

TRIBUNALE ORDINARIO DI
COSENZA

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento R.G. n. 131/2023



contro



**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO**

Il Giudice

Dott.ssa Assunta Gioia

Il CTU

Ing. Grazia Belli



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Assunta Gioia**
TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione I – Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R.G. n. 131/2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. Premessa e Dichiarazione di conformità normativa

Con il provvedimento del 11/12/2023, nella pratica di R.G. n.131/2023 promossa da [REDACTED] (Creditore), rappresentata e difesa dallo Studio Legale Villecco e Associati, nei confronti di [REDACTED] (Debitore,

la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Dott. Ing. Grazia Belli, nata a Cosenza il 12/03/1985, C.I. AY 5797757, C.F. BLLGRZ85C52D086Q, P.IVA 03589720782, iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza, al numero 6291-A, con studio tecnico in Rende (CS) alla via Tevere n.42, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 18/12/2023, la sottoscritta accettava l'incarico peritale in modalità telematica e si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

2. Documentazione acquisita e organizzazione delle operazioni peritali

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

- ALLEGATO 1 – Verbale I sopralluogo
- ALLEGATO 2 – Verbale II sopralluogo
- ALLEGATO 3 – Visura catastale
- ALLEGATO 4 – Planimetria catastale
- ALLEGATO 5 – Mappa censuaria



- ALLEGATO 6 – Visura ipotecaria per immobile
- ALLEGATO 7 – Visura ipotecaria per soggetto
- ALLEGATO 8 – Atto di compravendita precedente proprietario
- ALLEGATO 9 – DIA
- ALLEGATO 10 – Integrazione DIA
- ALLEGATO 11 – Raccolta fotografica
- ALLEGATO 12 – Stralcio strumento urbanistico vigente (webgis)
- ALLEGATO 13 – Annunci immobiliari
- ALLEGATO 14 – Tabella riassuntiva

3. Dati immobile

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è situato in Montalto Uffugo (CS), località Taverna, via Carlo Pisacane n.2 ed è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Unità immobiliare – Abitazione civile di tipo economico – Comune di Montalto Uffugo (CS), **Foglio 7 Particella 326 Subalterno 4**, Via Camillo Benso Conte di Cavour snc, piano 1, cat. A/3, cl.2, vani 4,5, R.C. di euro 232,41.

Si rileva una piccola difformità circa la toponomastica, difformità che in ogni caso non pregiudica l'esatta individuazione del bene: la palazzina di cui l'immobile fa parte è posta all'incrocio tra via Carlo Pisacane e via Camillo Benso Conte di Cavour e il portone della palazzina è precisamente posizionato in via Carlo Pisacane n. 2. I dati catastali risultano corretti.

4. Cronologia principali operazioni peritali

- 13/01/2024: Richiesta online documentazione catastale (visura storica e planimetria) presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio;
- 17/01/2024: I Sopralluogo presso l'immobile pignorato;
- 22/01/202: Richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo;
- 01/02/2024: II Sopralluogo presso l'immobile pignorato;



- 20/02/2024: Accesso atti, visione e estrazione copie dei documenti tecnici presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo.

4.1. Svolgimento delle indagini peritali mediante sopralluogo

Le operazioni peritali mediante sopralluogo presso i luoghi oggetto del procedimento, indicato sull'atto di pignoramento con gli identificativi catastali: catasto fabbricati del Comune di Montalto Uffugo, al foglio n.7, particella n.326 sub.4, cat. A/3 sono state eseguite in due giornate, il 17/01/2024 e il 01/02/2024.

A seguito dell'accordo con l'Avv. Francesco de Vuono, Custode del bene immobile oggetto del pignoramento, il CTU si recava con il Custode presso il luogo oggetto del procedimento sito in Cosenza (CS), alla via Carlo Pisacane n. 2. Il primo accesso all'immobile, in data 17/01/2024, non è andato a buon fine, non essendo stato presente l'esecutato. Il secondo accesso, avvenuto in data 01/02/2024 è stato reso possibile dalla presenza del Sig. ██████████. Durante il sopralluogo, il CTU visionava l'immobile, non rilevando difformità rispetto alla documentazione catastale. Il CTU si riservava la possibilità di recuperare la documentazione urbanistica al fine di valutare anche la corretta disposizione degli ambienti rispetto a quanto riportato nei progetti depositati presso il Comune, nonché la regolarità urbanistica. Si redigeva verbale di sopralluogo congiunto con il Custode (ALLEGATI 1-2).

5. Quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione e risposta agli stessi

Per meglio articolare le risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, si riportano di seguito gli stessi e le relative risposte.



1° Quesito:

“...l'esperto... l) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti:

- a. se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo;
- b. se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

Risposta al 1° Quesito:

Il CTU, presa visione del fascicolo, si è accertato della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Dalla documentazione risulta che il creditore precedente ha optato per il deposito di una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, relativa all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. La certificazione risale all'anno 2003: essa è completa e si fa diretto riferimento alla compravendita dell'immobile da parte dell'esecutato e alla compravendita tra il precedente proprietario e quello originario. Si fa inoltre riferimento all'ipoteca volontaria a favore di Unicredit e del successivo atto di pignoramento.



2° Quesito:

“...l'esperto... 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;”

Risposta al 2° Quesito:

Sulla base dei documenti in atti, sul bene pignorato, si evidenzia il seguente elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto di compravendita n.Rep. 2462/1708 del 26/05/2008 Notar [REDACTED], tra [REDACTED] [REDACTED] (acquirente) e [REDACTED] (venditore);
- Atto di ipoteca volontaria n.2848 del 28/05/2008 derivante da concessione di mutuo n.Rep. 2463/1709 del 26/05/2008 Notar [REDACTED], tra [REDACTED] Banca per la casa SpA (creditore) e [REDACTED] (debitore);
- Atto di pignoramento immobiliare n.Rep. 24829 del 06/10/2023 a favore di [REDACTED] srl contro [REDACTED]

3° Quesito:

“...l'esperto... 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;”

Risposta al 3° Quesito:

Sono state richieste telematicamente i documenti catastali e ipotecari attraverso il portale SIster dell'Agenzia delle Entrate; nel dettaglio:

- visura catastale (ALLEGATO 3);
- planimetria catastale (ALLEGATO 4);
- mappa censuaria (ALLEGATO 5);
- visura ipotecaria per immobile (ALLEGATO 6);



- visura ipotecaria per Soggetto (ALLEGATO 7);

Si segnala la seguente discrasia: i dati catastali riportati in visura identificano correttamente l'immobile. Sulla mappa censuaria, invece, l'immobile fa parte del foglio 7 ma la particella sulla quale sorge è la n. 948. Tale difformità è comunque segnalata sulla visura stessa.

4° Quesito:

“...l'esperto... 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 al 4° Quesito:

L'immobile oggetto di pignoramento si trova a Montalto Uffugo, località Taverna, alla via Carlo Pisacane n. 2 (sebbene sulla visura catastale sia riportato via Camillo Benso Conte di Cavour snc).

La palazzina di cui l'immobile fa parte, si compone di 3 piani fuori terra: piano terra, primo piano e secondo piano. La costruzione della palazzina risale agli anni '60, come si evidenzia dalla documentazione urbanistica recuperata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo (ALLEGATI 8-10), in particolare dall'atto di compravendita (ALLEGATO 8). Nello specifico dell'immobile in esame, esso consta di 4,5 vani, per un totale di 79 mq escluse le aree scoperte – un balcone di circa 2 mq (ALLEGATI 1-2): l'ingresso principale accede direttamente al corridoio, a destra del quale si trova la camera da letto; al termine del corridoio si entra nella zona giorno costituita dalla cucina e dal soggiorno, in un unico ambiente; a sinistra del corridoio, si estendono un ripostiglio, il bagno e un'altra camera da letto, più piccola della prima. In ALLEGATO 11, la raccolta fotografica degli ambienti.

L'appartamento mostra rifiniture comuni: sono in ceramica i rivestimenti orizzontali e verticali, in alluminio e singolo vetro camera gli infissi, in legno il portoncino di ingresso. Gli impianti sono regolarmente funzionanti, essendo la casa abitata dall'esecutato, sua moglie e figlia minorene.



Catastalmente, la palazzina confina a nord con strada comunale (Via Cavour), a sud con la particella catastale n. 199, ad ovest con le particelle catastali n. 293-196-198, ad est con strada comunale (via Pisacane - ALLEGATO 5).

La palazzina si trova nei pressi del centro di Taverna di Montalto Uffugo, in zona servita sia in merito all'urbanizzazione primaria che secondaria. Nell'arco di un centinaio di metri, infatti, ci sono farmacie, supermercati, bar, attività commerciali di vario tipo, mentre a poco più di qualche km, si raggiunge agevolmente sia l'autostrada per uscire dalla città.

5° Quesito:

“...l'esperto... 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 al 5° Quesito:

Dalla lettura dell'atto di pignoramento, l'immobile su cui grava il procedimento viene descritto solo attraverso i dati catastali che risultano corretti in riferimento alla visura catastale. Come già sottolineato, l'ingresso della palazzina di cui fa parte l'immobile pignorato si trova su via Carlo Pisacane. Questa difformità non preclude l'esatta identificazione dell'immobile stesso.

6° Quesito:

“...l'esperto... 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;”

Risposta al 6° Quesito:

A livello catastale, il bene oggetto di pignoramento presenta una documentazione completa, nel senso che l'immobile è accatastato per cui esiste sia la visura, che la planimetria. Come detto precedentemente, si rileva solo che l'ingresso della palazzina è in via Pisacane, piuttosto che in via Cavour.



7° Quesito:

“...l’esperto... 7) indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”

Risposta al 7° Quesito:

Dallo stralcio dello strumento urbanistico vigente, il fabbricato di cui l’immobile oggetto di pignoramento fa parte ricade in zona residenziale – area edificata intensiva, (ALLEGATO 12).

8° Quesito:

“...l’esperto... 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l’esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l’insanabilità riguardi l’intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;”

Risposta al 8° Quesito:

Dallo studio della documentazione urbanistica depositata presso l’Ufficio tecnico del Comune di Montalto Uffugo, si evince che l’unico titolo autorizzativo sull’immobile in oggetto è una DIA del 2007, nella quale si chiedeva di trasformare una finestra in porta finestra e costruire un piccolo balcone sul lato ovest (ALLEGATI 9-10). I lavori descritti in tale DIA sono stati a più riprese fermati, sia per richiesta di integrazione della documentazione presentata da parte dell’Ente, sia perché un condomino si è opposto alla costruzione del balcone, mancando a suo dire, le distanze necessarie. In ogni caso, dal sopralluogo effettuato, si osserva che i lavori di trasformazione e costruzione della portafinestra e del balcone non hanno mai avuto seguito: infatti, nella camera da letto più piccola continua a sussistere una normale finestra (ALLEGATO 11).



Per quanto riguarda il titolo edificatorio, l'unico riferimento ad esso si trova nell'atto di compravendita allegato alla DIA, nel quale in precedente proprietario dichiara che la palazzina è antecedente al 1967.

Non è presente il certificato di agibilità.

9° Quesito:

“...l'esperto...9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;”

Risposta al 9° Quesito:

Il CTU ritiene che la vendita debba avvenire in un unico lotto, poiché l'immobile non è di per sé frazionabile in quanto presenta un solo ingresso.

10° Quesito:

“...l'esperto...10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;”

Risposta al 10° Quesito:

L'immobile non è pignorato pro quota.



11° Quesito:

“...l’esperto...11) accerti se l’immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l’esecutato e il titolo dell’occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l’esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;”

Risposta al 11° Quesito:

L’immobile oggetto del procedimento risulta essere la residenza familiare dell’esecutato e della sua famiglia, di cui fa parte la figlioletta minorenni.

12° Quesito:

“...l’esperto...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 al 12° Quesito:

Il bene pignorato non è occupato da alcun coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato.

13° Quesito:

“...l’esperto...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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al 13° Quesito:

L’immobile oggetto del presente provvedimento, non è soggetto a vincoli di alcuna natura, né diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici. Non esiste nemmeno l’istituto di condominio, per cui non vi sono oneri di questo tipo.



13° bis Quesito:

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

Risposta al 13° bis Quesito:

Si rimanda al punto precedente.

14° Quesito:

“...l’esperto...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 forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;”

Risposta al 14° Quesito:

Al fine di individuare il valore dell’immobile oggetto della presente procedura di pignoramento, tra i vari criteri di stima offerti dalla disciplina dell’estimo, si è scelto di ricercare il *più probabile valore di mercato*, in quanto tale valore ha il vantaggio di recepire, con più immediatezza, gli "ordinari" orientamenti del mercato. Infatti, il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni". A tal proposito, la ricerca del più probabile valore di mercato verrà svolta seguendo diverse metodologie in maniera tale da avere un paniere di probabili valori dei beni oggetto di pignoramento. Si inizierà applicando prima la *metodologia indiretta* che prevede l’uso di indicatori forniti dai più rispettabili riferimenti del settore immobiliare; poi si



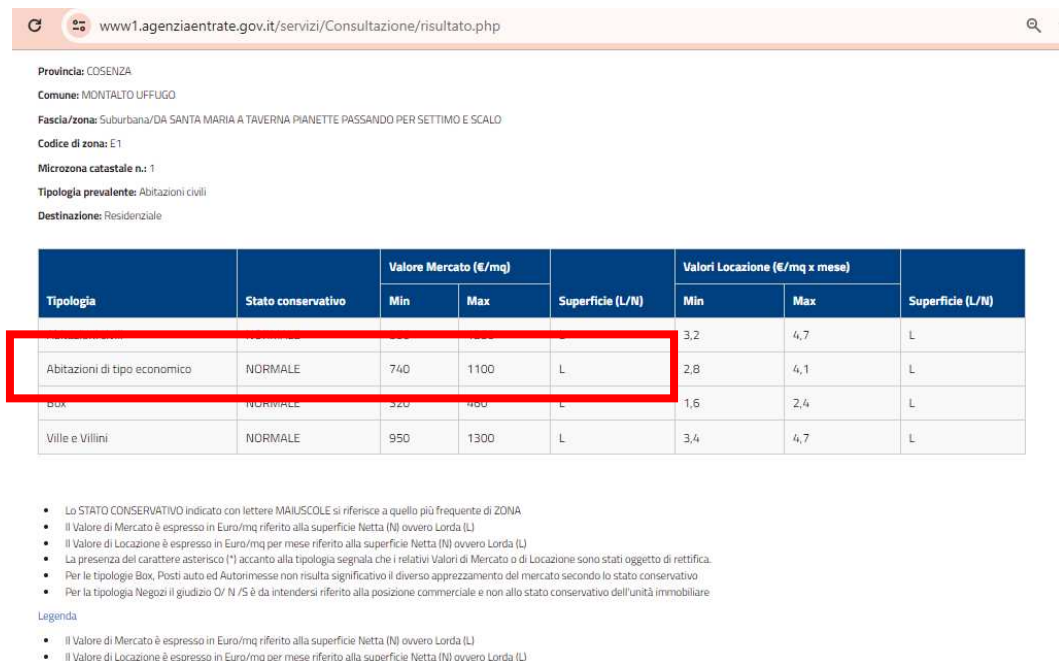
passerà a calcolare il valore degli immobili attraverso la *metodologia diretta*, ovvero comparando sinteticamente ciò che offre il mercato immobiliare in termini di annunci di vendita di immobili simili per caratteristiche e posizione a quelli in esame; infine, attraverso la *metodologia dei punti di merito* si caratterizzeranno i risultati ottenuti con eventuali peculiarità dell'immobile pignorato.

Preliminarmente all'applicazione di qualsiasi metodologia è necessario individuare la superficie commerciale: si considera quella catastale totale pari a **81 mq.**

METODOLOGIA INDIRECTA

Indicazioni Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Si può procedere ora alla stima del più probabile valore di mercato. A tal proposito, si è inteso valutare diversi dati di partenza. In primo luogo, sono state ricercate le quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona e la tipologia in esame; il dato più aggiornato di tali quotazioni è però riferito al 1° semestre 2022, Fig.1. Tali quotazioni offrono una forbice di valori per uno stato conservativo "normale" del bene immobile: per Montalto Uffugo (SUBURBANA – Da Santa Maria a Taverna), per tipologia Abitazioni civili di tipo economico, la forbice va da un minimo di 740,00 €/mq ad un massimo di 1.100,00 €/mq.



www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php

Provincia: COSENZA
Comune: MONTALTO UFFUGO
Fascia/zona: Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1100	L	3,2	4,7	L
Box	NORMALE	320	400	L	2,8	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1300	L	1,6	2,4	L
					3,4	4,7	L

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

Legenda

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

Figura 1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2023 per la zona e la tipologia in esame – in evidenza Valore Mercato



Stando alle indicazioni dell'OMI, si può utilizzare il valore minimo dal momento che l'immobile è non presenta rifiniture di pregio e gli impianti non sono di ultima tecnologia. Per tale motivazione:

$$V_{OMI} = 81mq \cdot \frac{740 \text{ €}}{mq} = 59.940 \text{ €}$$

Altro riferimento importante in ambito immobiliare è Borsinoimmobiliare.it, che rispetto all'OMI tiene conto degli andamenti del mercato reale. Per la stessa zona e tipologia dell'immobile in esame, scegliendo la fascia media (dal momento che lo stabile è degli anni '60 e non è stato ristrutturato), il sito riporta un minimo di 1.018,00 €/mq, un massimo di 1.386,00 €/mq e una media pari a 1.202,00 €/mq.

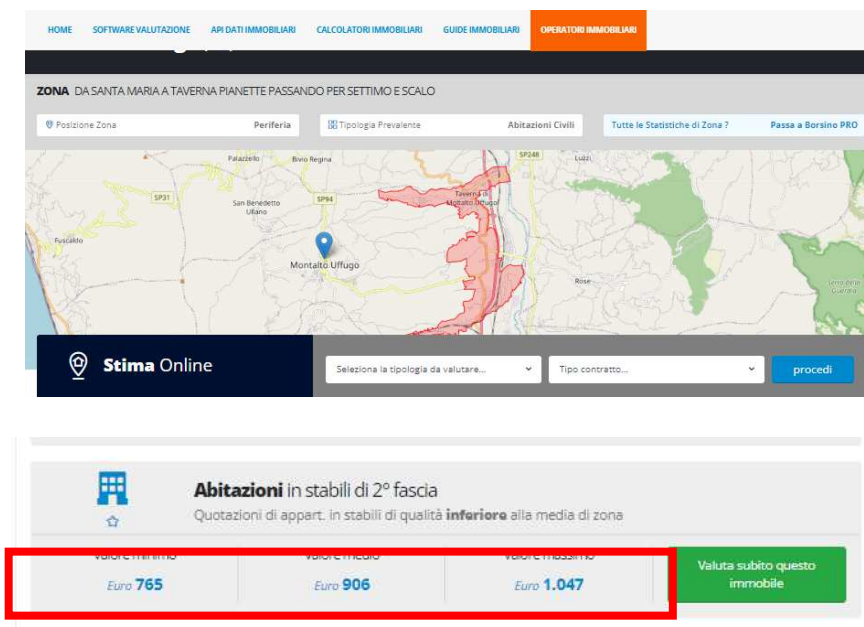


Figura 2. Banca dati delle quotazioni immobiliari di Borsinoimmobiliare

Utilizzando il valore medio, la valutazione dell'immobile in esame risulta:

$$V_{BorsinoImm} = 81mq \cdot \frac{765 \text{ €}}{mq} = 61.965 \text{ €}$$

METODOLOGIA DIRETTA

La metodologia diretta prevede di valutare le proposte di mercato simili per posizione, ampiezza e tipologia all'immobile oggetto di pignoramento. Questa metodologia è necessaria per avere immediata contezza dello stato effettivo del mercato immobiliare a livello locale.



Per l'immobile in Montalto Uffugo, zona Taverna, sono stati selezionati gli annunci immobiliari in ALLEGATO 13: la Tab. 1, riporta i dati salienti di tali annunci.

Tabella 1 Tratti salienti degli annunci in Montalto Uffugo (ALLEGATO 13)

	Nuova Costruzione	Via	mq	€	€/mq (circa)
Annuncio 1	No	Cavour	153	156.000	1.019,60
Annuncio 2	no	Pirandello	143	73.000	510,49
Annuncio 3	no	Trisorìa	150	78.000	520,00
Annuncio 4	no	Corso Italia	110	53.000	481,81
Annuncio 5	no	Verdi	146	105.000	719,17
Annuncio 6	no	Misasi	75	85.000	1.133,33

Facendo la media di tutti valori a mq recuperati dagli annunci, si ottiene un prezzo medio di vendita di 730,73 €/mq. Prendendo a riferimento tale valore, il prezzo di mercato dell'immobile risulterebbe:

$$V_{MERCATO_cosenza} = 81mq \cdot \frac{730,73€}{mq} = \mathbf{59.189,13 €}$$

STIMA SINTETICA CON PROCEDIMENTO PER PUNTI DI MERITO

In ultima analisi, si può procedere ora a “personalizzare” la stima del valore dell'immobile con il procedimento dei punti di merito, che si fonda sull'analisi delle caratteristiche dell'immobile in esame. In pratica si valutano le caratteristiche del bene e si associa a ciascuno un coefficiente variabile che può essere $>$ o $<$ di 1: se l'immobile in esame presenta caratteristiche inferiori alla media, tale coefficiente sarà <1 ; superiori alla media, tale coefficiente sarà >1 ; uguali alla media, il coefficiente sarà $=1$. L'approccio scelto è quindi quello del modello “moltiplicativo”, nel quale il valore di mercato stimato è dato dal valore medio per un coefficiente k , pari al prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche:

$$k = k_{pe} \cdot k_{pi} \cdot k_i \cdot k_p$$

$$V_{mercato} = V_{medio} \cdot k$$

I coefficienti k_{pe} , k_{pi} , k_i , k_p rappresentano rispettivamente: le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche intrinseche e le



caratteristiche produttive, i cui valori percentuali sono variabili, in positivo e negativo, secondo la Tab.2.

Tabella 2 Valori Coefficienti

		Kmax	Kmin
C. posizionali estrinseche	Kpi	35%	5%
C. posizionali intrinseche	Kpe	25%	5%
C. intrinseche o tecnologiche	Ki	30%	10%
C. produttive	Ke	10%	5%
		100%	25%

Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano peculiarità relative alla qualificazione infrastrutturale (vicinanza al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base) ed alla qualificazione ambientale (salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia).

Relativamente a tale coefficiente, si può dire che l'immobile, trovandosi in zona centrale, ha a portata servizi commerciali e trasporto pubblico; inoltre, non è proprio sulla via principale, per cui è preservata dall'eccessivo traffico. Per tali ragioni il Kpe si può aumentare di un 5%.

Le caratteristiche posizionali intrinseche considerano invece i livelli ambientali e infrastrutturali, come panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani. Tale coefficiente per l'immobile in esame, può essere diminuire di un 10%: infatti l'immobile è posto al primo piano su strada secondaria stretta e costeggiata da altre palazzine simili, per cui non è panoramico e luminoso. Si ricorda a tal proposito che era stato presentato un progetto di allargamento di una finestra per aumentare l'ariosità.

Le caratteristiche intrinseche si riferiscono a caratteristiche tecnologiche del fabbricato e dell'unità immobiliare. In particolare i parametri da considerare sono: livello delle finiture, stato di conservazione, dotazioni di servizi particolari, impianti, presenza di ascensore, qualità degli infissi interni ed esterni, ecc. Come già precedentemente osservato, l'immobile presenta rifiniture comuni, non di pregio e impianti senza alcuna tecnologia particolare. Inoltre, la palazzina non ha ascensore e la prima rampa d'accesso è molto ripida. Per tale ragione il coefficiente si diminuisce del 10%.

Infine, le caratteristiche produttive riguardano la capacità dell'immobile di produrre reddito, quindi nello specifico eventuali esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di



manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, tipologia di impianti e consumi energetici. Non avendo specifiche a riguardo, si assume il k_p è assunto pari a 1 per tutti l'immobile.

Ricapitolando, in Tab. 4 si riportano i coefficienti con i valori assegnati:

Tabella 3 Valori assegnati ai coefficienti

k_{pe}	k_{pi}	k_i	k_p
1.05	0.90	0.90	1.0

Dunque:

$$k = k_{pe} \cdot k_{pi} \cdot k_i \cdot k_p = 1,05 \cdot 0,90 \cdot 0,90 \cdot 1,0 = 0,85$$

$$V_{mercato_{corretto}} = V_{mercato} \cdot k = 730,73 \cdot 0,85 = 621,12 \text{ €/mq}$$

Ottenuti tali valori, si procede alla stima del prezzo di vendita degli immobili oggetto dell'esecuzione:

$$V_{PuntiMerito} = 81mq \cdot \frac{621,12 \text{ €}}{mq} = \mathbf{50.310,76 \text{ €}}$$

Concludendo si riportano i risultati ottenuti nella Tab.5:

Tabella 4 Risultati delle valutazioni con le varie metodologie

Valutazione OMI	€ 59.940,00
Valutazione Borsino Immobiliare	€ 61.965,00
Valutazione Mercato	€ 59.189,13
Valutazione Punti di Merito	€ 50.310,76
MEDIA	€ 57.851,22

Decurtando in quota parte le spese per l'ottenimento del certificato di agibilità che ad oggi manca e si può stimare in circa € 2.000, la valutazione finale di stima (arrotondando per difetto), si pone pari a **55.000 (euro cinquantacinquemila/00)**.



15° Quesito:

“...l’esperto...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).”

Risposta al 15° Quesito:

Si rimanda all’ALLEGATO 14.

