



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare Nr. 46/2022
del Registro Generale Esecuzioni
promossa dalla [REDACTED]
in danno del Sig. [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Giuseppe Sicilia

Esperto Estimatore: Ing. Mauro Castiglione

Relazione di stima

Casali del Manco (CS), li 25.03.2024

L' Esperto Estimatore
Ing. Mauro Castiglione

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia

1. Premessa

Con decreto emesso e notificato in data 13 dicembre 2022, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr.ssa Francesca Familiari nominava me sottoscritto Ing. Mauro Castiglione, con studio in Casali del Manco (Cosenza) alla Via Roma 130 loc. Spezzano Piccolo, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4655, Esperto Estimatore nella procedura esecutiva promossa dalla [REDACTED] contro il [REDACTED], recante n. 46/2022 del Registro Esecuzioni Immobiliari e mi invitava ad accettare l' incarico professionale e a prestare giuramento. Il giorno successivo il sottoscritto sottoscriveva ed inviava telematicamente il suddetto giuramento e l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione, con il decreto di nomina, conferiva al sottoscritto il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

Provveda l' Esperto

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

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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati 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, verificarsi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inoltre si raccomanda il perito estimatore 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.

Nel rinviare la causa per il prosieguo al 13 giugno 2023, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr.ssa Francesca Familiari mi concesse termine per il deposito della relazione di stima fino al 29 aprile 2022, termine ulteriormente prorogato, per ultimo, anche a causa dei gravi problemi di salute del sottoscritto, fino alla data odierna per il deposito della presente relazione peritale.

2. Controllo preliminare della documentazione

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

In particolare, si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, versando in atti la Certificazione Notarile del [REDACTED] in Perugia del 02 settembre 2022, ad integrazione e sostituzione di quella precedente del 14 marzo 2022, nella quale viene certificata la situazione catastale e la provenienza ipotecaria sia degli immobili che del terreno su cui è stato edificato il fabbricato contenente i predetti immobili oggetto di pignoramento. Da essa quindi si risale ad un atto di acquisto derivativo ovvero fino ad Atto di Compravendita dell' 11/01/1972 (Rep. 2608 [REDACTED] trascritto in data 08/02/1972 ai nn. 2449 RG e 22545 RP), relativo alla provenienza degli immobili oggetto di pignoramento, e dal quale si rileva che, risultando tale atto antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avente data 11/03/2022, nel ventennio preso in esame non si rilevano ulteriori provenienze.

Nella stessa Certificazione Notarile non sono allegate le relative visure catastali ma sono comunque riportati in maniera corretta i dati catastali relativi agli immobile oggetto di pignoramento.

Nella documentazione depositata dal creditore procedente non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato, perciò, si è provveduto alla richiesta dello stesso presso il Comune di Bisignano (CS) in data 16.01.2024 (cfr. All. 1). Avendo il debitore esecutato dichiarato (durante l' unico sopralluogo peritale) di essere celibe, ciò è stato confermato dal certificato di stato anagrafico reperito in data 17.01.2024 (cfr. All. 1) che ne attesta lo stato civile libero e quindi la mancanza del rapporto di coniugio.

Compiuto questo preliminare controllo, si è proseguito con altra ricerca di documentazione utile ai fini della redazione della perizia e di cui si dirà fra poco.

3. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come riportato negli allegati alla presente bozza di relazione di stima (cfr. All. 1, Verbali di sopralluogo), le operazioni di consulenza ebbero inizio giorno 13 Gennaio 2023 in Bisignano (CS) presso gli immobili oggetto di pignoramento. Alla data del sopralluogo, alla presenza del custode giudiziario e del debitore esecutato che consentiva l' accesso ai suddetti immobili, dopo aver dato lettura del mandato conferitomi, venivano effettuate operazioni di rilievo metrico (cfr. All. 5, Tav. n. 5.3) e fotografico (cfr. All. 6, Documentazione fotografica, foto nn. 1 ÷ 18) dei beni oggetto di pignoramento.

Inoltre il sottoscritto richiedeva e reperiva la necessaria documentazione per l' espletamento dell' incarico affidatogli presso i competenti uffici (cfr. All. 1, Ufficio Anagrafe - Stato Civile - Leva del Comune di Bisignano (CS), Agenzia delle Entrate di Cosenza circa l' attestazione dell' eventuale registrazione di contratti di locazione per i suddetti immobili), effettuando anche ispezioni ipotecarie e visure catastali degli stessi (cfr. All. 2). In data 13 gennaio 2024 è stata richiesta copia dei titoli abilitativi del fabbricato contenente gli immobili oggetto di pignoramento presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS) e non avendo ricevuto alcuna risposta il sottoscritto Perito Estimatore si è recato presso lo stesso (cfr. All. 6, Documentazione fotografica del 18.03.2024) per accertarsi dell' iter della richiesta sollecitandone il buon esito. Infine, in data odierna, è stato estratto stralcio fotografico dei titoli abilitativi e degli allegati progettuali *de quibus* presso i suddetti uffici.

4. Risposte ai quesiti

4.1 L' identificazione dei beni oggetto di pignoramento viene facilmente effettuata sulla base delle mappe censuarie (cfr. All. 2, Documentazione catastale) e delle tavole grafiche allegate (cfr. All. 5, Tavv. nn. 5.1 ÷ 5.3) e viene di seguito riportata: il complesso residenziale contenente i suddetti beni è ubicato in zona periferica della Città di Bisignano (CS) alla C.da Cavicella, SNC. Presenta forma regolare con padiglione residenziale a forma di U e cortile interno recintato ed è di recente realizzazione. Esso prospetta su tre vie che fanno capo al Corso Italia, direttrice nord – sud ed alla cosiddetta strada a rapido scorrimento, direttrice est – ovest (cfr. All. 5, Tavv. n. 5.1), nella zona di nuovo sviluppo urbano del Campo Sportivo del Comune di Bisignano (CS) (cfr. All. 5, Tavv. n. 5.2) Il corpo di fabbrica è a tre livelli di cui il piano terra destinato a locali commerciali e magazzini, mentre i piani superiori sono destinati a residenze abitative (cfr. All. 6, foto nn. 1 e 2).

I beni oggetto di pignoramento sono siti al piano terra lungo il lato meridionale del fabbricato e vi sia accede dalla strada d' accesso circostante il complesso residenziale (cfr. All. 6, foto nn. 1÷ 3).

Essi sono costituiti da un' unico locale negozio a cui si accede mediante vetrina metallica colorata (cfr. All. 6, foto n. 4)

Il locale a confina a nord con altro magazzino identificato con il sub 43 della p.lla 661, ad est con quello identificato con il sub 42, ad ovest con i subb 1 e 15 ed infine a sud con il portico condominiale identificato con il sub 6 (cfr. All. 2, Elaborato planimetrico, All. 5, Tav. n. 5.3).

I dati catastali dei beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

4.1 negozio sito nel Comune di Bisignano (CS), catastalmente censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **foglio di mappa n. 50, particella 661, subalterno 2**

categoria C/1, classe 3, consistenza mq 70,00, superficie catastale mq 78,00 rendita catastale € 592,89, indirizzo [REDACTED], in ditta a:

Negozio al piano terra: si accede ad esso, per come anticipato, dall' unica porta esterna dotata di serranda metallica (*cf.* All. 6, foto n. 4); l' estensione del bene oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata (*cf.* All. 5, Tav. n. 5.3) ed è pari a circa mq 136,29. E' quindi costituito da un' ampio locale adibito a negozio dotato di una rientranza laterale con attiguo locale destinato a bagno privo dei sanitari (*cf.* All. 6, foto nn. 5 ÷ 18)

Le rifiniture del predetto immobile sono di buona qualità e presentano discreto stato di conservazione ad esclusione di un' infiltrazione di acque reflue denotata sul pavimento nell' angolo settentrionale del locale (*cf.* All. 6, foto n. 5 ÷ 8), derivanti da una perdita del tubo superiore in pvc (*cf.* All. 6, foto n. 9) e facilmente riparabile.

I pavimenti interni sono in ceramica, la vetrata esterna a tre ante è in alluminio anodizzato (*cf.* All. 6, foto n. 4), soffitti e pareti tinteggiati con pittura lavabile, impianto elettrico privo di allaccio, impianto idrico non completato ed assenza d' impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

Più in generale si evidenzia che la disposizione planimetrica complessiva dell' u.i.u. oggetto di pignoramento è riportata nella relativa tavola grafica (*cf.* All. 5, Tav. n. 5.3).

Per quanto riguarda le *caratteristiche funzionali*, la zona d' ubicazione degli immobili risulta certamente interessante dal punto di vista residenziale e delle attività terziarie e produttive. La presenza d'infrastrutture e servizi pubblici si può ritenere eccellente, infatti, nel raggio di ml 1000 ÷ 2000 sono presenti scuole dell' obbligo, negozi di ogni genere merceologico, capannoni industriali, ipermercati, farmacie, chiese ed uffici. La zona è mediamente abitata, presenta edifici prevalentemente con tipologia di ville a schiera di nuova o recente costruzione distanziati fra loro da strade sufficientemente larghe, pur rimanendo inserita in un tessuto urbanistico lievemente degradato sorto fra gli inizi degli anni '70 e la fine degli anni '90. La zona inoltre non presenta caratteristiche estetiche con elementi predominanti nonostante la presenza di ambiti campestri e delle adiacenti strade principali abbastanza trafficate e servite da mezzi pubblici (Consorzio Autolinee ed altre ditte private) che consentono un facile collegamento con il centro della città e l' hinterland, mentre il panorama di cui gode il bene oggetto di pignoramento non presenta nessun valore estetico apprezzabile in maniera tale che possa incidere sul valore dell' immobile, stante la citata corte esterna a servizio di esso, e quindi non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona. Si evidenzia infine la presenza nell' adiacente Contrada Cavicella di Bisignano (CS) di aree verdi pubbliche e di spazi di aggregazione come piazze, giardini o villette

Per quanto riguarda la futura vendita immobiliare del bene oggetto di pignoramento, trattandosi di una porzione di immobile che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, non emergendone altresì altre eventualmente intervenute nell' ultimo quinquennio, essa non sarà soggetta ad imponibilità IVA.

4.3 La data di costruzione del fabbricato contenente gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare è posteriore al 2 settembre 1967.

4.4 Il fabbricato contenente i beni oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca successiva al rilascio da parte del Comune di Bisignano (CS) dei seguenti titoli abilitativi:

Permesso di Costruire n. 02/2005 contenuto nell'atto Unico n. 16 del 28.08.2006 (*cf.* All. 6, Documentazione fotografica del 25.03.2024).

Dal raffronto del rilievo planimetrico effettuato dal sottoscritto con la predetta documentazione tecnica si evince la conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative degli immobili oggetto di pignoramento.

Per le sole opere interne e la sistemazione dei locali oggetto di pignoramento ad attività commerciale (anche in base all'attuale classificazione catastale) invece non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo per come invece emerge anche dalla ricerca documentale effettuata nella sede comunale (*cf.* All. 6, Documentazione fotografica del 18.03.2024) relativamente ad immobili ad essi adiacenti.

Tale difformità può essere sanata con il rilascio di una Scia in sanatoria che preveda il cambio di destinazione urbanistica degli stessi per adibirli ad attività commerciale per un costo presunto circa € 3.000,00 per spese tecniche ed amministrative.

LIMITI E RISERVE

“In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili pignorati, pur nella volontà del sottoscritto Esperto Estimatore di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. A seguito degli incontri tra il sottoscritto e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttore ricevente la presentazione della pratica edilizia completa di elaborati, scritti e grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è stato formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene gli importi economici, in via prudenziale, al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione dell'immobile.”

4.5 Non comprendendo il pignoramento immobiliare nessun bene identificato nel Nuovo Catasto Terreni (NCT) del Comune di Bisignano (CS), non è stato necessario produrre il relativo certificato di destinazione urbanistica dei terreni su quali è stato realizzato il fabbricato contenente gli immobili *de quibus*.

4.6 Le risultanze catastali (*cfr.* All. 2), sinteticamente riassunte al precedente par. 4.1, identificano univocamente gli immobile oggetto di pignoramento accertando in questo modo l' esatta rispondenza con i dati specificati nell' atto di pignoramento. La distribuzione interna attuale degli immobili oggetto di pignoramento rilevata dal sottoscritto (*cfr.* All. 5, Tav. 5.3) non coincide con la relative planimetrie catastali reperite telematicamente presso l' Agenzia delle Entrate (*cfr.* All. 2). Le principali inesattezze grafiche da evidenziare innanzitutto nel fatto che i due locali negozi sono stati accatastati con due identificativi distinti (sub 2 e sub 16), seppur contigui, mentre alla data del sopralluogo peritale in realtà essi si presentano senza pareti divisorie interne quindi come un locale negozio unico con annesso bagno di servizio. Inoltre, nel locale anteriore (sub 2) è riportato catastalmente un locale retro bottega in realtà inesistente ed analogamente nel locale posteriore (sub 16), oltre alla mancante parete divisoria con il sub 2, è riportato un' inesistente bagno di servizio. Per rettificare catastalmente queste inesattezze grafiche, si dovrà quindi presentare all' Ufficio Territorio dell' Agenzia delle Entrate una dichiarazione in variazione (Docfa) per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni. Su suggerimento dell' III.mo GE, la spesa necessaria per la variazione catastale è stata solo preventivata e non eseguita come da quesito peritale.

4.7 In base alla documentazione reperita ovvero Visure Catastali, Ispezione Ipotecaria, Atto di compravendita del 29/09/2010 e Certificazione Notarile del Certificato Ipotecario del 02/09/2022 (*cfr.* All. 2), risulta che all'atto della notifica del pignoramento il debitore esecutato era intestatario, in modo esclusivo, dell'intera proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, in forza all'Atto di compravendita del 29/09/2010, numero di repertorio 40231 e numero di raccolta 17383 par Notar Sergio Cappelli in Bisignano (CS), trascritto il 05/10/2010 al n. 31810 del Registro generale ed al n. 22118 del Registro particolare.

Essendo il debitore esecutato in possesso dell'intera proprietà e perciò, non essendo presenti altri comproprietari, non è necessario predisporre bozza del progetto per divisione.

4.8 La ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento ovvero l'elenco sintetico delle sole iscrizioni e delle sole trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presenta una situazione sostanzialmente immutata in riferimento alla citata certificazione ipocatastale prodotta in atti e datata 02 settembre 2022, almeno fino alla data delle ispezioni ipotecarie catastali effettuate dal sottoscritto in data 13 gennaio 2024 (cfr. All. 2, Documentazione catastale). Di seguito si riportano l'elenco delle suddette formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento:

- Immobile sito nel Comune di Bisignano (CS), tipo catasto: Fabbricati

foglio di mappa n. 50, particella 661, subalterno 2

4.8.1 ANNOTAZIONE del 19/03/2010 - Registro Particolare 920 Registro Generale 8308
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3734/2711 del 09/10/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - PRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4978 del 2007

4.8.2 ISCRIZIONE del 05/10/2010 - Registro Particolare 6080 Registro Generale 31811
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 40232/17384 del 29/09/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 40 del 03/01/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/09/2013.
Cancellazione totale eseguita in data 13/01/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4.8.3 ISCRIZIONE del 03/09/2013 - Registro Particolare 1906 Registro Generale 22778
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 44017/20730 del 29/09/2013

4.8.3 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1670 del 23/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

4.8.4 TRASCRIZIONE del 11/03/2022 - Registro Particolare 5707 Registro Generale 7039
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 310 del 28/01/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Immobile sito nel Comune di Bisignano (CS), tipo catasto: Fabbricati

foglio di mappa n. 50, particella 661, subalterno 16

- 4.8.5 ISCRIZIONE del 05/10/2010 - Registro Particolare 6080 Registro Generale 31811
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 40232/17384 del 29/09/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 40 del 03/01/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/09/2013.
Cancellazione totale eseguita in data 13/01/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 4.8.6 ANNOTAZIONE del 12/05/2011 - Registro Particolare 1641 Registro Generale 13795
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 40366/17498 del 05/11/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4978 del 2007
- 4.8.7 ISCRIZIONE del 03/09/2013 - Registro Particolare 1906 Registro Generale 22778
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 44017/20730 del 29/09/2013
- 4.8.8 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1670 del 23/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4.8.9 TRASCRIZIONE del 11/03/2022 - Registro Particolare 5707 Registro Generale 7039
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 310 del 28/01/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalla precedenti formalità non risultano altre procedure esecutive gravanti sull' immobile oggetto di pignoramento.

E' stata infine verificata, nel ventennio antecedente il pignoramento, l' assenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi l' assenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

4.9

4.9.1 Definizione di Valore di Mercato

Si definisce Valore di Mercato dell'immobile *“il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo*

un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione¹.

4.9.2 Determinazione del valore di mercato dell' immobile pignorato

Per determinare il valore di mercato dell' immobile oggetto di pignoramento, e quindi per rispondere al quesito di che trattasi, il sottoscritto ha adottato il metodo comparativo tramite il procedimento di stima per confronto diretto assumendo come parametro, direttamente proporzionale al valore dei beni, la superficie che è sicuramente il parametro più usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso. Data per certa la superficie rilevata durante le operazioni peritali per il suddetto immobile (cfr. All. 5, Tav. 5.3), lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale calcolata tenendo conto dei muri perimetrali, dei ripostigli e di metà spessore dei muri perimetrali divisorii interni, computando eventualmente pure il valore commerciale di eventuali balconi, terrazze e pertinenze varie (calcolabile applicando ad essi il valore dei coefficienti relativi alle pertinenze).

Calcoliamo il valore di mercato per la singola unità immobiliare.

Per quanto riguarda il valore di mercato degli immobili, le indagini condotte presso le agenzie immobiliari di Cosenza e del suo hinterland (Gabetti, Tecnocasa, Pirelli, Gallo Casa, Toscano, Frimm), hanno condotto ad una quotazione media, relativa al primo semestre dell'anno 2023 pari a €/ mq 700,00 ÷ 900,00 per negozi nuovi od integralmente ristrutturati nella zona di che trattasi, mentre la quotazione immobiliare mediata tratta dalla Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, relativa al primo semestre dell'anno 2023 e per la zona D1 del Comune di Bisignano (CS), ha portato ad una valutazione pari a €/ mq 610,00 per negozi in normale stato di conservazione $[(Val\ OMI_{max} + Val\ OMI_{min})/2]$ (cfr. All. 3). Le indagini condotte inoltre mediante la consultazione del manuale di consulenza immobiliare avente come autrice Marina Tamborrino (*Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016) nel quale sono riportate le quotazioni medie indicative per mq delle compravendite dei 8 negozi per i Comuni non capoluoghi di Provincia², riportate nelle tabelle (cfr. All. 4, *Quotazioni medie indicative 2016 – Comuni non capoluoghi di Provincia*, pag. 37) per le abitazioni nuove o recenti, assimilando la zona in cui ricade l' immobile oggetto di pignoramento alle zone della periferia dell' assimilabile Comune di Castrovillari (CS), hanno condotto ad assumere tale quotazione pari ad €/ mq 1.000,00.

E' una quotazione che è di buon senso assumere non realistica vista la fase stagnante del mercato immobiliare in Provincia di Cosenza e nella sua porzione settentrionale, seppur con quale lieve segnale di ripresa almeno per le quotazioni al nuovo, mercato che invece fino a qualche anno fa era vivace ed in crescita costante; tale non veridicità è confermata dalle predette indagini

¹ Cfr. Codice delle valutazioni immobiliari, Tecnoborsa, 2011, cap.5 par. 2.4 e European Valuation Standards 2012 – EVS1- par. 3

² Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.37

condotte sul territorio che conducono a quotazioni lievemente inferiori e quindi è *di buonsenso assumerne un valore medio al nuovo dei primi due sopra riportati pari ad €/mq [(800,00 + 610,00)]/2 = €/mq 705,00.*

A fronte quindi dell' aleatorietà della quotazione da assumere, per determinare il reale valore di mercato dell' immobile per cui è causa, soprattutto alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nella precedente par. 3.4, la letteratura³ consiglia di applicare dei *coefficienti di differenziazione* che sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere l' appena citata quotazione al nuovo per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

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

In sede di stima i coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell' immobile oggetto di stima). Ipotizzando di adottare la prima soluzione e premettendo che non sempre e non tutti i coefficienti vanno adottati anche in relazione alla tipologia dell' immobile da stimare, il sottoscritto Esperto Estimatore, fra tutti quelli presenti in letteratura⁴, ritiene opportuno considerare:

- i coefficienti di destinazione e di piano;

coefficienti di livello del piano (da considerare solo per le abitazioni plurifamiliari e quindi non adattabili all' u.i.u. *de quo*);

³ *Cfr.* Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.73

⁴ *Cfr.* Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2014, pag.76 e succ.

edifici con ascensore: piano terreno e rialzato 0,90; primo piano 0,94; secondo piano 0,96; terzo piano 0,98; piani superiori 1; ultimo piano 1,05 (se si tratta di lotti o sottotetti trasformati in abitazioni, posti in zone non centrali, va applicato il coefficiente 0,98).

edifici senza ascensore: piano terreno e rialzato 0,97; primo piano 1; secondo piano 0,90; terzo piano 0,80; quarto piano 0,70; quinto piano 0,55; sesto piano 0,40.

La differenza di stima fra un piano alto e il primo piano non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali.

Nel nostro caso andranno non considerati:

- i coefficienti delle pertinenze;

mentre andranno considerati:

- i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile, per abitazioni;

quest' ultimi coefficienti, [cfr. All. 4, tabelle Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (esclusi i negozi) e Coefficienti di età, qualità e stato: negozi] possono così meglio essere esplicitati:

a) ETÀ, con le seguenti ripartizioni: nuovo (immobile mai utilizzato); recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età da 10 a 20 anni; da 21 a 40 anni; da 41 a 60 anni; oltre 60 anni;

b) QUALITÀ, con le seguenti ripartizioni: lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento non autonomo, citofono); ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);

c) STATO DI MANUTENZIONE, con le seguenti classificazioni: ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in «perfetto stato»); buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo

notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

Ribadendo, per come riportato nel precedente paragrafo 4.1, la necessità di valutare i beni oggetto di pignoramento in un unico lotto e nella loro interezza, per le unità immobiliari in questione si avrà:

valore di mercato unitario al nuovo per abitazioni: €/mq 705,00

Applicando poi i coefficienti di cui sopra:

coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell' edificio: c_{eqs} (di età da 10 a 40 anni);

qualità: *signorile*; stato: *buono*) = 0,85

di conseguenza:

valore di mercato unitario: €/mq 705,00 x 0,85 = €/mq 599,25

valore beni oggetto di pignoramento: (€/mq 599,25 x mq 136,29) = € 81.671,78

da cui sottraendo i costi per la sanatoria catastale ed eventuale sanatoria urbanistica, quantificate forfettariamente in € 2.000,00 la prima ed in € 3.000,00 la seconda, si otterrà il:

valore totale beni oggetto di pignoramento = valore negozio – costi sanatorie = € 81.671,78 - € 2.000,00 - € 3.000,00 = € 76.671,78

Si procede infine all' usuale abbattimento forfetario pari al 15 % del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l' assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute gravanti sugli immobili; di conseguenza:

valore di mercato u.i.u. = € 76.671,78 x 0,85 = € 65.171,01 ≈ € 65.170,00

In definitiva il valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e pari a circa € 65.170,00.

4.10 Come già ribadito al precedente par. 4.1 e per come ora confermato ora dalla redazione della planimetria delle unità immobiliari oggetto del pignoramento (*cf.* All. 5, Tav. 5.3), presentando unico ingresso comune per le due porzioni del locale negozio, il sottoscritto suggerisce di non provvedere alla vendita in lotti separati degli stessi che ne snaturerebbe la funzionalità e l' evidente complementarietà. Quindi è consigliabile vendere i beni pignorati in un unico lotto e a non formare lotti per gruppi omogenei in quanto la natura degli immobili non lo consente.

4.11 Accertato al precedente par. 4.7 che il debitore esecutato è l' intestatario, in modo esclusivo, delle u.i.u. *de quibus*, alla data del sopralluogo peritale (*cf.* All. 1) le stesse risultavano libere. Contemporaneamente è stato richiesto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Team gestione e

controllo dichiarazioni, la presenza di eventuali contratti di locazione pendenti sulle u.i.u. oggetto del pignoramento immobiliare ricevendone risposta negativa (cfr. All. 1). Infine è stato accertato, implicitamente risultando che gli immobili non hanno destinazione residenziale ma di servizio, che non vi sono soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani, ad occupare gli immobili oggetto di pignoramento.

4.12 Dallo studio della documentazione in atti e da quella acquisita (cfr. All. 2, Ispezioni ipotecarie al 13/01/2024), è emerso che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4.13 La planimetria dell' immobile ed una congrua documentazione fotografica dello stesso sono stati riportati nella documentazione allegata all' elaborato peritale (cfr. All. 5, Tav. 5.3, cfr. All. 6, foto nn. 1 ÷ 18).

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami ed evidenziando infine che non sono state riscontrate particolari problematiche nel rispondere ai precedenti quesiti, il sottoscritto Esperto Estimatore afferma in conclusione che tutto quanto esposto nella narrativa precedente può essere riassunto in maniera sinottica nella documentazione cartacea e fotografica allegata alla presente. Tanto si riferisce sull'incarico ricevuto con la più serena coscienza e assoluta obiettività, e, ritenendo di aver svolto in maniera esauriente il mandato conferitomi, ringrazio l'III.mo Signor Giudice dell' Esecuzione per la fiducia accordatami restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Casali del Manco (CS), li 25 marzo 2024

L' esperto Estimatore

Ing. Mauro Castiglione

Allegati:

1. Decreto di nomina, verbale di sopralluogo, documentazione prodotta ed acquisita: documentazione amministrativa acquisita presso Agenzia delle Entrate, Dir. Prov. di Cosenza – Ufficio Team Gestione e controllo dichiarazioni, richiesta documentazione tecnica inoltrata presso il Comune di Bisignano (CS), istanze e concessione di proroghe.
2. Documentazione catastale: visure e documentazione tecnica catastale, certificazioni notarili del certificato ipotecario ventennale, ispezioni ipotecarie.
3. Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio per la città di Bisignano (CS)
4. Estratto da: Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore S.p.A., Milano, 2016
5. Tavole grafiche
 - Tav. 5.1: inquadramento territoriale del fabbricato in cui ricadono le u.i.u. oggetto di pignoramento
 - Tav. 5.2: inquadramento urbanistico del fabbricato in cui ricadono le u.i.u. oggetto di pignoramento nel nuovo PSC adottato dal Comune di Bisignano (CS)
 - Tav. 5.3: rilievo planimetrico interno e superficie commerciale rilevata
6. Documentazione fotografica