

Prof. ing. Giuseppe F. Caligiuri

Studio di ingegneria e Governo del Territorio

Via Resistenza 10- 87053 Celico – CS –

TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

numero 301/2011 R.G.E.

Promossa da:

Creditore Procedente: XXXXXXXXXXXXXXX.

Rappresentato e difeso da: xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitore esecutato

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesca Goggiamani.

Consulente Tecnico d'Ufficio: prof. ing. Giuseppe F. Caligiuri.

RELAZIONE ESTIMATIVA

IMMOBILE PIGNORATO SITO NEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (cs)

PREMESSA.

Nell'udienza del giorno 16, del mese di aprile dell'anno 2013 alle ore 12,45 il G.es. dott. Francesca Goggiamani nell'esecuzione immobiliare n° 301/2011 R.G.E. è comparso il prof. ing. Giuseppe F. Caligiuri nominato esperto stimatore nella procedura sopra indicato, al quale, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti i seguenti QUESITI:

Premessa: Il sottoscritto, per l'espletamento dell'incarico ha condotto indagini presso:

- l'Agenzia del Territorio di Cosenza;
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza;
- l'Ufficio Tecnico del comune di Montalto Uffugo.

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

Risposta: da una attenta disamina della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è risultata la sua completezza in relazione alla procedura esecutiva de qua.

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

Risposta:

elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- su tutta l'unità negoziale 1 grava ipoteca volontaria per la somma complessiva di € 106.000,00 a garanzia di mutuo fondiario a rogito notar L. Gissona; iscritta il 25/07/2000 ai nn. 14960 R.G. e 2342 R.P. in favore di xxxxxxxxxxxx, su tutta l'unità negoziale 1 grava ipoteca volontaria per la somma complessiva di € 180.000.000 a garanzia di mutuo fondiario a rogito notar L. Gissona; iscritta il 24/06/2003 ai nn. 16289 R.G. e 2451 R.P. in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.;
- sull'immobile distinto in catasto al foglio 49, particella 666 sub 2 grava ipoteca legale da debito di imposta (ex art. 77 DPR 602/73) emessa da xxxxxxxxxxxx., iscritta il 25/6/2005 ai nn. 19806 R.G. e 7964 R.P. in favore di xxxxxxxxxxxx per la complessiva somma di € 11.352,82;
- sugli immobili distinti in catasto al foglio 49, particelle 666 sub 2 e 666 sub 4 grava ipoteca legale da debito d'imposta (ex art. 77 DPR 602/73) emessa da xxxxxxxx. iscritta il 16/6/2010 ai nn. 19726 R.G. e 4040 R.P. in favore di xxxxxxxx per la complessiva somma di € 88.688,06;
- su tutta l'unità negoziale 1 grava pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza trascritto il 21/10/2011 ai nn. 29075 R.G. e 20970 R.P. in favore di xxxxxxxxxxxx.

3)- *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ed i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del DPR 380/01.*

Risposta: Le mappe censuarie non sono dallo scrivente ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene. Non viene acquisito il certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 del TUE 380/01 poiché il bene pignorato è l'immobile in esso costruito.

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

Risposta: L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Montalto Uffugo (CS), località Parantoro, via Ferrera (e non Giudecca come in atti), composto da un piano primo con numero civico 6 e da un piano seminterrato con numero civico 8. Le caratteristiche interne del piano primo sono quelle per civile abitazione, di tipo economico con pavimenti in monocottura, salvo il pavimento dell'ingresso che è in mattoni di graniglia di marmo; gli infissi interni sono del tipo comune in mogano; l'intonaco è quello per civile abitazione; l'impianto elettrico è del tipo corrente sotto traccia; l'impianto di riscaldamento è composto da radiatori in alluminio alimentati da termo camino. Il piano seminterrato, collegato con il primo a mezzo di una scala interna, è allo stato rustico, non intonacato con pavimento in battuto di cemento, impianto elettrico a vista, privo di divisioni con infissi esterni costituiti da serrande metalliche. Le caratteristiche esterne sono tipiche dell'abitazione economica rurale con intonaco composto dalla sola arricciatura e senza pittura. Il sottotetto non è agibile e la copertura è costituita parte da lamiera grecata zincata non coibentata e parte da guaina bitumata. La superficie netta del piano terra dell'immobile pignorato è pari a mq 239 circa, (quella lorda di mq 278,30); l'immobile confina a nord- est con la strada comunale "Via Ferrera", a sud- est con la particella 369, a nord- ovest con la particella 367, a sud- ovest con le particelle 662 e 663. La restante proprietà dell'esecutato che circonda l'immobile di fatto rappresenta la corte dell'immobile, sebbene in catasto identificata come " bene comune non censibile ". Il bene comune non censibile comprende anche due piccoli locali destinati a deposito legna e centrale termica. Complessivamente il piano terra comprende un ampio salone, quattro stanze, due locali per servizi igienici, un ripostiglio e un corridoio; una scala collega il piano terra al piano seminterrato. Sul fronte nord – est dell'immobile è stata realizzata un'ampia terrazza coperta estesa mq 116, anch'essa non prevista nel progetto assentito, la quale è stata parzialmente chiusa (per mq 58,52), restando scoperta per mq 57 circa, come nell'allegata planimetria che rappresenta l'integrazione catastale necessaria. Nella prefata parziale chiusura della terrazza coperta vengono individuate due stanze, un angolo cottura, un locale per servizi igienici e un locale che funge da ingresso. Le caratteristiche degli ultimi vani menzionati non differiscono da quelle in precedenza descritte.

La zona denominata " Parantoro " è, in realtà, una frazione di Montalto servita da farmacia, negozi al dettaglio, distributore di carburante e molto spazio esterno ed è collegata al Capoluogo da una strada comunale.

Sotto il profilo strutturale l'immobile è stato realizzato con struttura portante mista, parte in calcestruzzo armato e parte in muratura di blocchi in calcestruzzo.

Sono stati eseguiti tre accessi; la prima convocazione di accesso del 2/8 ha avuto esito negativo per l'assenza delle parti. Il secondo è stato regolarmente esperito in data 19/8 u.s. e proseguito in data 27/8 u.s. alla presenza del solo esecutato, assente la parte pignorante. Del che si è redatto il verbale allegato firmato dall'esecutato.

5)- *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Risposta: L'unica difformità consiste nella toponomastica: di fatto è accertato che l'immobile è sito alla via Ferrera e non alla via Giudecca come in atti. E' probabile che in passato la via Giudecca fosse unica, mentre attualmente essa si biforca a destra proseguendo come via Giudecca e a sinistra come via Ferrera. Il bene, tuttavia, è individuabile poiché nell'immediato inizio di via Ferrera sono ubicati un primo fabbricato e in prosecuzione, in posizione contigua, l'immobile pignorato. La descrizione attuale del bene è conforme a quella di cui al pignoramento.

6)- *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Risposta: L'immobile è stato accatastato sia in difformità dell'immobile come assentito e sia in difformità dell'immobile come effettivamente realizzato. Si è provveduto all'aggiornamento catastale dell'immobile.

7)- *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Risposta: La destinazione urbanistica del terreno, secondo il vigente strumento urbanistico, è " zona di completamento e ristrutturazione B/1".

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

Risposta: Il progetto originario assentito con concessione edilizia n° 72 del 1 aprile 1978 prevedeva, sul terreno distinto in catasto al Foglio 49 particella 368 di are 14.50, la costruzione di una casa colonica in ditta xxxxxxxxxxxx composta da un seminterrato per ricovero attrezzi di lavoro ed un piano fuori terra per l'abitazione della proprietaria. Con atto di donazione per notar Zupi Francesca del 29/04/1982, trascritto il 27/05/1982 ai nn° 11336 R.G. e 32726 R.P., il terreno, e quanto su di esso costruito, entrava nella piena proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxx. La costruzione, stanti gli atti di cui sopra, è iniziata prima del 17 marzo 1985

L'immobile pignorato, allo stato attuale risulta costruito in difformità del progetto assentito, sia sotto il profilo della sagoma, delle dimensioni planimetriche e stereometriche e sia strutturali. L'illecito non è mai stato sanato. Quanto alla sua sanabilità: l'immobile, costruito prima del 17 marzo 1985, allo stato attuale è compatibile e soddisfa gli indici e i parametri del vigente strumento urbanistico, per come risulta dal certificato di destinazione urbanistica in atti, a meno della distanza dal confine con la particella 369 (sud-est). In ordine all'insufficiente distanza dal prefato confine, tenuto conto del combinato disposto di varie pronunce giurisprudenziali della Suprema Corte, sembra sorretta da ragionevolezza l'inferenza mediata secondo la quale, avendo il preveniente (esecutato) già costruito a distanza variabile da mt 3 a mt 4 dal confine sud-est, cioè a distanza minore di quella minima prescritta, e dovendo la eventuale costruzione del prevenuto (sulla particella 369) essere edificata a distanza dal confine maggiore della minima prescritta, ma tuttavia a distanza tale da rispettare quella tra fabbricati imposta dal regolamento comunale, la circostanza rientra nella fattispecie di cui alla sentenza n° 12984 del 23/11/99 della Suprema Corte, Sez. II civile, nel senso che, dato per intervenuto l'accordo sulla ripartizione delle singole distanze dal comune confine dei due fondi che garantisce la distanza legale tra i due fabbricati alieni frontistanti, la concessione in sanatoria da rilasciare per sanare solo l'abuso del mancato rispetto della distanza dal confine, potrebbe non incontrare l'opposizione del preveniente al mancato rispetto del distacco dal confine, salva la richiesta del risarcimento del danno in alternativa alla riduzione in pristino ex art 872 del c.c. La suesposta ricostruzione sulla sanabilità dell'immobile incontra tuttavia un limite nella doppia conformità ex art. 36 del TUE 380/01, olim art. 13 della L. 47/85. Non è, comunque, da escludere la possibilità della c.d. sanatoria giurisprudenziale (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, decisione 07.05.2009 n° 2835). A tal proposito il Consiglio di Stato ha osservato che "gli artt. 13 e 15 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, richiedenti per la sanatoria delle opere realizzate senza concessione e delle varianti non autorizzate, che l'opera sia conforme tanto alla normativa urbanistica vigente al momento della realizzazione dell'opera, quanto a quella vigente al momento della domanda di sanatoria, sono disposizioni contro l'inerzia dell'Amministrazione, e significano che, se sussiste la doppia conformità, a colui che ha richiesto la sanatoria non può essere opposta una modificazione della normativa urbanistica successiva alla presentazione della domanda".

Secondo il giudice amministrativo sarebbe dunque ammissibile anche la sanatoria di opere conformi alla normativa vigente al momento in cui il Comune provvede sulla domanda pur se contrastanti con quella vigente al momento della presentazione dell'istanza. "In effetti" – osserva il Consiglio di Stato – "imporre per un unico intervento costruttivo, comunque attualmente <conforme>, una duplice attività edilizia, demolitoria e poi identicamente riedificatoria, lede parte sostanziale dello stesso interesse pubblico tutelato, poiché per un solo intervento, che sarebbe comunque legittimamente realizzabile, si dovrebbe avere un doppio carico di iniziative industriali-edilizie, con la conseguenza contrastante con il principio di proporzionalità, di un significativo aumento dell'impatto territoriale ed ambientale".

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

Risposta: E' opportuno che il bene pignorato sia venduto in unico lotto. In astratto potrebbe essere diviso in due lotti: piano terra e primo piano con destinazioni d'uso talmente incompatibili da ritenere impraticabile l'ipotesi dei due lotti.

10)- *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.*

Risposta: L'immobile è pignorato nella sua interezza.

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

Risposta: L'immobile è occupato dall'esecutato titolare del diritto reale pignorato. Regime patrimoniale: piena proprietà del bene, legittimato dall'atto per nota di Zupì Francesca di 29/04/1982, passim citato.

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

Risposta: L'immobile non è occupato dal coniuge (che è deceduto) ma dall'esecutato.

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

Risposta: l'area sulla quale insiste l'immobile pignorato non è sottoposta a vincoli di sorta, comunque denominati, né di natura inibitoria, né di natura tutoria. Nell'area non esistono usi civici né vincolo PAI (Piano di Assetto Idrogeologico).

14)- *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del*

pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Risposta: Al fine di esprimere il più possibile attendibile giudizio di valore dei beni economici oggetto di stima, presupposto necessario è stabilire lo scopo della stima, atteso che lo stesso bene economico, in dipendenza di esso è suscettibile di assumere una pluralità di valori.

Conseguentemente allo scopo della stima si assume un aspetto economico da analizzare, id est, si assume un criterio di stima con una connessa modalità procedurale.

Dei criteri di stima, i.e. dei differenti valori o aspetti economici dei beni che la prassi estimativa mette a disposizione, ossia il "valore di mercato", il "valore di costo", il "valore di trasformazione" ed il "valore d'uso", quivi rileva assumere il "valore di mercato", in dipendenza dello scopo della stima, e che corrisponde alla capacità dei beni di essere scambiati con moneta nel libero mercato, indipendentemente dalla capacità ritratta, id est, al probabile prezzo di vendita che coincide col valore di mercato.

Quanto alla metodologia estimativa, essa, com'è noto, è unica, poiché la stima può effettuarsi solo mediante una comparazione con beni ordinari nell'ipotesi della permanenza delle condizioni e con l'esclusione di particolari situazioni e/o considerazioni soggettive.

Il metodo, tuttavia, ancorché unico, può essere di tipo diretto o di tipo indiretto.

Il **metodo comparativo diretto** consente una comparazione diretta ed immediata, previa formazione di una classe di beni analoghi a quello da stimare, noto il loro prezzo o costo medio.

Si dovranno, i.e., reperire dati storici recenti relativi a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle del bene da stimare, con i quali formare una scala di prezzi in funzione di parametri predefiniti, ovvero di un parametro significativo che nella stima degli immobili urbani può essere la superficie (netta o lorda), il volume vuoto per pieno, i posti auto, o altro, e quindi inserire il bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi più vicino per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

E' evidente dunque come il metodo comparativo diretto, generalmente ed apoditticamente usato e spesso abusato dagli stimatori inesperti, trova la sua congrua razionale applicazione in presenza di dati storici di confronto relativi a beni analoghi a quello oggetto di stima.

Quando invece non sia possibile formare la prefata scala dei prezzi per assenza di mercato o per ridotta trasparenza dello stesso, si ricorre alla stima formulata mediante il **metodo comparativo indiretto**.

Questo breve, forse tedioso ma non pleonastico, excursus sulla metodologia e sulla prassi estimativa è un necessario presupposto alla corretta ed appropriata assunzione del metodo e del criterio per la stima dei beni economici nel caso che ci occupa, dettagliati in prosieguo di tempo.

Scelta del procedimento di stima

A questo punto è di fondamentale importanza rilevare, in limine, che l'adozione del procedimento di stima avviene in funzione della maggiore o minore affidabilità dei parametri che definiscono il meccanismo procedurale di calcolo del criterio scelto, essendo essi, quegli elementi oggettivi certi, ovvero ceteris paribus, sufficientemente attendibili, mediante i quali si può operare quel processo logico che permette all'estimatore di giungere alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene.

In ragione di quanto sopra, nel rispetto dell'ampio principio di *neminem laedere*, ed al fine di ottenere il massimo possibile grado di attendibilità dei risultati, anche quando due o più procedure di stima presentano parametri paragonabili sotto il profilo dell'attendibilità, giammai si opera la scelta di un solo criterio per la valutazione dell'immobile, ma si assumono quei criteri ragionevolmente applicabili e mediere poi i diversi risultati dei valori della stima.

Dal valore medio dei valori ottenuti discende così non il valore assoluto dell'immobile, i.e. il suo prezzo, che è un dato storico e rappresenta l'equivalente alla quantità di denaro con cui il bene è realmente scambiato, ma un valore da ritenersi alla stregua di un giudizio di stima che rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene può essere scambiato, e quindi il suo più probabile valore di mercato.

Questo algoritmo, com'è noto, è universalmente adottato in tutti i casi in cui si ricerca il più probabile valore di una grandezza che contiene in *re ipsa* elementi di indeterminazione, com'è, appunto, il caso della stima di un immobile che è sempre frutto di un processo complesso.

Nella presente stima si adotta, pertanto, come criterio quello del valore di mercato che si avvale sia del procedimento per punti (o coefficienti) di merito (nota come procedura sintetico-analitica) e sia del procedimento per capitalizzazione dei redditi (nota come procedura analitica o indiretta).

Il procedimento per punti di merito, che un procedimento al tempo stesso diretto ed indiretto, consiste sostanzialmente nell'individuazione di un unico immobile avente caratteristiche definite " ottime ", assimilabile a quello oggetto di stima, sito anche in altra zona, ove sia possibile individuarne il prezzo di vendita unitario, ad es. a mq:

Si stima quindi il valore di mercato unitario dell'immobile oggetto di valutazione applicando al prezzo " ottimo " un coefficiente di deprezzamento che rapporti 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 a quattro tipologie di caratteristiche peculiari dei fabbricati, denominate nella letteratura estimativa come: A) Caratteristiche estrinseche posizionali; B) Caratteristiche intrinseche posizionali; C) Caratteristiche produttive; D) Caratteristiche tecnologiche.

La somma dei pesi dei coefficienti, relativi al bene da stimare, fornisce un coefficiente, di norma minore di uno, che sintetizza la minore qualità delle caratteristiche del bene da stimare rispetto alla qualità delle caratteristiche del bene "ottimo".

Questo procedimento è di norma usato nell'estimo civile nel caso di stima di un fabbricato nel quale la superficie complessiva è suddivisa in parti a diversa destinazione funzionale, come nel caso di specie in cui il piano seminterrato è adibito a deposito e laboratorio ed il piano superiore (piano terra) ad abitazione.

Il procedimento per capitalizzazione dei redditi è un procedimento che viene definito dalla letteratura estimativa "procedimento analitico" per la determinazione del valore di mercato di un immobile, e si esprime mediante la risoluzione di un algoritmo, anziché mediante la comparazione diretta immediata, e rappresenta la capitalizzazione del reddito netto (ma spesso anche lordo) annuo ottenibile dalla sua locazione.

Procedimento per punti (o coefficienti) di merito. (Stima sintetico-comparativa monoparametrica).

I coefficienti relativi alle singole tipologie di caratteristiche peculiari, con i relativi pesi massimi riferiti all'immobile "ottimo", da considerare alla stregua di fabbricato residenziale, sono quelli della Tabella 01.

I coefficienti riferiti all'immobile "ottimo", da considerare alla stregua di immobile adibito ad attività commerciale/ produttiva sono quelli della Tabella 02. Le due tabelle sono riportate negli allegati sotto il n. 07.

I coefficienti di merito relativi alle tipologie di caratteristiche peculiari sopra indicate sub A, sub B, sub C sono, per il piano terra, quelli di seguito esposti.

Caratteristica A:

- Accessibilità..... 6
 - Servizi 6
 - Inquinamento 3
 - Disponibilità di verde 8
 - Qualità intorno 4
- Sommano $27/35 = 0,77$

Caratteristica B:

- Panoramicità 7
 - Orientamento 4
 - Luminosità 7
 - Soleggiamento 6
- Sommano $24/25 = 0,96$

Caratteristica C:

- Imposizione fiscale 2
- Oneri di manutenzione..... 2
- Disponibilità 3
- Alienabilità 2 Sommano 9/15= 0,60

I coefficienti di merito relativi alle tipologie di caratteristiche peculiari sopra indicate sub A, sub B, sub C sono, per il piano seminterrato, quelli di seguito esposti.

Caratteristica A:

- Accessibilità..... 15
- Servizi 5
- Inquinamento 1
- Disponibilità di verde 4
- Qualità Interno 3 Sommano 28/41 = 0,46

Caratteristica B:

- Panoramicità 3
- Orientamento 3
- Luminosità 5
- Soleggiamento 5 Sommano 16/18 = 0,72

Caratteristica C:

- Imposizione fiscale 4
- Oneri di manutenzione 4
- Disponibilità 8
- Alienabilità 6 Sommano 22/27

Per la valutazione dei pesi relativi alla tipologia della caratteristica peculiare sub D si farà riferimento alle norme ex art 13 della L. 392/78, nonché al collegato DM del 09/10/78 che contiene gli elementi di valutazione per la definizione dello stato di conservazione e manutenzione di un immobile, definito dalle finiture e dagli impianti.

Dalla suesposta descrizione dell'immobile, e tenuto conto dell'art 2 ex DM citato, si ha:

- pavimenti buoni
- pareti e soffitti discreti
- infissi..... discreti
- impianto elettrico normale
- impianto idrico normale
- " termico normale

A norma dell'art 21 ex L. 392/78 si hanno i seguenti risultati:

L'appartamento è in stato di conservazione normale; pertanto: coefficiente $1 \times 25 = 25$;

Dalla Tabella 01 si trae:

- per l'appartamento il coefficiente totale di merito è dato da: $(27+ 24+ 9+ 25)/100 = 0,85$;

Il valore del piano terra è:

$V_2 = S \times P \times 0,85$ essendo S la superficie convenzionale del piano terra e P il prezzo unitario.

La superficie convenzionale dell'appartamento (piano terra), ritenute le sue dimensioni e la relativa pertinenza come nella parte descrittiva sopra esposta, si ottiene:

$$S = 238,78 + (16,02 + 11,17 + 57,06) \times 0,25 = 238,78 + 21,06 = 259,84 \approx \text{mq. } 260$$

La superficie del locale seminterrato è $S (N) = \text{mq. } 211$

Quindi se P_o è il prezzo unitario dell'immobile " ottimo ", individuato in 800,00€/mq, il valore del locale a piano terra è:

$$V_2 = S \times P_o \times 0,85 = \text{mq. } 260 \times (800,00 \text{ €/mq}) \times 0,85 = \text{€ } 176.800,00$$

Per la valutazione del locale seminterrato si considerano i coefficienti riferiti all'immobile " ottimo ", da considerare alla stregua di immobile adibito ad attività commerciale, riportati nella Tabella 02. I pesi relativi alle quattro caratteristiche peculiari nel caso di specie sono i seguenti:

Caratteristica A : $15+ 5+ 1+ 4+ 3 = 28/41$

Caratteristica B: $3+ 3+ 5+ 5 = 16/18$

Caratteristica C: $4+ 4+ 8+ 6 = 22/27$

Caratteristica D: $4+ 4+ 4+ 2 = 14/27$ per un totale di $80/100 = 0,80$

E' altresì evidente che il valore del seminterrato dovrà essere decurtato dell'importo necessario per portarlo nelle condizioni in cui è stato considerato.

Per l'immobile in esame , si possono assumere le seguenti percentuali di incidenza delle categorie di lavori da eseguire:

■ intonaco	=	6%
■ pavimenti e rivestimenti	=	3%
■ tinteggiature	=	3%
■ impianto termico	=	3%

■ " elettrico	=	3%
■ " idrico	=	2%
■ Infissi esterni	=	2%
■ " interni.....	=	1%
■ Tramezzi	=	2%
Sommano		24%

Quindi se P , è il prezzo unitario dell'immobile " ottimo ", individuato in 800,00€/mq, il valore del locale seminterrato è dato da:

$$V_N = S(N) \times P, \times (0,80 - 0,24) = \text{mq } 211 \times (800,00\text{€/mq}) \times 0,56 = \text{€ } 94.528,00$$

Procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi.

Il più probabile valore di mercato del bene si determina con l'algoritmo $V = R/r$ dove R = rata annua di locazione dell'immobile; e r = saggio di capitalizzazione.

Con il procedimento in esame, i.e., si afferma che il più probabile valore di mercato di un bene immobile è pari all'accumulo, a valuta odierna, del flusso dei redditi che è in grado di garantire per almeno cento anni.

Il canone di locazione deve essere riferito al reale mercato delle locazioni ed al reale apprezzamento degli immobili da parte degli individui in relazione alla collocazione ed ai servizi offerti.

Nel caso che ci occupa abbiamo:

L'appartamento al piano terra può essere locato al canone annuo pari a 16 €/mq secondo le informazioni assunte.

Il saggio di capitalizzazione r , che evidenzia il rendimento annuo dell'investimento immobiliare, varia normalmente dal 2% al 6%.

Più precisamente, si attribuisce il minimo valore ad immobili ubicati in quartieri signorili, in ottima posizione, nuovi, ben conservati e senza alea di sfitto e di inesigibilità; si attribuisce il massimo valore ad immobili angusti, con strutture vecchie, con alea di sfitto e di inesigibilità.

Nella fattispecie in esame, considerate le sopra elencate variabili, è ragionevole assumere per il piano terra il valore $r = (3,50\%)$.

$$\text{Si ottiene pertanto } V = S \times 12 \text{ €/4\%} = (\text{mq } 260) \times (16 \text{ €/mq})/0,035 = 4.160 \text{ €/0,035\%} = \text{€ } 118.857,14$$

Per quanto riguarda il piano seminterrato, viene riferito un canone annuo pari a 18 € x $S(N)$.

Il saggio di capitalizzazione si assume ritenendo significativa l'alea di sfritto e la non buona ubicazione ai fini dell'esercizio commerciale praticato, mentre si deve ritenere una buona ubicazione ai fini dell'esercizio di una qualsivoglia attività artigianale produttiva. Si assume, pertanto, un saggio di capitalizzazione medio = 4,00%

Il valore del seminterrato è dunque: $V_{Nr} = 18 \text{ €} \times S / 0,04 = \text{€ } 18 \times 211 \text{mq} / 0,04 = \text{€ } 94.950,00$.

I valori medi dei valori calcolati con i due metodi sono:

Appartamento $VA = (176.800 + 118.857) / 2 = \text{€ } 147.828,50$

Seminterrato $V_N = (94.528 + 94.950) / 2 = \text{€ } 94.739$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile considerato nella sua interezza, re adhuc integra, è pertanto pari a:

$(VA + VN) = 147.828 + 94.739 = 242.567$

In conseguenza dell'abbattimento forfettario del 15%, gli importi sopra determinati diventano:

piano terra: $\text{€ } 147.828 \times 0,85 = \text{€ } 125.654$

piano seminterrato: $\text{€ } 94.739 \times 0,85 = \text{€ } 80.528$

L'importo dell'intero immobile ridotto del 15%: $\text{€ } 242.567 \times 0,85 = \text{€ } 206.182$

Valore dell'area scoperta.

L'area scoperta conserva, stante il certificato di destinazione urbanistica allegato, un volume residuo utilizzabile solo nel caso di ampliamento dell'immobile esistente, non essendo possibile realizzare in essa alcun altro immobile attesa l'impossibilità del rispetto delle distanze regolamentari dall'immobile esistente e dai confini del lotto.

Il volume residuo è: V_a (volume assentibile) – V_e (volume esistente) =

$1450 \text{ mq} \times 1,5 \text{ mc/mq} - (211 (\text{ area del piano sem.}) \times 3,50 + 278 (\text{ area del piano terra }) \times 3) =$

$2.175 \text{ mc} - 1.572 \text{ mc} = \text{mc } 603$ corrispondente ad una superficie di $\text{mq } 603 \text{mc} / 1,5 \text{mc/mq} = \text{mq } 402$.

Il potenziale volumetrico si può ragionevolmente valutare a 20 €/mq. Dunque l'area residua ha un valore di:

$Ar = \text{mq } 402 \times 20 \text{ €/mq} = \text{€ } 8.040$

Il valore dell'intero immobile pignorato, compresa l'area residua, si stima in : $\text{€ } 206.182 + 8.040 = \text{€ } 214.222,00$

15)- Riporti in apposito foglio " riassuntivo " a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

CONCLUSIONI

Nel foglio riassuntivo si riportano:

Descrizione sintetica del lotto con relativi dati catastali, natura e titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento e prezzo base.

Esecuzione immobiliare n° 301/2011 R.G.E.

Comune di Montalto Uffugo – CS – via Ferrera 6/8;

Tipologia di immobile: fabbricato isolato composto da un piano seminterrato e un piano terra;

Pertinenze: Locale caldaia e corte comune.

Stato di conservazione: più che sufficiente.

Descrizione sintetica: Fabbricato composto da un piano seminterrato ad uso autorimesse o, in alternativa, ad uso locali per attività artigianale (lavorazioni di varia natura) e da un piano terra adibito ad abitazione;

Dati catastali: Foglio 49, particelle 666 sub 2 classe 2 categ. A/3; particella 666 sub 3, classe 1 categ. C/2;

particella 666 sub 4 classe 1 categ. C/2; particella 666 sub 1, bene comune non censibile (corte + centrale termica).

Natura e titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento: proprietà per 1/1 del Sig. xxxxxxxxxxxx

C.F. : xxxxxxxxxxxxxxxx;

Lotto unico: prezzo base: € 191.728,00

Rassegno così, in duplice copia cartacea e su supporto digitale, alla stregua delle superiori argomentazioni e conclusioni, la relazione di consulenza oggetto dell'incarico accettato, consapevolmente assolto con professionalità ed obiettività, con replezione di argomentazioni (limitatamente ai quesiti posti dal Sig. Giudice), senza spirito di parte e senza generiche affermazioni aprioristiche, nell'interesse primario ed indefettibile della verità e della giustizia al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità e rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ove necessari.

Sono allegati alla presente, costituendone parte integrante, n° 7 (sette) allegati, oltre un CD ROM contenente la relazione e gli allegati in formato digitale.

Nel rispondere ai quesiti non sono state riscontrate problematiche di sorta, a meno del rinvio dell'accesso al fabbricato per la mancata presenza dell'esecutato nel primo sopralluogo.

Cosenza addì 6/9/2013

L'esperto: *prof. ing. Giuseppe F. Caligiuri*

- con lettera raccomandata a/r n° 14785271832-2, datata 18/7 è stato avvisato l'esecutato;
- per la stessa data è stato avvisato l'avv. _____ a mezzo telefonata;
- con lettera raccomandata a/r n° 14608457132-5, datata 07/08 è stato avvisato l'esecutato per il secondo sopralluogo;

con lettera raccomandata a/r n° 14608457133-6, datata 07/08 è stata avvisata la Banca procedente;

Il primo sopralluogo, effettuato in data 02/08 alle ore 10 a.m., viene limitato ad una ricognizione esterna dei luoghi e dell'immobile, attesa l'assenza delle parti che non ha consentito l'accesso all'interno dell'immobile.

Un secondo sopralluogo è stato effettuato, previo rituale avviso comunicato alle parti, in data 19/8/2013 alle ore 10 a.m. proseguito con un terzo sopralluogo effettuato in data 27/8/2013 alle ore 17 p.m. In occasione di ciascun sopralluogo è stato realizzato un adeguato numero di fotografie che riproducono lo stato dei luoghi e che vengono allegate alla presente sotto il n. 04.

I verbali di sopralluogo, compresi gli avvisi, si allegano, sia in originale che trascritti, alla presente relazione sotto il n. 05.

In data 06/08/2013 il sottoscritto ha presentato presso la competente cancelleria del Tribunale di Cosenza un'istanza di proroga delle attività peritali in ragione del mancato accesso all'interno dell'immobile in occasione del primo sopralluogo. L'istanza è allegata alla presente sotto il n. 06.

Allegati:

- 1)- Dati catastali;
- 2)- Ispezione ipotecaria;
- 3)- Copia della Concessione edilizia e destinazione urbanistica;
- 4)- Documentazione fotografica;
- 5)- Verbali di accesso (sopralluoghi);
- 6)- Istanza di proroga;
- 7)- Tabelle per la stima.

Risposte schematiche ai singoli quesiti

- 1)- Quesito n° 1- Risposta: documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è risultata la sua completezza.
- 2)- Quesito n° 2- Risposta: viene allegato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
- 3)- Quesito n° 3- Risposta: Le mappe censuarie non sono indispensabili per la corretta identificazione del bene. Non viene acquisito il certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 del TUE 380/01 poiché il bene pignorato è l'immobile in esso costruito.
- 4)- Quesito n° 4- Risposta: L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Montalto Uffugo (CS), località Parantoro, via Ferrera, composto da un piano primo con numero civico 6 e da un piano seminterrato con numero civico 8. Le caratteristiche interne del piano primo sono quelle per civile abitazione, di tipo economico. Il piano seminterrato è allo stato rustico, con infissi esterni costituiti da serrande metalliche. Le caratteristiche esterne sono tipiche dell'abitazione economica rurale con intonaco composto dalla sola arricciatura e senza pittura. Il sottotetto non è agibile e la copertura è costituita parte da lamiera grecata zincata non coibentata e parte da guaina bitumata. La superficie del piano seminterrato misura mq 211; quella abitabile del piano terra misura mq 239 (sup. lorda mq 278), complessivamente l'immobile pignorato ha una superficie che misura mq 489.
- 5)- Quesito n° 5- Risposta: La descrizione attuale del bene è conforme a quella di cui al pignoramento, a meno della via che non è Giudecca ma Ferrera. Il bene, tuttavia, è facilmente individuabile.
- 6)- Quesito n° 6 – Risposta: L'accatastamento dell'immobile è difforme sia da come assentito e sia da come realizzato. Si è provveduto all'aggiornamento catastale dell'immobile.
- 7)- Quesito n° 7 – Risposta: La destinazione urbanistica del terreno, secondo il vigente strumento urbanistico, è " zona di completamento e ristrutturazione B/1".
- 8)- Quesito n° 8 – Risposta: L'immobile pignorato , munito di C.E. n° 72/78, risulta costruito in difformità del progetto assentito. Non è stato oggetto di condono e, quanto alla sua sanabilità: l'immobile, costruito prima del 17 marzo 1985, allo stato attuale è compatibile e soddisfa gli indici e i parametri del vigente strumento urbanistico, per come risulta dal certificato di destinazione urbanistica in atti, a meno della distanza dal confine con la particella 369 (sud-est). Rimane il problema della doppia conformità e della sanatoria giurisprudenziale.
- 9)- Quesito n° 9 – Risposta: E' opportuno che il bene pignorato sia venduto in unico lotto.
- 10)- Quesito n° 10 – Risposta: L'immobile è pignorato nella sua interezza.
- 11)- Quesito n° 11- Risposta: L'immobile è occupato dall'esecutato titolare del diritto reale pignorato.

12)- Quesito n° 12 – Risposta: L'immobile non è occupato dal coniuge (che è deceduto) ma dall'esecutato.

13)- Quesito n° 13 – Risposta: l'area sulla quale insiste l'immobile pignorato non è sottoposta a vincoli di sorta, comunque denominati, né di natura inibitoria, né di natura tutoria. Nell'area non esistono usi civici né vincolo PAI (Piano di Assetto Idrogeologico).

14)- Quesito n° 14 – Risposta: Il valore di mercato dell'intero immobile è pari ad € 242.567,00 di cui:

per il seminterrato € 94.739,00

per il piano terra € 147.828,00

Tenuto conto dell'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale e per l'assenza di garanzia per vizi occulti, il valore definitivo da assumere è pari ad € 206.182,00.

Valore dell'area di pertinenza € 8.040,00.

Valore complessivo (immobile + area scoperta) = € 214.222,00

Addi 6/7/2013

prof. ing. Giuseppe F. Caligiuri