

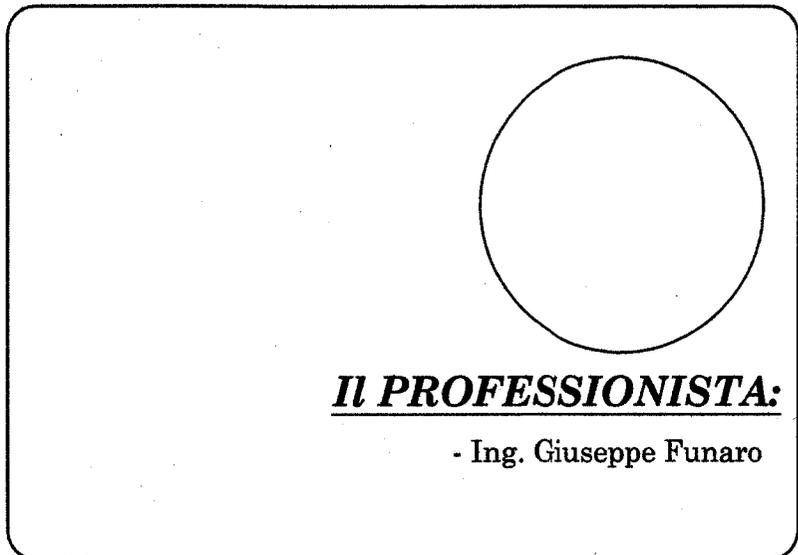
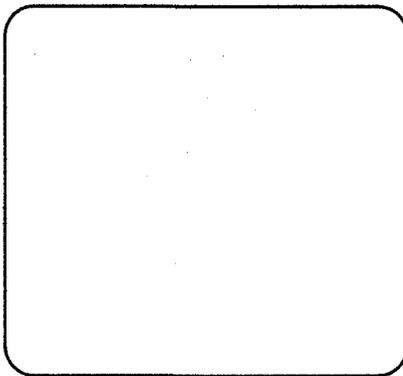


Tribunale di Cosenza

Ministero della Giustizia



Relazione Tecnica
Procedura N.149/2017 R.G.E.



Luogo: Cosenza

Data: 20 Maggio 2019

IL PROFESSIONISTA:

- Ing. Giuseppe Funaro

Relazione Tecnica

Oggetto:

Relazione tecnica di stima



1. Sommario

1. Sommario.....	1
2. Premessa.....	2
3. Iter delle operazioni peritali.....	3
3.1. Indagini presso enti ed uffici preposti.....	4
3.2. Sopralluoghi.....	4
4. Risposte ai quesiti.....	7
4.1. Quesito n.1.....	7
4.2. Quesito n.2.....	7
4.3. Quesito n.3.....	9
4.4. Quesito n.4.....	9
4.4.1. Descrizione dell'immobile pignorato.....	10
4.4.1.1. Descrizione dell'appartamento identificato dal sub 12.....	10
4.4.1.2. Descrizione del locale deposito identificato dal sub 25.....	12
4.4.2. Descrizione delle caratteristiche strutturali.....	13
4.4.3. Descrizione delle caratteristiche della zona.....	13
4.5. Quesito n.5.....	14
4.6. Quesito n.6.....	14
4.7. Quesito n.9.....	15
4.8. Quesito n.10.....	16
4.9. Quesito n.11.....	16
4.10. Quesito n.12.....	17
4.11. Quesito n.13.....	17
4.12. Quesito n.13 bis.....	17
4.13. Quesito n.14.....	18
4.13.1. Il metodo di stima adottato.....	18
4.13.2. La superficie commerciale.....	19
4.13.3. I comparabili.....	20
4.13.4. Stima dei beni oggetto di pignoramento.....	20
4.14. Quesito n.15.....	24
5. Conclusioni.....	26



2. Premessa

La presente perizia ha come scopo la stima dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare relativamente alla **Procedura Esecutiva 149/2017 R.G.E.**, vertente tra **BPER BANCA SPA**, con sede legale a

Con atto di pignoramento immobiliare registrato presso la *Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 13 giugno 2017, trascritto presso la CC.RR.II. di Cosenza il 21 giugno 2017 al n.17476 R.G. ed al n. 14491 R.P.*, la **BPER BANCA SPA**, ha richiesto l'espropriazione per i diritti di proprietà pari ad 1/1, dei seguenti cespiti appartenenti alla Signora

1. **APPARTAMENTO** sito a Montalto Uffugo (CS) in Via Pianette snc, posto al piano secondo, consistenza 4,5 vani, censito al N.C.E.U al foglio 5 del Comune di Montalto Uffugo, part. 447, sub. 12, cat. A/2.
2. **LOCALE CANTINA** sito a Montalto Uffugo (CS) in Via Pianette snc, posto al piano seminterrato, consistenza mq. 15, censito al N.C.E.U al foglio 5 del Comune di Montalto Uffugo, part. 447, sub. 25, cat. C/2.

Accedendo a tale richiesta, la *SS.VV.II.*, in data 21 marzo 2018 ha nominato, quale esperto stimatore, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto il numero 1, il sottoscritto **Ing. Giuseppe Funaro**, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3659 dal 26 novembre 2003, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n. 3519 dal 16 febbraio 2004.



3. Iter delle operazioni peritali

Il sottoscritto Ing. Giuseppe 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 condotte attraverso due modalità.

Per l'espletamento dell'incarico affidatomi il sottoscritto ha condotto indagini presso:

1. l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo;
2. gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali attraverso la piattaforma telematica SISTER;
3. gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare attraverso la piattaforma telematica SISTER
4. gli uffici dell'Amministratore pro Tempore del condominio.

Il primo sopralluogo comunicato alle parti attraverso *Posta Elettronica Certificata e Raccomandata A/R1* era stato fissato dal sottoscritto per il **giorno 19 Giugno 2018 alle ore 15.30**, ma presso l'indirizzo dove è ubicato l'immobile oggetto diignoramento non era presente né l'esecutato né gli altri convocati.

Pertanto, il sottoscritto, dopo aver compiuto numerose ricerche e rintracciato anche telefonicamente l'esecutato, ha fissato un nuovo sopralluogo per il **giorno 23 Luglio 2018 alle ore 15.30**, comunicando tale evenienza attraverso mediante *Posta Elettronica Certificata e Raccomandata A/R1*.

In data **19 Luglio 2018** il sottoscritto ha ricevuto PEC da parte della signora _____ con la quale la stessa chiedeva per problemi di salute di rinviare il sopralluogo al **31 Agosto 2018 alle ore 16:00**. A rettifica della precedente comunicazione in data **23 Luglio 2018** il sottoscritto ha ricevuto PEC da parte di _____ con la quale la stessa chiedeva, a rettifica della precedente, per problemi di salute di rinviare il sopralluogo al **31 Luglio 2018 alle ore 16:00**.

Le ricevute delle comunicazioni si allegano alla presente sotto il *numero 2*.

Il **giorno 31 Luglio 2018 alle ore 16.00** il sottoscritto ha dato inizio al sopralluogo, alla presenza del _____ (riconosciuto attraverso **carta di identità rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo n° _____** conducendo le operazioni di rito sugli immobili oggetto di ipoteca, effettuando



dapprima un rilievo metrico e successivamente scattando un numero adeguato di fotografie, constatando la qualità e la consistenza dello stesso, concludendo alle ore 17.00 le operazioni stilando apposito verbale che alla presente si allega sotto il numero 3.

3.1. Indagini presso enti ed uffici preposti

Il sottoscritto ha eseguito le necessarie indagini, presso gli Uffici citati al punto precedente, al fine di ottenere i necessari documenti e compiere le opportune verifiche. Le lettere di richiesta e i documenti acquisiti sono allegati in originale alla presente relazione sotto il numero 4 (documentazione catastale), numero 5 (documentazione ipotecaria) e numero 6 (documentazione del Comune di Montalto Uffugo).

3.2. Sopralluoghi

In data **07 e 08 giugno 2018** il sottoscritto ha inviato a mezzo **PEC e posta raccomandata A/R** alle parti della procedura apposita lettera, con la quale si preannunciava il sopralluogo presso l'immobile in oggetto in data **19 giugno 2018 alle ore 15.30**, per analizzarne la consistenza, la superficie nonché la qualità. In particolare:

1. con lettera raccomandata 1 A/R n. 05349346049-5 è stata avvisata la
2. con Posta Elettronica Certificata è stata avvisato l'Avvocato Ernesto GIARDINO (per conto BPER Banca SPA);
3. con Posta Elettronica Certificata è stata avvisato il Dott. Giulio Demetrio BORRUTO (per conto Agenzia delle Entrate – Riscossione);
4. con Posta Elettronica Certificata sono stati avvisati l'Avvocato Annetta Nicola (per conto Pianette Costruzioni Srl In Liquidazione).

In data **19 giugno 2018 alle ore 15.30** il sottoscritto si è recato presso gli immobili della _____ inizio alle operazioni peritali, ma per come già anticipato nella premessa del presente capitolo, il sopralluogo ha avuto esito negativo, poiché il sottoscritto non ha potuto accedere all'immobile oggetto di pignoramento, essendo che nessuna delle parti convocate si è presentata all'appuntamento fissato e preventivamente comunicato.



Successivamente, dopo numerose ricerche, il sottoscritto ha rintracciato telefonicamente _____ comunicando, oltre che con apposita lettera raccomandata 1 A/R n. 05349346052-0, che era stata fissata una nuova data per il sopralluogo, fissata per il giorno **23 Luglio 2018 alle ore 15.30**.

Le altre parti, in particolare, sono state così avvisate:

1. con Posta Elettronica Certificata è stata avvisato l'Avvocato Ernesto GIARDINO (per conto BPER Banca SPA);
2. con Posta Elettronica Certificata è stata avvisato il Dott. Giulio Demetrio BORRUTO (per conto Agenzia delle Entrate – Riscossione);
3. con Posta Elettronica Certificata sono stati avvisati l'Avvocato Annetta Nicola (per conto Pianette Costruzioni Srl In Liquidazione).

Per come anticipato in premessa in data **19 Luglio 2018** il sottoscritto ha ricevuto PEC da parte della _____ con la quale la stessa chiedeva per problemi di salute di rinviare il sopralluogo al **31 Agosto 2018 alle ore 16:00**. A rettifica della precedente comunicazione in data **23 Luglio 2018** il sottoscritto ha ricevuto PEC da parte della _____

con la quale la stessa chiedeva, a rettifica della precedente, per problemi di salute di rinviare il sopralluogo al **31 Luglio 2018 alle ore 16:00**. Pertanto, il sottoscritto informa che il sopralluogo sarà effettuato in data **31 Luglio 2018 alle ore 16:00**.

In sede di sopralluogo è stata condotta una visita qualitativa che ha consentito di rilevare qualità e consistenza degli immobili relative alle unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento. Si è reso pertanto necessario un rilievo metrico condotto dal sottoscritto attraverso apposita strumentazione di misura Laser Disto LEICA. Il rilievo metrico è stato reso digitalmente e le risultanze consistenti nella planimetria rappresentante lo stato dei luoghi si allega alla presente sotto il *numero 7*.

Successivamente sono state scattate un numero di fotografie adeguate a rappresentare gli immobili che alla presente si allegano sotto il *numero 8*.

Il sopralluogo si è concluso alle ore 17.00 dopo aver stilato il verbale nel quale _____ presenziato al sopralluogo, ha dichiarato:

1. che l'immobile è occupato dall:



2. che con la coniuge _____ vige il regime di separazione dei beni.

Il verbale redatto si allega alla presente sotto il *numero* 3.



4. Risposte ai quesiti

In relazione all'incarico affidatomi di seguito sono elencati i quesiti posti dalla **SS.VV.II.** ai quali, il sottoscritto **Ing. Giuseppe FUNARO**, ha dato risposta. Per facilitare la lettura della presente perizia vengono riportati i quesiti e successivamente le risposte.

4.1. Quesito n.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 beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa”

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. e successivamente ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio la necessaria documentazione Catastale, nonché Ipotecaria, che alla presente si allega rispettivamente sotto i numeri 4 e 5.

4.2. Quesito n.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)”

Il sottoscritto, sulla base dei documenti in atti, e dalle risultanze di una ispezione ipotecaria (sia per soggetto che per immobile) condotte in più date, attraverso il



sistema *SIS.STER.* dell' *Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza Servizio di Pubblicità Immobiliare*, che alla presente si allega sotto il numero 5, ha predisposto, per completezza di documentazione, l'elenco di tutte le formalità pregiudizievoli del ventennio sintetizzate nella **tabella 4.2.1.**

N	Descrizione Formalità
1)	<p>ISCRIZIONE del 26/01/2007 <i>Registro Generale 3795 – Registro Particolare 600</i></p> <p>IPOTECA VOLONTARIA Stipulato presso il <i>Notaio CARLO VIGGIANI</i> In data 25/01/2007 Rep. 70159/24335</p> <p>a favore di BANCA POPOLARE DI CROTONE SPA con sede a Crotone</p> <p>contro</p> <p>ipoteca per la complessiva somma di euro 1.400.000,00</p> <p>per la quota 1/1 di proprietà</p> <p><i>terreni ubicati a Montalto Uffugo in Località Pianette, Identificato al N.C.T. al foglio 5 del Comune di Montalto Uffugo, part.347, 349, 88.</i></p>
2)	<p>ANNOTAZIONE del 31/03/2010 <i>Registro Generale 9585 – Registro Particolare 1016</i></p> <p>FRAZIONAMENTO MUTUO derivante da RESTRIZIONE DI BENI emessa da CARLO VIGGIANI In data 17/02/2010 Rep.76497/29124</p> <p>a favore di BANCA POPOLARE DI CROTONE SPA con sede a Crotone</p> <p>contro</p> <p>per la quota 1/1 di proprietà</p> <p><i>degli immobili ubicati a Montalto Uffugo in Contrada Pianette, Identificato al N.C.E.U. al foglio 5 del Comune di Montalto Uffugo, part.447, sub 1, 26, 2, 17, 4, 24, 5, 18, 8, 15, 9, 19, 10, 20, 12, 25, 6, 16.</i></p>
4)	<p>TRASCRIZIONE del 21/06/2017 <i>Registro Generale 17476 – Registro Particolare 14491</i></p> <p>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Emesso dal <i>Tribunale Di Cosenza</i> In data 19/05/2017 Rep.1024/2017</p> <p>a favore di BPER Banca SPA con sede a Modena</p> <p>per la quota 1/1 di proprietà</p>



	<i>abitazione di tipo civile ubicata a Montalto Uffugo in Via Pianette, Identificato al N.C.E.U. al foglio 5 del Comune di Montalto Uffugo, part.447, sub 12, cat. A/2, 4,5 vani; magazzino e locale di deposito ubicato a Montalto Uffugo in Via Pianette, Identificato al N.C.E.U. al foglio 5 del Comune di Montalto Uffugo, part.447, sub 1,5 cat. C/2, 15 mq.</i>
--	--

Tabella 4.2.1

4.3. 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’art. 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”

La documentazione catastale, mappe planimetrie e visure, acquisite dal sottoscritto presso gli **Uffici dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza** attraverso la piattaforma informatica **SIS.TER.**, che si allegano sotto il numero 4, identificano correttamente il bene pignorato.

Si precisa che le planimetrie catastali sono conformi ai sensi della Legge n. 122 del 30/07/2010 di conversione del D.L. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare.

Trattandosi di fabbricati Urbani, censiti al N.C.E.U. e non di terreni, non è stato acquisito alcun certificato di destinazione urbanistica.

4.4. 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 comunicazioni verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città”



Gli immobili oggetto di pignoramento sono un **appartamento** e un **locale deposito** ubicati nel **Comune di Montalto Uffugo**.

Di seguito, in maniera puntuale rispetto al quesito posto, vengono fornite le risposte.

4.4.1. Descrizione dell'immobile pignorato

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

1. una unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione posta al piano secondo;
2. una unità immobiliare urbana ad uso deposito posta al piano interrato;

ubicate entrambe nel **Comune di Montalto Uffugo** alla **località Pianette** ed in particolare sita in **Via Pianette al civico 53** (*dati rilevati durante il sopralluogo*), poste in un **fabbricato a destinazione residenziale**.

Il sopralluogo ha consentito di verificare le caratteristiche interne ed esterne che saranno dettagliatamente descritte di seguito, per come evidente anche dalle fotografie allegate alla presente sotto il *numero 8*.

In particolare, l'accesso ad entrambe le unità immobiliari avviene dalla strada denominata **Via Pianette**, attraversando un cancello che delimita l'area di corte del fabbricato e attraverso il corpo scala, bene comune e non censibile identificato dal sub 31, che serve i vari piani del fabbricato, compreso il piano interrato.

4.4.1.1. Descrizione dell'appartamento identificato dal sub 12

L'ingresso all'appartamento è garantito attraverso un **portoncino blindato** con finitura tipo legno.

L'appartamento è costituito da un **ambiente unico soggiorno cucina**, dal quale si accede ad un balcone ampio coperto che affaccia sul lato Nord, oltre un **bagno a servizio della zona giorno**, al quale si accede direttamente. Dall'ambiente unico descritto si accede ad un **piccolo disimpegno** che mette in comunicazione la zona giorno anzi descritta con la zona notte costituita da **due camere da letto**, delle quali una dotata di balcone, e un **bagno a servizio della zona notte**. Il tutto è rappresentato sulla planimetria scaturita dal rilievo effettuato, che alla presente si allega sotto il *numero 7*.



Internamente l'unità immobiliare si presenta in *normale stato di manutenzione* e risulta intonacato e pitturato con colori di varia gradazione. Il pavimento è stato realizzato con piastrelle in gres porcellanato di media grandezza di colore chiaro.

È doveroso rilevare che nella camera da letto matrimoniale sono state rilevate tracce di umidità al soffitto, come anche nel disimpegno in prossimità della parete di divisione e nella camera da letto, anche qui in prossimità della parete. L'umidità e le formazioni polverulente sono state rilevate anche ai succioli dei balconi oltre che ai parapetti realizzati in muratura. Il tutto è ritratto nelle foto allegate alla presente sotto il numero 8.

È presente un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta sul balcone che affaccia sul lato Nord in una nicchia appositamente predisposta e i radiatori sono in alluminio di colore bianco. È presente un camino nella zona giorno come ulteriore strumento per il riscaldamento.

Gli infissi esterni sono del tipo legno con vetrocamera e gli oscuranti sono tapparelle.

È presente un impianto elettrico sottotraccia

La superficie calpestabile è stata ricavata dalle planimetrie scaturite dal rilievo metrico ed in particolare, il piano secondo destinato ad abitazione complessivamente ha una superficie calpestabile interna pari a 63,77 m² suddivisi (cfr. allegato 7) per come indicato nella tabella 4.4.1.1, con locali aventi altezze nette pari a circa 2,70 m.

Vano	Superficie calpestabile m ²
Soggiorno Cucina	29,12
Bagno zona giorno	3,25
Disimpegno	1,95
Camera da letto matr.	12,66
Camera da letto	11,75
Bagno	5,04
TOTALE Piano Secondo	63,77
Balcone affaccio Nord	11,48
Balcone affaccio Ovest	5,63
TOTALE Balconi	17,11

Tabella 4.4.1.1.: superfici calpestabili suddivise per locali

I dati catastali attuali (cfr. allegato 4) sono i seguenti:

Immobile censito al N.C.E.U. Comune di Montalto Uffugo F416 Foglio 5, particella 447, sub 12, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5



vani, superficie catastale totale 83 m² e totale escluso aree scoperte 78 m², rendita 406, 71 €, via Pianette snc, piano 2, interno 8, scala U.

L'u.i.u. identificata come sopra confina a Nord con proiezione su corte comune identificata dal sub 33, a Est con altra u.i.u. identificata con il sub 34, a Sud in parte con vano scala, identificato dal bene comune e non censibile sub 31 e in piccola parte con proiezione su corte comune identificata dal sub 33, a Ovest con proiezione su corte comune identificata dal sub 33.

4.4.1.2. Descrizione del locale deposito identificato dal sub 25

L'ingresso al locale deposito è garantito attraverso un porta in ferro.

Il locale deposito è costituito da un ambiente unico dotato di una piccola finestrella ad altezza soffitto che affaccia sul lato Ovest.

Il tutto è rappresentato sulla planimetria scaturita dal rilievo effettuato, che alla presente si allega sotto il numero 7.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in *normale stato di manutenzione* e risulta intonacato. Il pavimentato è stato realizzato con piastrelle in gres porcellanato.

È presente un impianto elettrico sottotraccia

La superficie calpestabile è stata ricavata dalle planimetrie scaturite dal rilievo metrico ed in particolare, il piano interrato destinato a locale deposito complessivamente ha una superficie calpestabile interna pari a 14,61 m².

I dati catastali attuali (*cf. allegato 4*) sono i seguenti:

Immobile censito al N.C.E.U. Comune di Montalto Uffugo F416 Foglio 5, particella 447, sub 25, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 m², superficie catastale totale 19 m², rendita 46,48 €, via Pianette snc, piano S1.

L'u.i.u. identificata come sopra confina a Nord con terrapieno, a Est in parte con altra u.i.u. identificata con il sub 24 e in parte con corsello condominiale identificato dal sub 30, a Sud con altra u.i.u. identificata con il sub 26, a Ovest con terrapieno.



4.4.2. Descrizione delle caratteristiche strutturali

L'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato multipiano realizzato con **struttura intelaiata costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero cemento.**

Per quanto riguarda gli infissi l'ingresso è dotato di una **porta in alluminio e vetro.** La pavimentazione interna delle parti comuni è costituita da **granito** e le pareti risultano **intonacate e pitturate di colore bianco.**

4.4.3. Descrizione delle caratteristiche della zona

La zona è a vocazione prevalentemente residenziale.

Le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847, sono presenti (*le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili, gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione, la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana, la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie, la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento, la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici, la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico, gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature*).

Le opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche, sono parzialmente presenti (*gli asili nido, le scuole materne, le scuole dell'obbligo, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese ed altri edifici religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie, le aree verdi di quartiere*).

Nelle immediate vicinanze sono presenti farmacie e negozi al dettaglio, nonché istituti bancari.



La distanza dal centro della città di Montalto Uffugo, inteso per tale il Comune sito in piazza F. De Munno, è di circa 8,5 Km, considerato il percorso più breve in automobile.

L'accesso all'autostrada A2 svincolo di Montalto Uffugo dista 4,2 Km, mentre lo svincolo della SS 107 Paola Silana Crotonese dista 12,6 Km, considerato il percorso più breve in automobile.

La stazione ferroviaria fermata di Montalto Coretto dista 6,8 Km.

4.5. 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”

I dati contenuti nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

1. Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo in catasto al **Comune di Montalto Uffugo al foglio 5 particelle 447 sub 12;**
2. Locale cantina in catasto al Comune di Montalto Uffugo al foglio 5 particelle 447 sub 25.

Evidentemente il bene è stato correttamente individuato nell'atto di pignoramento per quanto attiene indirizzo e dati catastali.

4.6. 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”*

Il sottoscritto ha estratto attraverso la piattaforma SIS.TER. dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Terriotrio la seguente documentazione catastale che alla presente si allega sotto il numero 4:



1. Visura Storica per immobile alla data del 04/06/2018 per il sub 12 e il sub 25;
2. Visura Storica per immobile alla data del 20/05/2019 per il sub 12 e il sub 25
(al fine di verificare eventuali variazioni prima del deposito);
3. Planimetria Catastale alla data del 04/06/2018;
4. Elaborato Planimetrico in scala 1:500 alla data del 05/06/2018;
5. Estratto di Mappa in scala 1:2000 alla data del 05/06/2018.

Le planimetrie catastali sono conformi ai sensi della *Legge n. 122 del 30/07/2010 di conversione del D.L. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare.*

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”

L'immobile in cui sono poste al piano interrato e secondo le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento è **conforme** ai permessi edilizi rilasciati per la costruzione e risulta essere stato **dichiarato agibile in data 14 Aprile 2010 con Certificato di Agibilità Prot. n. 32.**

4.7. Quesito n.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”

Il sottoscritto ha formato per la vendita **due lotti**:

1. Il LOTTO N. 1 è costituito dall'appartamento posto al piano secondo e identificato N.C.E.U. Comune di Montalto Uffugo F416 Foglio 5, particella 447, sub 12, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani,



superficie catastale totale 83 m² e totale escluso aree scoperte 78 m², rendita 406, 71 €, via Pianette snc, piano 2, interno 8, scala U;

2. Il LOTTO N. 2 è costituito di locale deposito posto al piano interrato e identificato N.C.E.U. Comune di Montalto Uffugo F416 Foglio 5, particella 447, sub 25, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 m², superficie catastale totale 19 m², rendita 46,48 €, via Pianette snc, piano S1.

4.8. Quesito n.10

“Dica, nel caso l'immobile sia pignorato 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 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'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 è stato pignorato per i diritti di proprietà nella ragione dell'intero, pertanto si procede alla valutazione dell'intero per ciascun lotto.

4.9. Quesito n.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”

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dalla
per come dichiarato nel verbale che alla presente si
allega sotto il numero 3.



4.10. 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”

L'evenienza relativa a questo quesito **non sussiste**.

4.11. 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”.

Le indagini condotte presso il Comune di Montalto Uffugo inerenti al suddetto quesito, hanno consentito di stabilire che gli immobili pignorati **“non sono assoggettati a vincoli”**.

4.12. 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 di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.

Le spese fisse di gestione, relativamente al **sub 12** quote ordinarie condominiali, per un anno ammontano ad euro **204,00** suddivise in **4** rate trimestrali di euro **51,00**.

La quota di assicurazione per il **sub 12** relativa ad un anno è pari ad euro **42,00**.

Le spese fisse di gestione, relativamente al **sub 25** quote ordinarie condominiali, per un anno ammontano ad euro **4,00** suddivise in **4** rate trimestrali di euro **1,00**.

La quota di assicurazione per il **sub 25** relativa ad un anno è pari ad euro **1,00**.

L'amministratore di condominio, dottor *Francesco Tavernise*, al **26 Giugno 2018** ha dichiarato che le suddette quote risultano insolute, per come riscontrabile nella nota allegata sotto il numero 11.



Inoltre sono insolte le quote di euro 31,00 per autospurgo e di euro 16,00 per la sistemazione delle canne fumarie, relativamente al sub 12.

Nei verbali condominiali risultano preventivate spese per euro 2.000,00 oltre iva da suddividere in 10 parti uguali per lavori alla rete fognaria.

4.13. 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 quest’ultimo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) Proceda, inoltre, all’abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolte. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.”

4.13.1. Il metodo di stima adottato

La determinazione del più probabile valore di mercato **P** di un bene è un’operazione complessa, che deve tenere in considerazione principalmente alcuni fattori quali la *regolarità urbanistica*, le *condizioni della zona in cui l’immobile è ubicato*, le *condizioni di manutenzione sia esterne che interne*, oltre che la *qualità delle rifiniture adottate*. Per conseguire tale valutazione il sottoscritto ha utilizzato un sistema di stima diretto denominato *Market Comparison Approach (MCA)* in aderenza ai *Sistemi Internazionali di Valutazione (IVS)*, alla *norma UNI 11612:2015*, considerando anche le *linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*.

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall’applicazione di una precisa metodologia estimativa, che possiamo definire come un insieme di



tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: **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 è stato 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 sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "*criterio sintetico comparativo*".

La letteratura di riferimento utilizzata dal sottoscritto è la seguente:

1. Simonotti M., *Valutazione Immobiliari Standard*, Mantova, Stimatrix, 2015;
2. Simonotti M., *Metodi di Stima Immobiliare – Applicazione degli standard internazionali – Trattato teorico pratico*, Mantova, Dario Flaccovio Editore, 2006.

4.13.2. *La superficie commerciale*

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

La **superficie commerciale S_c** 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*. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua consistenza commerciale.



A tal proposito, il sottoscritto ha utilizzato come parametri di calcolo quelli indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98.

4.13.3. I comparabili

Il metodo di stima diretto utilizzato è il *Market Comparison Approach (MCA)*, sistema diretto basato sui cosiddetti comparabili.

Il comparabile rappresenta un soggetto immobiliare simile a quello oggetto della stima di cui si conoscono una serie di parametri, tra cui, la superficie commerciale e il **prezzo pagato e dichiarato nell'atto pubblico di trasferimento** e, tale atto, deve essere recente.

Il metodo MCA è un metodo estremamente preciso che consente di individuare con grande affidabilità ed oggettività il **più probabile valore di mercato** del soggetto di stima, ma solo se *"sono disponibili un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni"*.

"Maggiore è il numero dei dati relativi agli immobili di confronto (comparabili) e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e, conseguentemente, l'attendibilità del risultato. Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato".

Il sottoscritto per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento ha utilizzato i seguenti comparabili che alla presente si allegano sotto il numero 12:

1. **Atto di Compravendita** del 21 Dicembre 2018 N.52264 di Repertorio – N.28788 di Raccolta, notaio **Dott. LUIGI DE SANTIS**, relativo ad immobile sito in Montalto Uffugo alla località Petrozza, Via Gentile;
2. **Atto di Compravendita** del 21 Dicembre 2018 N.52262 di Repertorio – N.28786 di Raccolta, notaio **Dott. LUIGI DE SANTIS**, relativo ad immobile sito in Montalto Uffugo alla Via Treste;
3. **Ask Price – Agenzia immobiliare Casa Nostra – Idealista** Ref.: 16625 - relativo ad immobile sito in Montalto Uffugo alla località Taverna, via dei Tigli.

4.13.4. Stima dei beni oggetto di pignoramento

Il **più probabile valore di stima** è riferito alla **superficie commerciale** considerata tale quella costituita dalla somma delle superfici dell'abitazione al piano secondo e del locale deposito al piano interrato. L'abbattimento forfettario pari al 15%



così come richiesto nel quesito è detratto a tale valore e ripartito sulle due unità immobiliari urbane.

Tabella dei dati						
Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura	
Ubicazione	via Gentile	via Trieste	via dei Tigli	via Pianette	Via	
Distanza dal soggetto di stima	6400	8300	3200		m.	
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---	
Prezzo rilevato	186 923,08	110 000,00	120 000,00		Euro	
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	offerta		---	
Data (mesi dal rilevamento)	6	6			mesi	
Sconto sul prezzo rilevato			5,00 %		%	
Prezzo adottato	186 923,08	110 000,00	114 000,00		Euro	
Superficie principale/ragguagliata (*)	151,00	92,50	120,00	92,18	mq.	
Superficie balconi					mq.	
Superficie terrazze					mq.	
Superficie logge					mq.	
Superficie cantina					mq.	
Superficie soffitta					mq.	
Superficie loc. accessori					mq.	
Superficie giardino					mq.	
Superficie autonmissa					mq.	
Posto auto	1	0	0	1	n.	
Livello di piano (piano terra = 0)	0	2	1	2	n.	
Servizi igienici	2	2	2	2	n.	
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.	
Mantenimento (1-2-3-4-5)	5	4	3	3	n.	
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	3	3	1	0	n.	
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	3	3	1	0	n.	

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata con i coefficienti sottoindicali - sempre la superficie principale e tutte le altre superfici ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti		
Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficients di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autonmissa		
Giardino (€./mq.)		
Posto auto (€./cad.)	5 000,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	15 000,00
	età dei servizi igienici (anni)	13
	età utile di un servizio igienico (anni)	20
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (%)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	età utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	15 000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%	

Comparabile 1 :	Sup. commle =	151,00	Prezzo marginale	€ 1 237,90	
Comparabile 2 :	Sup. commle =	92,50	Prezzo marginale	€ 1 189,19	Prezzo marginale assunto : € 950,00
Comparabile 3 :	Sup. commle =	120,00	Prezzo marginale	€ 950,00	
Soggetto di stima :	Sup. commle =	92,18			

Tabella 4.16.4.1



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-155,77	-91,87	-95,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	950,00	950,00	950,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autonimesa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Servizi igienici	5 250,00	5 250,00	5 250,00
Livello di piano	1 889,23	1 100,00	1 140,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	15 000,00	15 000,00	15 000,00
Zona	1 889,23	1 100,00	1 140,00
Durata	1 889,23	1 100,00	1 140,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	186 423,08	110 000,00	114 000,00
Data	775,83	468,33	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-55 878,00	-304,00	-26 429,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autonimesa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	5 000,00	5 000,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	3 738,46	0,00	1 140,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-30 000,00	-15 000,00	0,00
Zona	-5 807,69	-3 300,00	-1 140,00
Durata	-5 807,69	-3 300,00	-1 140,00
Prezzo corretto (€.)	94 346,00	95 554,33	91 431,00

Prezzo corretto medio (€.) 93 110,00

errore medio % sui prezzi corretti (differenza % assoluta) 3,19% errore = 6% : accettabile

Stimato da comparare il costo 125 520,00

Valore stimato (€.) 93 000,00 (teoricamente il "Prezzo corretto medio" da confrontare con il "costo della valutazione")

Tabella 4.16.4.2

Il più probabile valore stimato è, in cifra tonda, stimato in euro 93.000,00

Pertanto, i lotti avranno i seguenti valori:

1. LOTTO 1 EURO 83.415,49;
2. LOTTO 2 EURO 9.584,51.

A tale valore bisogna detrarre:

1. Abbattimento forfettario pari al 15% pari complessivamente ad euro 13.950,00.

Il valore finale al netto delle suddette decurtazioni è pari ad euro 79.050,00.

Pertanto, i lotti avranno i seguenti valori:



2. LOTTO 1 EURO 70.903,17;

3. LOTTO 2 EURO 8.146,83.



SINTESI LOTTO 2	
Descrizione	Unità Immobiliare Urbana adibita a locale deposito ubicato al piano interrato di un fabbricato sito nel Comune di Montalto Uffugo in Contrada Pianette, Via Pianette 53
Dati catastali	Nuovo Catasto Edilizio Urbano
	Foglio 5 del Comune di Montalto Uffugo
	Particella 447, subalterno 25, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 15 mq, Rendita Euro 46,48
Natura	Piena Proprietà
Titolarità giuridica	Piena proprietà per 1/1
Valore stimato	€ 9.584,51
Abbattimento del 15%	€ 1.437,68
Prezzo base in c.t.	€ 8.146,83



5. Conclusioni

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitogli, ringrazia la SS.VV.II. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione, inviata telematicamente e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n. 12 allegati e un elenco allegati.

Cosenza 20 Maggio 2019

Ing. Giuseppe Funaro

