, in qualità di tecnico incaricato alla redazione della presente, in mia fede posso dichiarare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Casali del Manco, 12 Dicembre 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Deborah Iazzolino

