

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

-Proc.n° 223/2018 R.G. -

PARTE ATTRICE: "XXXXXXXXXX SPA procuratrice XXXXXXXXXXXX SPV S.r.l."

CONTRO

PARTE ESECUTATA: "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX"

Giudice: Dott.ssa Giusi IANNI

C.T.U.: Ing.Nicola Miglino



Indice

Premessa.....	pag.
	3
Inizio Operazioni Peritali.....	pag.
	3
Risposte ai quesiti.....	pag.
	5
Conclusioni	pag.
	26



P R E M E S S A

Il giorno 09/10/2019 presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza il sottoscritto ing. Nicola Miglino, nato a Cosenza (Cs) il 07/04/1981, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°4826, ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n°4145, accettava la nomina a C.T.U. per la causa in epigrafe dal G.E. Dott.ssa Giusi Ianni.

Dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i quesiti riportati nel prosieguo della presente relazione.

Per l'adempimento dell'incarico ed il deposito dell'elaborato peritale il G.E. dispone il termine di 45 giorni prima dell'udienza fissata per il 04/02/2020.

I N I Z I O O P E R A Z I O N I P E R I T A L I

Preliminarmente il sottoscritto inviava giorno 18/10/2019 alle parti, XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX a mezzo raccomandata AIR di Poste
Italiane e, per conoscenza, all'avv. XXXXXXXXXXXX a mezzo pec all'indirizzo
[XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX](#).



Il giorno 26/10/2019, alle ore 10:00 si recava presso l'immobile oggetto del procedimento, all'ora, nella data e nel luogo fissati per l'inizio delle operazioni peritali il sottoscritto trovava, all'interno dell'abitazione, la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la quale, fatto presente il mancato ricevimento delle raccomandate di preavviso, di comune accordo, per come verbalizzato, concordava con lo scrivente, nuovo sopralluogo per il 05/11/2019 alle ore 16:00.

Il giorno 05/11/2019, alle ore 16:00, alla presenza della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è stato effettuato un primo accesso con rilievo visivo, tecnico e fotografico dell'immobile sia in esterno che in interno al fine di verificarne la consistenza, alla fine delle operazioni è stato redatto apposito verbale controfirmato dai presenti e allegato di seguito.

Successivamente ed in diverse date si è proceduto ad effettuare ulteriori ispezioni esterne e fotografiche dello stesso.

Presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza sono state richieste ed ottenute le visure catastali storiche, le visure ipotecarie tutte presenti in allegato ed in originale.

Lo scrivente si è recato inoltre diverse volte presso il comune di Castrolibero, al fine di effettuare una approfondita indagine sull'immobile oggetto dell'esecuzione, gli esiti della stessa sono presenti nel prosieguo dell'elaborato peritale.

Contemporaneamente l'indagine è stata estesa alle notizie concernenti il mercato immobiliare in generale e quello degli immobili in particolare, facendo riferimento alle agenzie che operano nel settore.

Al termine di tutte le operazioni, dichiarate chiuse le operazioni peritali, si è proceduto alla stesura della presente.



Per tutti gli aspetti giuridici, titoli esecutivi, valore del processo, motivi dell'instaurarsi dell'esecuzione immobiliare, ecc., il sottoscritto CTU rimanda agli Atti di causa.

RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si riportano le risposte ai quesiti posti, al fine di semplificare la lettura e la ricerca delle informazioni relative al bene oggetto di indagine.

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i bene pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività,*



mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Accettato l'incarico il sottoscritto preliminarmente ha esaminato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, nella fattispecie è stata depositata certificazione notarile ai sensi del succitato articolo 567 a firma del notaio Sergio Cappelli attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari degli immobili pignorati, nella quale vengono analizzate le risultanze catastali e dei Registri Immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento de quo sino al 29/11/2018, gli immobili oggetto del presente procedimento risultano catastalmente intestati a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, per i diritti di proprietà pari a 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni; Lo stesso è provenuto da atto di compravendita rogato dal Notaio Pisano Pietro in data 08/05/2009, repertorio 81838/27460, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 20/05/2009 ai nn.13903/9823 dalla società [REDACTED]

A suddetta società risulta pervenuto con atto di trasformazione società, rogato dal Notaio Pisano Pietro il 03/04/2007, repertorio 80038, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 13/04/2007 ai nn.14803/9932, dalla società [REDACTED]

Quanto di interesse era pervenuto a quest'ultima società da atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, rogato dal Notaio Pisano Pietro il 22/03/2005, repertorio 74732 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 31/10/2018 ai



nn.28078/21848, dalla società [REDACTED]
[REDACTED]

Gli estratti catastali sono riportati nella certificazione notarile depositata, ad ogni buon fine sono stati acquisiti i principali presso la conservatoria dell'Agenzia delle Entrate dal sottoscritto e vengono allegati alla presente relazione, costituendone parte integrante.

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

In merito alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli l'immobile risulta libero ad eccezione di una **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato rogata dal Notaio Pisano Pietro il 21 luglio 2004, repertorio 72602, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 26 luglio 2004 ai nn. 20630/3450 di formalità in favore di INTESABCI S.p.A. con sede in Milano (Mi) P.I. 007999960158 e contro la società [REDACTED]

[REDACTED] per la complessiva somma di euro 780.000,00.

A seguito di **frazionamento** in quota rogato dal Notaio Pisano Pietro il 24 novembre 2006, repertorio 79515, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 14 marzo 2007 ai nn.10456/1115, a suddetta unità immobiliare è stata attribuita una quota di mutuo di euro 51.000,00 e relativa quota di ipoteca di euro 76.500,00.



Infine si trova il **pignoramento immobiliare** notificato dal Tribunale di Cosenza il 04 ottobre 2018, Repertorio 2181/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 31 ottobre 2018 ai nn. 28078/21848 di formalità in favore di XXXXXXXXXXXX SPV SRL con sede in Conegliano (TV) – P.I. 004934510266 e contro i signori XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (per i diritti pari a ½ di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni).

- 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 200,1 n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Presso l'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza sono state acquisite sia la mappa censuaria della particella oggetto del procedimento de quo che la planimetria catastale, entrambe allegate e parte integrante del presente elaborato.

- 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, accessorie millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*



descrive 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;

Il Bene oggetto del pignoramento è ubicato nel comune di Castrolibero, in località Andreotta, in via Papa Giovanni XXIII al civico 13, a pochi chilometri dall'abitato di Cosenza, capoluogo di Provincia e dagli svincoli autostradali di Cosenza Nord e Cosenza Sud, entrambi a pochi chilometri di distanza, le coordinate geografiche dello stabile sono 39°18'31.3"N 16°12'43.6"E.

La zona, essendo abbastanza centrale, risulta servita dai mezzi pubblici e da tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel raggio di poche centinaia di metri sono presenti chiesa, farmacie, aree verdi comunali, impianti sportivi, scuole pubbliche, delegazione municipale, stazione dei carabinieri, ufficio postale e centro commerciale con supermercato.

L'immobile si trova in un contesto urbanizzato nella zona Andreotta del Comune di Castrolibero, il complesso residenziale di cui fa parte lo stesso è di recente costruzione ed è composto da diverse tipologie di villette singole, a schiera e/o villette plurifamiliari.



L'appartamento in oggetto fa parte di quest'ultima tipologia, ovvero di un'immobile composto da 4 unità abitative dotate di una corte comune ed ognuna con ingresso indipendente.

Esternamente lo stabile risulta essere in buono stato di conservazione, con problematiche estetiche di lieve entità sugli intonaci.

Il primo accesso è stato effettuato, come si evince anche dai verbali redatti in loco, il giorno 26/10/2019 durante il quale non si è proceduto ad effettuare rilievi, ma si è proceduto a fissare una nuova data per il sopralluogo, di comune accordo con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il sottoscritto pertanto è tornato il giorno 05/11/2019 per come concordato, durante il sopralluogo è stato visionato l'immobile internamente, sono stati effettuati i rilievi fotografici e metrici dell'appartamento.

L'appartamento presenta un impianto elettrico standard per civili abitazioni, dotato di magnetotermici differenziali, dal punto di vista degli impianti termici è presente una caldaia a gas in buono stato e relativi radiatori in alluminio verniciati bianchi.

Il piano primo si presenta in buono stato d'uso con le finiture interne in buone/ottime condizioni, pavimenti in gres porcellanato, gli infissi sono in legno/alluminio taglio termico con vetrocamera anch'essi in buono stato d'uso (si evidenzia la mancanza della maniglia dell'infisso del balcone della cucina) il piano ha una superficie totale lorda di circa 54.90 mq (calpestabili 45.25 mq), vi sono totali circa 9.70 mq lordi (calpestabili 8.50 mq) destinati a balconi, inoltre lo stesso presenta il vano scale rifinito con gradinatura in granito e corrimano e ringhiera in ferro verniciato, di superficie totale pari a circa 13.90 mq lordi (calpestabili 10.90 mq). Il piano è composto da un ambiente unico destinato a cucina/soggiorno e balcone al quale si



accede direttamente dal vano scale, un bagno con vasca, wc, bidet e lavandino, una stanza da letto con balcone.

Il piano secondo (sottotetto) si presenta anch'esso in buono stato d'uso con le finiture interne in buone condizioni, pavimenti in gres porcellanato, gli infissi sono interamente in alluminio taglio termico con vetrocamera in buono stato d'uso, il piano ha una superficie lorda di 57.60 mq (calpestabili 47.30 mq) oltre a 9.60 mq (calpestabili 7.60 mq) del vano scale rifinito con gradinatura in granito e corrimano e ringhiera in ferro verniciato. Il piano è composto da un disimpegno, un bagno e due camere da letto. Suddetto piano risulta essere un sottotetto di altezza massima al colmo di 2.27 m, lato nord est 0.86 m e lato sud ovest 1.21 m.

Il risultato di suddetti rilievi è riportato in apposita planimetria allegata alla presente relazione.

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;*



Il bene per come descritto si trova in via Papa Giovanni XXIII al civico n.13 in Andreatta nel Comune di Castrolibero, riportato al Catasto fabbricati del predetto Comune al foglio n.9, particella n.1638 sub 4 piano 1-2, cat A/2, classe 2, cons 5 vani, r.c. 542,28, correttamente riportato nel pignoramento. Nello stesso, l'immobile viene riportato con la vecchia toponomastica di zona, presente tra l'altro anche nelle visure storiche ed attuali catastali, ovverosia via Castelvenere. Pertanto la descrizione del bene nel pignoramento risulta conforme allo stato attuale ed in ogni caso permette la sua univoca identificazione.

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;*

Rispetto alle planimetrie catastali, sono risultate presenti diverse difformità, che riguardano per il piano primo, una diversa disposizione delle tramezzature interne, la presenza di una finestra nel bagno non riportata nella planimetria catastale, oltre che una diversa conformazione dello stesso.

Per il piano secondo una diversa altezza, una diversa disposizione delle tramezzature interne ed una diversa dimensione delle superfici finestrate.

Infine risulta segnalata la vecchia toponomastica, riportante via Castelvenere invece di via Papa Giovanni XXIII n.13.

Rilevato che nell'immobile vi sono delle difformità rispetto alla planimetria catastale, il sottoscritto CTU, esprime i seguenti giudizi:



- Per il sub coinvolto nelle modifiche delle tramezzature interne è necessario variare, attraverso una pratica catastale (DOC.FA. da presentare presso l'Agenzia del Territorio della prov. di Cs), la planimetria catastale che riporta le nuove suddivisioni degli ambienti interni dell'edificio.

La spesa totale per la redazione della documentazione, l'aggiornamento della toponomastica e la presentazione della pratica ammonta a circa 350 euro di cui 50 euro per spese Agenzia delle Entrate.

Ai fini della vendita occorre precisare che il D.L. 78/2010 impone ai venditori, in sede di rogito, di dichiarare la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria catastale, d'altra parte, l'Agenzia del Territorio, con la circolare 2/2010, ha precisato che in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale (spostamenti di porte, tramezzi, ecc...), non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto, poiché tali interventi non modificano la rendita, di conseguenza la planimetria catastale è da considerarsi conforme anche in presenza di piccole variazioni che non incidono sulla rendita e il rogito può essere stipulato.

Al fine di consentire la vendita del bene quindi si può considerare l'opportunità, visto quanto esposto, di vendere l'immobile tal quale, con la riserva che l'acquirente si farà carico, a sue spese, di risolvere le difformità di tipo urbanistico sopra rilevate.

7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per la particella in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è quella che si rileva sul Geoportale



istituzionale del Comune di Castrolibero (allegato estratto di mappa), ovverosia AUB 2 II (sub ambiti urbanizzati da riqualificare), secondo il Piano Strutturale Comunale Vigente, adeguato a seguito di procedura VAS dalla delibera di consiglio comunale del 27/04/2009. Le relative prescrizioni sono contenute nel regolamento edilizio ed urbanistico allegato alla presente relazione.

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 dell'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;

L'immobile oggetto della presente relazione risulta realizzato in seguito a permesso di costruire rilasciato dal Comune di Castrolibero, pratica di Costruzione Edile n.1368 prot. N.5155 del 13/05/2004 a firma del responsabile geom. [REDACTED] [REDACTED] (acquisito ed allegato alla presente).

Successivamente con prot. n. 10383 risulta rilasciato dal Comune di Castrolibero Certificato di Agibilità in data 05/10/2006 a firma del responsabile Arch.jr. [REDACTED] [REDACTED] (acquisito ed allegato alla presente).

Non risultano presentate istanze di condono in sanatoria o oblazioni versate. Rispetto a quanto presentato con suddetta documentazione, lo stabile presenta abusi edilizi sanabili e non, in particolare per quanto riguarda i prospetti, ci sono delle difformità in riferimento alle aperture finestrate che si hanno dimensioni diverse rispetto a quanto presente in suddetta documentazione, inoltre vi sono delle difformità in ordine alle altezze interne (altezza colmo superiore di 7 cm, rispetto ai 220 cm previsti, altezza lato sud-ovest superiore di 51 cm rispetto ai 70 cm previsti, altezza lato nord-est superiore di 26 cm rispetto ai 60 cm previsti), ad alcuni pilastri (lo stesso pilastro cambia da base rettangolare a base tonda da un piano all'altro ed inoltre un pilastro rappresentato in pianta inclinato, si presenta invece ortogonale alle direzioni principali della struttura) ed alle tramezzature interne modificate rispetto al progetto (tutto riportato nelle planimetrie allegate alla presente), oltre alla presenza di un bagno nel locale sottotetto.

In riferimento a quanto sopra descritto si può procedere per come segue:



- In merito al bagno ricavato nel locale ripostiglio del sottotetto, si dovrà procedere alla rimozione dei sanitari, del piatto doccia e del lavello, per una spesa totale pari a circa 500 euro comprensiva delle spese di smaltimento.
- In merito alle diverse disposizioni interne, più la variazione delle aperture finestrate, possono essere sanate presentando un Permesso a Costruire in Sanatoria al Comune, pagata la relativa sanzione di 516 euro oltre a euro 100 di spese di segreteria e le spese tecniche pari a circa 1200 euro, per una spesa totale pari a circa 1800 euro.
- Per quanto riguarda invece la variazione dei prospetti esterni a causa della diversa disposizione del pilastro perimetrale e le variazioni delle altezze, deve essere presentata, ai sensi della Legge 47/85 dall'aggiudicatario entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento deve depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal d.l. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni che ha lasciato invariato tale termine. Il tipo di abuso riscontrato rientra nel caso di immobili eseguiti prevalentemente in conformità alle norme urbanistico-edilizie, ma che presentano pur tuttavia abusi non sanabili e che non è possibile demolire senza incidere sulla stabilità del fabbricato. In questo caso trova applicazione l'art. 34, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 il quale prevede che per gli abusi relativi ad immobili adibiti ad usi residenziali viene erogata una sanzione pari al doppio del costo di produzione dell'abuso (costo determinato in base alla l. n. 392/1978). Per suddetta pratica di condono edilizio le spese, ai sensi di quanto sopra descritto, si stimano essere in via preventiva pari a circa 8000 euro.



Risulta opportuno precisare che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile pignorato, soprattutto in merito all'ultimo punto, pur nella volontà del sottoscritto Esperto Stimatore di fornire dati ed informazioni quanto più complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare che, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non è possibile sostituirsi 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, anche perché parte delle spese tecniche devono essere condivise con le altre tre unità immobiliari dello stabile. A seguito di diversi incontri tra il sottoscritto ed il personale degli uffici preposti, si è arrivati a stimare i costi sopra riportati che rappresentano in termini orientativi e previsionali quanto probabilmente sarà necessario investire da parte dell'aggiudicatario per sanare quanto gravante sull'immobile de quo.

Tanto quanto sopra descritto, si può ipotizzare una spesa orientativa totale di circa 10300 euro.

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



L'immobile pignorato, essendo una abitazione disposta su più livelli complementari fra loro con ingresso unico dal piano terra, per come è composto, e per la presenza di unico impianto termico ed elettrico difficilmente separabili, non risulta divisibile in lotti indipendenti separati.

10. *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla redazione 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'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cod.proc.civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

L'immobile risulta pignorato in toto ai signori XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a ½ di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni.

11. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa*



anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati, che abitano nel suddetto appartamento insieme ai due figli, [REDACTED]

[REDACTED]

Verificato presso l'Agenzia delle Entrate il registro degli atti privati, dallo stesso risulta che non esistono contratti di locazione in essere.

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

L'immobile risulta occupato dai coniugi debitori entrambi esegutati.

- 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;

L'immobile non ha vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Per quanto concerne le spese condominiali, le stesse sono limitate alle luci del vano scale d'accesso comune agli altri 3 appartamenti dell'immobile.

Essendo lo stabile composto da sole 4 unità abitative non è obbligatoria la costituzione di un condominio, nella fattispecie inoltre l'assenza dello stesso è stato anche dichiarato dalle parti, per come si evince anche dal verbale di sopralluogo.

13bis. 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;

Non vi sono spese straordinarie previste, le spese fisse di gestione e manutenzione sono quelle standard che potrebbe avere una classica unità abitativa, ovvero normale manutenzione degli impianti termici (revisione caldaia) oltre che alle spese relative all'illuminazione del vano scale comune. Pertanto si ipotizza un costo annuale di gestione non superiore alle 150 euro.



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 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 sarà 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;*

Storicamente, l'estimo nasce come tecnica di valutazione dei beni immobili a fini fiscali. Nel tempo la disciplina e la professione si sono grandemente ampliate sia per i beni oggetto di valutazione sia per i motivi per i quali le stime sono richieste.

Relativamente all'oggetto delle valutazioni possiamo individuare fondi agricoli, aree fabbricabili, fabbricati, boschi, frutteti, animali, scorte di magazzino, attrezzature, aziende, navi, quadri, francobolli, oggetti d'antiquariato, azioni, obbligazioni, acque, cave, ecc.



Anche gli scopi delle valutazioni sono molteplici: trattative di compravendita, espropriazioni e limitazioni al diritto di proprietà, indennizzi assicurativi, imponibili fiscali, inventari contabili, divisioni patrimoniali, valutazione economica e di compatibilità ambientale di opere e di progetti complessi, concessioni di credito, fusioni ed incorporazioni di aziende, riparto delle spese condominiali, convenienza economica di investimenti privati e pubblici, ecc.

Come è facile vedere la valutazione interessa un campo applicativo molto vasto, dai confini non sempre ben delineati e con presenza di aree di sovrapposizione dell'estimo propriamente detto con altre discipline, come ad esempio la consulenza aziendale, la contabilità, la tecnica tributaria, ecc.

Innanzitutto bisogna scegliere un criterio di stima, per criterio di stima si intende il modello di valutazione, vale a dire lo schema logico che si deve seguire per lo svolgimento della stima.

Il criterio di stima ha, pertanto, una validità generale ed ammette diversi modi di soluzione ovvero diversi procedimenti di stima.

I procedimenti di stima sono i processi logico-matematici attraverso i quali è possibile pervenire alla quantificazione di un determinato criterio di stima.

Il quesito di stima viene disaggregato in una serie di dati elementari, tra loro collegati da relazioni logico-matematiche. I dati elementari possono essere di fatto o ipotetici. I primi sono descritti o misurati a seconda che siano qualitativi o quantitativi, i secondi sono stimati. Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il massimo di obiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alle relazioni logico-matematiche.

Distinguiamo sei diversi criteri di stima:

1 - comparazione con i prezzi di mercato;



- 2 - valutazione finanziario-reddituale;
- 3 - costo di produzione;
- 4 - costo di surrogazione;
- 5 - valore di trasformazione;
- 6 - valore complementare.

Tra i criteri suddetti, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare, visto il particolare periodo storico, la natura dell'immobile e la possibilità di avere accesso ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito OMI) dell'Agenzia delle Entrate, il criterio della comparazione con i prezzi di mercato supportato dalle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato.

Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato. Il mercato immobiliare si presenta come un mercato stratificato in base a diverse variabili, tra cui le più



importanti risultano per il mercato dei fabbricati, la destinazione d'uso, la localizzazione, la tipologia.

Come base di stima risulta opportuno quindi riportare i valori rilevati per il primo semestre del 2019 dall'OMI, che per la tipologia di abitazione in esame prevede un valore di mercato espresso in €/mq calcolato sulla superficie commerciale lorda che parte da un valore di 860 €/mq fino ad un massimo di 1150 €/mq per uno stato conservativo "normale".

Una ulteriore ed importante fonte di informazione ci viene data dal mercato delle compravendite immobiliari delle principali agenzie immobiliari, e dai siti specializzati nelle vendite online degli immobili, da una ricerca ed una comparazione con i prezzi medi di vendita per immobili simili a quello oggetto della procedura de quo, tenendo in considerazione anche le quotazioni OMI, si è arrivati a formulare un prezzo di stima pari a 1050 €/mq per la superficie commerciale lorda.

Fissato il prezzo al mq ora risulta necessario calcolare la superficie commerciale equivalente totale, tenendo conto di alcuni coefficienti moltiplicativi da applicare alle superfici diverse dall'interno abitabile.

Al fine di snellire la lettura e sintetizzare schematicamente il conteggio si riporta una tabella riassuntiva riportante il calcolo della suddetta superficie totale.

	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente Moltiplicativo	Superficie Commerciale (mq)	Valore Commerciale (1050 €/mq)
Piano Primo	54,9	1	54,9	57645 €
Balconi	9,7	0,5	4,85	5092,5 €



Scale	23,5	0,3	7,05	7402,5 €
Sottotetto	57,9	0,5	28,8	30240 €
TOTALE				100380 €

In base a quanto calcolato, l'immobile ha un valore commerciale stimato in 100380 € in ottemperanza a quanto previsto dal quesito postomi, suddetto valore deve essere decurtato del 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", pertanto da 100380 € vanno decurtati 15057 € portando il valore di stima finale a **85323 €**, che si ritiene corretto e congruo approssimare a **85500 €**.

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.

Redatto apposito foglio riassuntivo allegato alla presente.



CONCLUSIONI

In riferimento a quanto presente nell'elaborato, si segnala, in merito al quesito 6 la presenza di difformità catastali, sanabili con una spesa complessiva di euro 350 per come meglio specificato nella risposta data nell'elaborato al suddetto quesito.

Inoltre nel quesito 8 sono state rilevate ed affrontate le difformità e gli abusi presenti dal punto di vista della documentazione autorizzativa alla realizzazione dello stabile, sono state quantificate in euro 10300 le spese presunte totali per il risanamento, per i dettagli si rimanda alla risposta data nell'elaborato al quesito.

Dalle analisi e dalle valutazioni effettuate, per come riportato e sintetizzato al punto precedente, l'immobile potrà essere venduto in unico lotto, per un valore totale di stima di **€ 85.500,00**.

Ritenendo di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:



- n°1 Mappa catastale (1 facciata);
- n°1 Scansione Raccomandate Compiuta Giacenza (2 facciate)
- n°1 Planimetria Catastale (1 facciata);
- n°1 Ispezione Ipotecaria Foglio 9 part.1638 sub4 (1 facciata);
- n°1 Visura Storica per Immobile Foglio 9 part.1638 sub4 (3 facciate);
- n°1 Certificato di Agibilità (1 facciata);
- n°1 Permesso di Costruire (3 facciate);
- n°1 Sezioni e Prospetti di Progetto Comune (7 facciate);
- n°1 Planimetrie Stato di Progetto Comune (3 facciate);
- n°1 PSC Regolamento Edilizio e Urbanistico Comune (7 facciate);
- n°2 Verbali di Sopralluogo (2 facciate);
- n°1 Estratto Mappa Geoportale (3 facciate);
- n°47 foto immobile;
- n°1 Planimetria stato attuale.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Ing. Nicola MIGLINO)

