

**RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Ing. Michele FUNARO**

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**Giudice: Dott.ssa Mariarosaria Savaglio**

**CAUSA R.G. n. 11/2020**

**XXXXXXXXXXXXXXXX. c/ XXXe YYY**



**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice: Dott.ssa Mariarosaria Savaglio**

**CAUSA R.G. n. 11/2020: XXXXXXXXXX**  
**c/ XXXe YYY.**

Il sottoscritto Ing. Michele Funaro con studio in Cosenza, via Don Silvestro Marano n.1, nominato C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe, ha giurato telematicamente in data 28 novembre 2022.

Il sottoscritto CTU, al fine di reperire la documentazione richiesta e necessaria per redigere la presente relazione, ha ritenuto opportuno eseguire ricerche e approfondimenti presso i competenti uffici pubblici secondo la seguente tempistica:

- il giorno 18/01/2023 sono state estratte le planimetrie catastali dell'immobile in maniera telematica;
- il giorno 31/01/2023 in Marano Marchesato (CS), presso l'immobile oggetto di stima, sito in via Parini, 12 insieme al custode, dott. Francesco Saverio Parrilla;
- il giorno 09/03/2023 è stata effettuata Ispezione telematica per l'immobile e per soggetti;
- il 20/03/2023, in Marano Marchesato (CS), presso i competenti uffici comunali per il ritiro delle copie afferenti il progetto.

Al termine dei sopralluoghi e delle ricognizioni effettuate sono stati redatti i relativi verbali che si allegano alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.





## 2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto **Ing. Michele Funaro**, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui **all'art. 567 comma 2 c.p.c.**, ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono sviluppate attraverso due modalità, la prima finalizzata all'acquisizione della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso i competenti uffici pubblici, la seconda consistente in appositi sopralluoghi per l'esame della situazione dei luoghi e dei beni oggetto di pignoramento.

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

- gli uffici del Catasto della Provincia di Cosenza;
- gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza;
- l'ufficio tecnico urbanistico del Comune di Marano Marchesato (CS).

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici o gli enti suindicati, sulla base di regolari comunicazioni, nel giorno **31 gennaio 2023** il sottoscritto si è recato presso i cespiti oggetto del pignoramento per effettuare appositi sopralluoghi.

In questa occasione è stato possibile accedere all'immobile oggetto di perizia, eseguire rilievi e produrre un'adeguata documentazione fotografica con conseguente risultanza positiva per il suddetto sopralluogo; il rispettivo verbale, redatto congiuntamente al dott. Francesco Saverio Parrilla, delegato alla vendita, viene allegato alla presente relazione sotto il **n. 2**.

### INDAGINI PRESSO ENTI E UFFICI

L'indagine telematica eseguita presso gli Uffici del Catasto della Provincia di Cosenza è stata effettuata in data **18 gennaio 2023**.

Sugli immobili oggetto di pignoramento sono stati acquisiti i relativi estratti di mappa e le planimetrie catastali; sono state altresì effettuate le visure catastali e sono state assunte le informazioni ritenute opportune sui dati delle unità immobiliari confinanti.

Il giorno **09 marzo 2023** il sottoscritto ha effettuato telematicamente dagli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza un'**ispezione** relativamente ai



soggetti ed all'immobile di seguito specificati, al fine di evidenziare tutte le **formalità** riscontrabili fino ad oggi, a partire dal ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento:

- Soggetti: ██████████, nata a Cosenza (CS) il ██████████, e ██████████, nato ██████████ (CS) il ██████████;
- Immobile: Immobile ubicato a Marano Marchesato (CS) e censito al N.C.E.U. al foglio 5, ed identificato alla particella 1008, subalterni 11-12.

I documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione sotto il **n. 3**.

Il sottoscritto ha ottenuto, inoltre, dallo Studio Legale Commerciale Villecco e Associati, come richiesto nei quesiti, **l'atto di provenienza dell'immobile**.

I documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione sotto il **n. 4**.

Il giorno **20 marzo 2023**, il sottoscritto si è recato presso il Comune di Marano Marchesato per richiedere e ottenere dai vari uffici competenti la documentazione tecnico-grafica relativa agli immobili oggetto del pignoramento, nonché le eventuali concessioni edilizie e i certificati di abitabilità e/o agibilità.

I documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione sotto il **numero 5**.

## 2.1 SOPRALLUOGHI

In data **13 gennaio 2023** il sottoscritto ha inviato, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e tramite pec, apposita lettera a tutte le parti, con la quale si preannunciava il sopralluogo presso gli immobili in oggetto, per analizzarne la consistenza, la superficie nonché lo stato di conservazione.

In particolare:

- con lettera raccomandata a/r n° 155053179449 sono stati avvisati i signori XXXe YYY;
- con lettera raccomandata pec è stato avvisato il Dott. Francesco Saverio Parrilla, custode giudiziario degli immobili, nominato con provvedimento del G.E. del 23/11/2022.

I sopralluoghi erano stati fissati per il giorno **24 gennaio 2023**, ma su richiesta di parte convenuta, con nuova comunicazione inviata alle parti il giorno stesso, il suddetto sopralluogo è stato spostato ed effettuato in data **31 gennaio 2023** alle ore **15:00** presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in **Marano Marchesato (CS), Via Parini n. 12**.

Michele Funaro  
INGEGNERE



Il verbale di sopralluogo si allega alla presente relazione sotto il **n. 2**.

In data **09 febbraio 2023** il sottoscritto ha inviato tramite pec alla competente cancelleria del Tribunale di Cosenza un'istanza di proroga delle attività peritali ma il messaggio non è stato elaborato correttamente dal sistema ed è stato scartato. Anche in date successive il sottoscritto ha provato ad inoltrare apposita Istanza di proroga senza alcun riscontro positivo.

In data 22/03/2023 con apposita nota del 21/03/2023 la S.V.I. ha accolto l'istanza di proroga richiesta dal sottoscritto.



### 3. RISPOSTE AI QUESITI

In relazione all'incarico affidatogli, il sottoscritto Ing. Michele Funaro, ha ritenuto opportuno riportare di seguito in modo analitico i quesiti posti dalla S.V.I. e le corrispondenti risposte, sì da fornire una lettura immediata della presente perizia, articolata in un contesto organico in cui è possibile cogliere gli elementi di analisi e di valutazione richiesti dal giudice.

#### 3.1 Quesito n.1

*“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)”*

Prima di procedere ad ogni altra attività, il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la completezza della documentazione.

Per quanto riguarda il bene interessato nel pignoramento le indagini condotte si sono svolte in più sedute, resesi necessarie per l’esatta individuazione dell’immobile, negli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza,



negli Uffici Tecnici del Comune di Marano Marchesato, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti.

Dalle ricerche effettuate e dal certificato notarile presente negli atti si è riscontrato, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, quanto segue:

a) ipoteca volontaria sull'immobile in oggetto derivante da atto notarile pubblico del Notaio Gissona Maria del 26/02/2007, nn. XX RG e XXXXX RS in dipendenza a contratto di mutuo ipotecario condizionato, stipulato, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt.38 e seguenti del D.Lgs 01/09/1993 n.385 in data 23/02/2007 per Notaio Gissona Maria di Cosenza n. di Rep XXXXXX, dal signor XXXXXXXX, nat. [REDACTED] il XXXXXXXX, residente in Marano Marchesato alla via XXXX, CF: XXXXXX, registrato a Cosenza il 23/02/2007 al n. 1530;

b) l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in piena proprietà, per atto di compravendita del Notaio Gissona Leucio redatto in data 29/01/2008 rep. 308128 racc.;

c) l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni e Notifiche del Tribunale di Cosenza, con atto notificato in data 17/01/2020 alla signora [REDACTED], nonché in data 18/01/2020 al sig. [REDACTED], ha sottoposto a pignoramento immobiliare la piena proprietà dei beni immobili tramite Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 18/02/2020 ai nnXXX R.P./ XXXX R.G. emesso dal Tribunale di Cosenza.

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod.proc.civ. risulta quindi corretta e si è ritenuto di poter procedere alla redazione della perizia rispondendo ai quesiti relativamente al bene oggetto di pignoramento.

I documenti prodotti sono allegati alla presente relazione sotto il **n. 3**.

*Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Marano Marchesato si evince che non sussistono sull'immobile vincoli di alcun tipo (allegato n. 5).*

### 3.2 Quesito n.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"*

Esaminati gli atti, relativamente agli ultimi vent'anni, presso i Registri dell'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, è emerso che sul bene oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Marano Marchesato (CS), in via Parini, esistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 30/01/2008 – Registro Particolare n.2747 – Registro Generale n. 3797 – Pubblico Ufficiale Gissona Leucio - Repertorio n. 308128/510094 del 29/01/2008 – Atto tra vivi – compravendita.
2. ANNOTAZIONE del 12/10/2010 – Registro Particolare n. 3719 – Registro Generale n. 32572 – Pubblico Ufficiale Gissona Maria Repertorio n. 1316/963 del 30/07/2007 – Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota.
3. TRASCRIZIONE del 18/02/2020 – Registro Particolare 3271 - Registro Generale n. 4191 - Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio n.344/2020 del 22/01/2020 – Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento Immobili.

*I documenti prodotti sono allegati alla presente relazione (allegato n. 7 ).*

### 3.3 Quesito n.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"*



Presso l'Agencia del Territorio sono state reperite la planimetria e la visura catastale che hanno consentito l'identificazione univoca del bene oggetto di pignoramento. In data **08 marzo 2023** è stata inoltrata richiesta al responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Marano Marchesato per i seguenti documenti:

- *Certificato di destinazione urbanistica;*
- *Permesso a Costruire;*
- *Certificati di Agibilità-Abitabilità;*
- *Eventuali D.I.A. depositate;*
- *Certificazioni attestanti eventuali servitù pubbliche, diritti demaniali, usi civici, vincoli artistici, storici, paesaggistici o alberghiere/o qualsiasi altro tipo di vincolo limitante la fruibilità, destinazione d'uso;*
- *Qualsiasi altra documentazione riguardante gli immobili in oggetto ed in possesso degli archivi di detti uffici.*

Con tali documentazioni, unitamente al rilievo planimetrico svolto dal sottoscritto ed allegato alla presente (allegato **n.8**), si è provveduto alla verifica della corretta identificazione del bene richiesta dal quesito.

La documentazione prodotta dal Comune di Marano Marchesato si riporta negli allegati nn. **5 e 6**.

#### 3.4 Quesito n.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”



L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una unità immobiliare sita nel Comune di Marano Marchesato alla via Parini, n.12.

Catastalmente risulta identificato per come segue:

**Foglio 5, mappale, sub 11, Cat. A/2, classe 2, vani 5, RC euro 374,43 del Comune di Marano Marchesato, particella 1008, Sub 11, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Reddito € 374,43 e foglio 5, particella 1008, sub 12**

la proprietà risulta in piena proprietà:

- 500/1000 di [REDACTED] nata [REDACTED] C.F. [REDACTED];
- 500/1000 di [REDACTED], nato [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Secondo quanto riscontrato in sede di sopralluogo, l'immobile attualmente presenta qualche difformità rispetto al progetto presentato al Comune di Marano Marchesato dalla ditta XXXXXXX, in particolare nella zona del 1° livello laddove, nella zona indicata nella planimetria di progetto come garage/locale di sgombero oggi è presente la zona soggiorno con piccole variazioni della tramezzatura interna in corrispondenza del bagno e, dove nella planimetria è indicata una cantina oggi è presente la cucina. Da questa stanza si accede all'intercapedine.

Salendo, attraverso le scale, al 2° livello, sono presenti nelle planimetrie del Comune n.2 stanze da letto, un bagno ed il soggiorno/cucina. Al posto di quest'ultima stanza è presente una terza stanza da letto ma non si riscontrano difformità relativamente alla tramezzatura.

Nell'allegato n.8 sono evidenziate le parti variate con riferimento alle planimetrie depositate al Comune di Marano Marchesato, nell'allegato n.9 le planimetrie dello stato di fatto redatte dal sottoscritto a seguito di sopralluogo e ricerche documentali.

L'immobile oggetto del contenzioso è relativo ad un appartamento all'interno di una serie di villette a schiera realizzate dalla ditta sopracitata, sito al piano terra con annesso ampio giardino privato.

Il complesso delle villette a schiera si trova in via Parini a Marano Marchesato (CS) in un'area a forte connotazione residenziale.

L'appartamento è rifinito secondo standard qualitativi medio-alti ed insiste, per come sopra descritto, all'interno di un complesso di villette realizzate dalla Ditta XXXXXXX giusto Permesso di Costruire n. 03 rilasciato dal Comune di Marano Marchesato il 04/05/2006.



Per lo stesso complesso di villette è stata presentata Variante per la quale il Comune di Marano Marchesato ha rilasciato apposito Permesso di Costruire n. 01 del 18/01/2007.

In sede di sopralluogo si è potuto constatare lo stato di fatto dell'immobile oggetto del pignoramento, che può considerarsi ben rifinito nei particolari (pavimentazione ed infissi) e che non presenta anomalie e/o lesioni alle parti strutturali (travi, pilastri, solai).

Tabella n.1 LIVELLO MANUTENTIVO DELL'APPARTAMENTO

è stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Infissi	buono
Impianto elettrico	buono
Rivestimenti/intonaci	buono
Pavimentazione	normale
Impianto idraulico	buono

scala valutativa: ottimo- buono- discreto – sufficiente- mediocre-

Di Pregio: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opere

Normali: materiali ordinari e di tipo commerciali, con ordinaria tecnica di posa in opera

Economiche: materiali scadenti e con presenza di imperfezioni nella posa in opera

3.5 Quesito n.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”

Dalla documentazione in possesso e dalle indagini eseguite sul luogo di ubicazione dell'immobile in fase di sopralluogo è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella indicata negli atti di pignoramento. Nelle visure catastali, la proprietà è attribuita ai



Dalla planimetria catastale (**allegato n.10**) e dalla comparazione con il rilievo eseguito in sede di sopralluogo ed allegato al **n.9**, non si sono riscontrate irregolarità catastali degne di nota, fermo restando lo spostamento della tramezzatura per circa 1m, in corrispondenza del bagno al 1°livello. Tale difformità può essere risolta con il ripristino della parete di tramezzo nella posizione originariamente prevista dalla ditta esecutrice dell'intervento.

Una difformità riscontrata tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e quelle relative alla Variante del Permesso di Costruire riguarda la destinazione d'uso di alcuni locali. In particolare, quello che oggi è il soggiorno al 1° livello ha una destinazione d'uso catastale non specificata. Inoltre, sempre al 1°livello, quella che catastalmente è indicata come cantina è, ad oggi, in realtà la cucina. Infine, al 2° livello, quella che sulle planimetrie catastali e comunali è indicata come soggiorno/cucina è oggi una stanza da letto.

### 3.6 Quesito n.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”*

L'immobile è correttamente individuato, rappresentato e censito con rendita all'Agenzia del Territorio, salvo quanto già specificato al punto precedente, ossia la necessità di una variazione della planimetria catastale dovuta allo spostamento della parete in corrispondenza del bagno al 1°livello ed al fatto che la variazione di destinazione d'uso è stata presentata solo al Catasto e non presso gli uffici comunali.

I costi necessari all'aggiornamento della pratica ammontano sommariamente a 1.000€ oltre spese necessarie alla presentazione della pratica al Comune ed agli Uffici catastali ed agli eventuali oneri che il comune potrebbe richiedere.

### 3.7 Quesito n.7

*“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”*



L'immobile oggetto di stima ricade in Zona B2/2 (Zona di Completamento).

Le aree interessate dal completamento B2/2 sono aree residenziali di completamento estensive, con destinazioni d'uso ammesse: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative.

Sono consentiti, inoltre, gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, nonché di demolizione e ricostruzione per quegli immobili fortemente degradati ed anche diroccati.

I documenti richiesti sono allegati alla presente relazione (**allegato n.5**).

### 3.8 Quesito n.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”*

L'immobile in oggetto è stato edificato con Permesso di Costruire n.03 del 04/05/2006 prot. 3545 e successivo Permesso di Costruire in Variante n. 01 del 18/01/2007. Il certificato di Agibilità rilasciato in data 19/07/2007 dal Comune di Marano Marchesato riguarda le villette (quattro) facenti parte del residence realizzato dalla ditta XXXXXX e tra queste rientra anche quella oggetto del contenzioso.

In particolare per essa, il Comune di Marano Marchesato ha rilasciato Autorizzazione di Agibilità per un numero di vani con destinazione abitazione pari a 3 (tre) e altri vani accessori n.8 (otto).

Sulla base dei documenti acquisiti presso i competenti Uffici Comunali non risultano anomalie col progetto originario.

Il Certificato di Agibilità si riporta come allegato al **n. 6**.

### 3.9 Quesito n.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”*

In funzione della dislocazione planimetrica il bene non è comodamente divisibile, e non vi sono parti che potrebbero essere vantaggiosamente separate in favore della procedura. Non è possibile dividere, quindi, l'immobile per ottenere altre unità funzionalmente autonome.



### 3.10 Quesito n.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”*

L’immobile oggetto di stima risulta essere di proprietà pari a 1000/1000 dei sigg. ■■■ nata a ■■■ il ■■■, C.F. ■■■ ed a ■■■, nato ■■■ il ■■■, C.F. ■■■. I diritti pignorati corrispondono quindi all’intera proprietà e, pertanto, non si necessita di un progetto di divisione.

Per il bene oggetto di procedura, e più precisamente:

*fabbricato adibito a residenza sito nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla via Parini, n.12, il sottoscritto ritiene conveniente la formazione di un unico lotto per come di seguito indicato:*

#### **LOTTO UNICO**

*appartamento sito nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla via Parini identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:*

*Foglio 5 del Comune di Marano Marchesato, particella 1008, Sub 11-12, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Reddito € 374,43.*





### 3.11 Quesito n.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”*

Attualmente l’immobile è occupato dalla parte esecutata e per esso è stato acquisito l’atto di compravendita stipulato dal Notaio Avv. Sergio Cappelli in data 05/03/2020 (allegato n.4).

### 3.12 Quesito n.12

*“Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”*

La procedura non rientra in questo particolare caso.

### 3.13 Quesito n.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”*



Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato si è potuto verificare che sull'immobile pignorato non esistono vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali o usi civici.

### 3.13 bis Quesito n.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”*

La villetta fa parte di un gruppo di villette a schiera che non sono costituite in condominio.

### 3.14 Quesito n.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”*



Per determinare il **valore di base degli immobili pignorati**  $V_b$  il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto “**criterio sintetico comparativo**”.

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato**  $P$  degli immobili oggetto del pignoramento e successivamente il valore in funzione del diritto pignorato  $P_p$ .

#### IL METODO DI STIMA ADOTTATO

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure, sulla cui base il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia determina il **valore di stima**.

Il **valore di stima** è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il **più probabile valore di mercato del bene**. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal **prezzo di mercato**, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile viene scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito, che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile.

L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il **più probabile valore di mercato** degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto “**criterio sintetico comparativo**”.

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti “prezzi noti” di beni analoghi a quello da stimare, espressi in parametri unitari ( $\text{€}/\text{m}^2$ ,  $\text{€}/\text{vano}$ ,  $\text{€}/\text{m}^3$ ), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie.

Il valore medio unitario espresso in  $\text{€}$  per  $\text{m}^2$  di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, con apposite ricognizioni e raccolte di dati



presso agenzie immobiliari, ed avallata anche dalla consultazione dei “borsini immobiliari” (fonte OMI, Osservato del Mercato Immobiliare, [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) , dati relativi al secondo semestre 2022).

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale**  $S_c$ , espressa in metri quadrati.

La superficie commerciale è per definizione quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l’area compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali. Essa viene determinata moltiplicando le superfici reali, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l’immobile, con opportuni coefficienti correttivi.

I coefficienti correttivi, desunti sulla base dei dati di mercato vigenti nella zona per le unità immobiliari a destinazione residenziale, sono:

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI			
CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE	
TIPOLOGIA			
	Casa a schiera	1,02	
VETUSTA'			
	Da 10 a 20 anni	1	
FINITURE			
	Civili	1	
MANUTENZIONE			
	Buona	1,03	
ASCENSORE			
	Assente 2° piano	0,95	



SERVIZI IGIENICI	Doppio	1	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	
CONDIZIONATORE			
	Autonomo totale	1,02	
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	
FINISTRATURE			
	Doppi vetri	1	
SPAZI COMUNI			
	Giardino	1,04	
PARCHEGGIO COMUNE			
	Posto auto per UI	1,04	
ESPOSIZIONE			
	Doppia/ordinaria	1	
<b>Coefficiente globale</b>		<b>1,19</b>	

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta superficie commerciale espressa in metri quadrati.

Per il lotto in esame abbiamo:

Destinazione	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	172.40	1,19	205.16
<b>TOTALE</b>			<b>205.16</b>

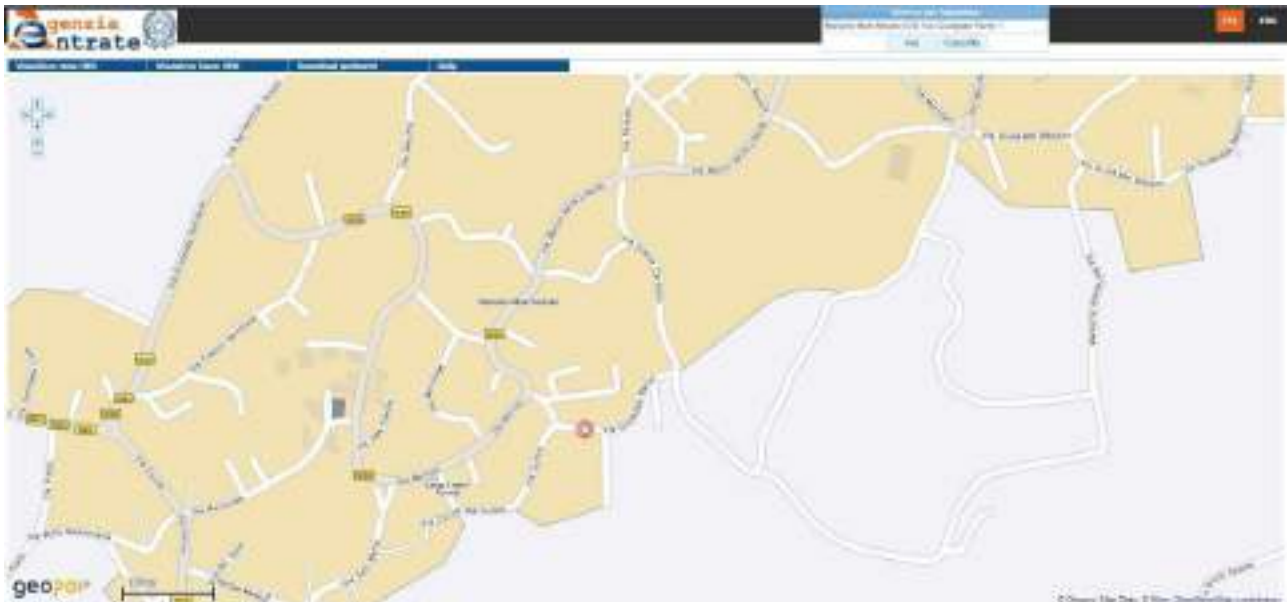


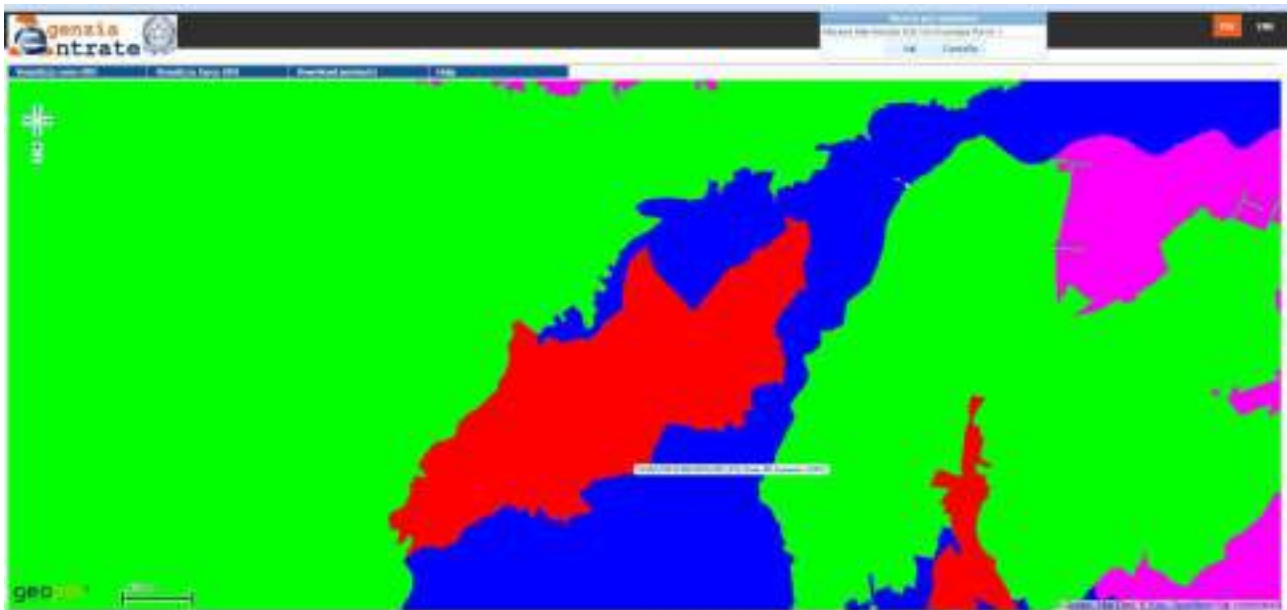
### IL VALORE MEDIO DI ZONA

Il **valore medio unitario U** è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli elementi che influiscono sul mercato immobiliare vigente nel territorio. Si è tenuto conto infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Per quanto riguarda la superficie di tipo commerciale il valore medio unitario, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini dell'agenzia del territorio è di **€/m<sup>2</sup> 615,00** per le abitazioni civili.

*Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2*





Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: MARANO MARCHESATO

Frazione: Centrale/CENTRALE - VIA MAZZINI GARIBALDI, DE GASPERI

Cedire zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq a mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	510	720	L	1,9	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	390	570	L	1,5	2,1	L
Box	Normale	335	485	L	1,8	2,6	L
Stanza							



LA STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN MARANO MARCHESATO, VIA PARINI, N.12

Il **valore medio unitario**  $U$  da utilizzare per la valutazione dell'immobile è stato ragionevolmente assunto pari a **615,00 €/m<sup>2</sup>**. Moltiplicando questo valore per la **superficie commerciale**  $S_c$  si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento** dell'immobile.

Il **più probabile valore di mercato dell'immobile**  $P$  in oggetto viene determinato in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile di cui si tiene conto attraverso **tre macrocoefficienti** da applicare al **valore medio unitario**  $U$ .

I macrocoefficienti, indicati con i simboli  $\delta$ ,  $\Delta$  e  $\Omega$ , sono così articolati:

- $\delta$  è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
- $\Delta$  è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;
- $\Omega$  è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio ed in particolare degli aspetti funzionali, delle varianti estetiche, delle varianti posizionali, delle varianti dimensionali e delle varianti di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella **tabella 3.4.1**.

• Coefficienti correttivi considerati per il <b>Lotto n° 1 (lotto unico)</b>		
$\delta$	$\Delta$	$\Omega$
1,00	1,10	1,10
Produttoria $\Pi = \delta \times \Delta \times \Omega$		1,21

Tabella 3.4.1

Il **più probabile prezzo di mercato**  $P$  per l'immobile sito in **Marano Marchesato, Via Parini n.122**, ed identificato al **N.C.E.U.** al foglio 5 del Comune di Marano Marchesato, particella 1008, subalterni 11-12, è determinato quale prodotto del valore medio unitario  $U$  per i tre macrocoefficienti e per la Superficie commerciale  $S_c$ .





La tabella 3.4.2 riporta in sintesi il suddetto valore:

Il più probabile prezzo di mercato per il lotto unico		
Valore medio unitario	Π	Sup. Commerciale
615,00 €/m <sup>2</sup>	1,21	205,16 m <sup>2</sup>
Più probabile valore di mercato		152.669,81 €

Tabella 3.4.2

Per i **subalterni 11-12** il prezzo più probabile di mercato è pari a **€ 152.669,81**, utilizzando il **valore medio unitario U** pari a **615,00 €/m<sup>2</sup>**.

L'abbattimento forfettario del **15%**, per come riporta il quesito, comporta un valore finale del bene pari a **€ 129.769,34**.

### 3.15 Quesito n.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”*

## 4. CONCLUSIONI

Nel concludere la presente relazione si riportano di seguito le descrizioni sintetiche dei lotti con i rispettivi dati catastali ed il prezzo base, con l’identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento, in conformità alle indicazioni fornite al quesito n° 7. La **tabella 4.1** riporta i dati di sintesi.

PROSPETTO DI SINTESI	
Descrizione	<b>Appartamento residenziale sito nel Comune di Marano Marchesato, Via Parini n.12.</b>
Descrizione Catastale	<b>Nuovo Catasto Edilizio Urbano Foglio 5 Comune di Marano Marchesato – particella 1008 – subalterno 11-12, Rendita 374,43€ €</b>



<b>Natura e titolarità giuridica</b>	<b>Immobile – sigg. [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nat [REDACTED] [REDACTED], C.F.: [REDACTED]</b>
<b>Valore base stimato</b>	<b>€ 129.769,34</b>
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 129.769,34</b>

Tabella 4.1

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n° 10 allegati.

Cosenza, lì 03/04/2023

Ing. Michele Funaro  