



**Tribunale di Cosenza**

**I Sezione Civile**  
*Sezione Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari*  
**G.E. Dott.ssa Giusi Ianni**

# **CONSULENZA TECNICA**

## **RELAZIONE di STIMA**

*Proc. Esecutiva n. 141/2016 R.Es.*

*Promossa da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

*in danno di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

*Cosenza, 08/07/2019*

**Il CTU**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Il CTU ha, inoltre, eseguito una serie di accertamenti e verifiche, recandosi presso i seguenti Uffici Pubblici e Studi notarili, acquisendo la documentazione necessaria:

- Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali (cfr. Allegato C);
- Agenzia delle Entrate di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) (cfr. Allegato D);
- Agenzia delle Entrate di Cosenza – Servizio RegISTRAZIONI Contratti (cfr. Allegato E);
- Ufficio Anagrafe, Stato Civile e Tecnico del Comune di Cerisano CS (cfr. Allegato F);
- Studi notarili (cfr. Allegato G).

## Risposte ai quesiti

### 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 rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.*

Dopo l'esame della documentazione presente in atti si è provveduto, per aggiornamento, a reperire presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, le visure e i relativi elaborati planimetrici catastali dei beni oggetto del pignoramento (cfr. Allegato C); presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, sempre dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, è stata effettuata la ricerca relativa a iscrizioni e

trascrizioni delle formalità, relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (cfr. Allegato D). Agli atti del procedimento è allegata la “*Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale*” a firma del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxxxxxx.

La documentazione in atti è idonea allo svolgimento dell’incarico.

Si riporta, secondo quanto contenuto e riportato in atti, una sintesi degli immobili oggetto di valutazione.

### Immobili pignorati

*A. **Locale autorimessa** posto al piano terra, con accesso indipendente, avente superficie catastale di 85 mq, oltre area di corte annessa e di pertinenza esclusiva, riportato in catasto fabbricati del comune di Cerisano CS, al **foglio 17** particelle graffate:*

- ***271, sub 7** (locale autorimessa), Via Provinciale 113, piano terra, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 55, superficie catastale 85 mq, rendita 159,07 euro;*
- ***271, sub 4**, corte esclusiva.*

*B. **Appartamento** posto al primo piano con accesso indipendente da una scala esterna, riportato in catasto fabbricati del comune di Cerisano CS, Via Provinciale 113, **foglio 17, particella 271, sub 9**, piano primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 164 mq, rendita 723,04 euro.*

**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).*

Gli immobili oggetto di pignoramento, ossia:

**A. Locale autorimessa**, Via Senatore Nicola Vaccaro (già Via Provinciale n. 113), con accesso indipendente, riportato in catasto fabbricati del comune di Cerisano CS, al **foglio 17** particelle graffate:

- **271, sub 7** (autorimessa), categoria C/6;
- **271, sub 4**, corte esclusiva.



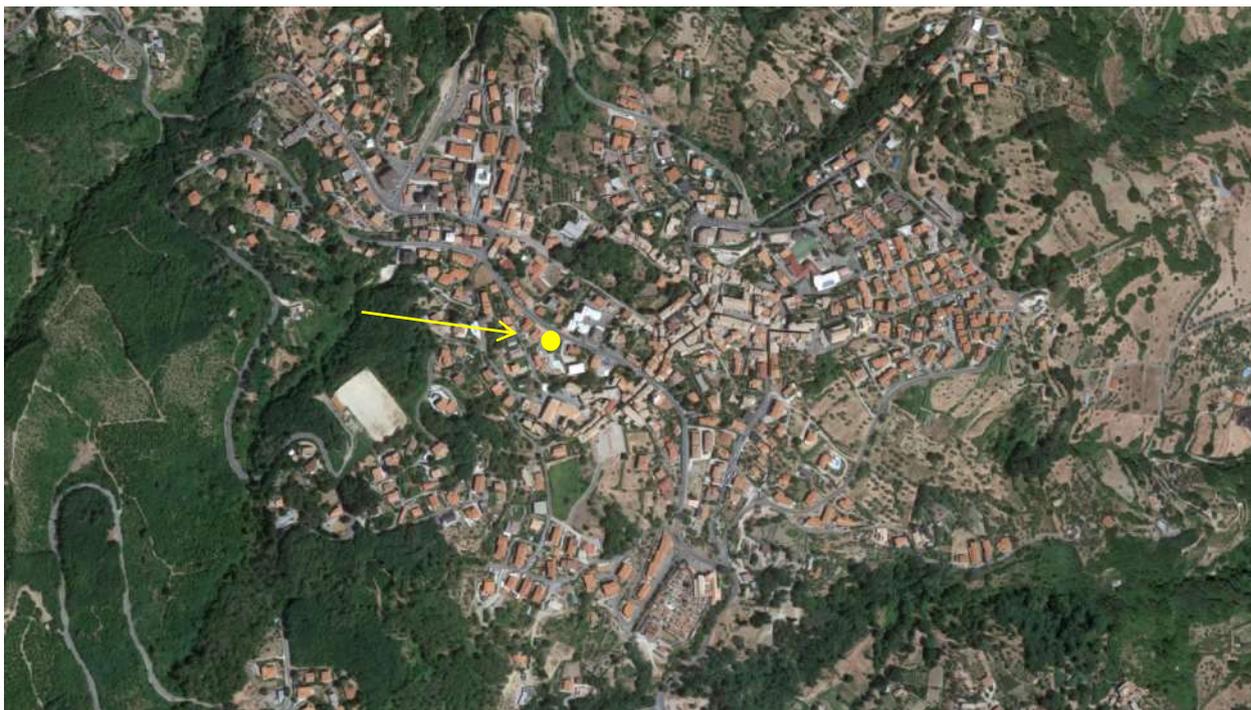
5. Trascrizione del 01/09/2016 - Registro Particolare 16880 Registro Generale 20699, Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxx Repertorio 65435 del 01/02/2005.  
Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità.

**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.*

Si è provveduto a reperire, presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, gli elaborati planimetrici catastali attuali dei beni oggetto del pignoramento ovvero: estratto del foglio di mappa, planimetrie degli immobili e visure storiche (cfr. Allegato C).

**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.*

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Cerisano CS, in via Senatore Nicola Vaccaro, già via Provinciale n. 113 (SP 45). Fanno parte di un piccolo fabbricato, in muratura portante, edificato sul finire degli anni '60 dello scorso secolo.



*Inquadramento territoriale degli immobili oggetto di valutazione.*

Con accesso diretto dalla via Senatore N. Vaccaro, attraverso una corte esclusiva (identificata con il sub. 4), si accede sia all'autorimessa (sub. 7, cat. C/6) posta al piano terra/seminterrato, sia all'appartamento (sub. 9, cat. A/2) posto al piano primo.

In origine gli immobili erano formati da una ampia corte esclusiva, prospiciente la strada comunale, da un'ampia autorimessa direttamente connessa alla corte, mentre con una scala riservata alla singola proprietà, era possibile accedere all'appartamento posto al piano superiore, in corrispondenza della sottostante autorimessa. Si evidenzia che, ad oggi, **gli immobili si presentano allo stato rustico e in completo abbandono** in quanto interessati da consistenti interventi di ristrutturazione edilizia, successivamente interrotti.

Le unità immobiliari presentano forma pressoché regolare, con sagoma rettangolare allungata. Entrambe le unità sono senza divisioni interne, servizi igienici, pavimentazioni, finiture, impianti e presentano diversi elementi demoliti (aperture di vani porte e finestre al piano terra, solaio di copertura, solaio di calpestio zona servizi igienici piano superiore ed altro) che hanno aumentato lo stato di ammaloramento delle strutture esistenti. Gli unici infissi presenti, risalenti all'epoca di costruzione, sono: una serranda avvolgibile per l'accesso all'autorimessa del piano terra; un portoncino di ingresso in legno al piano superiore e ferro-finestre con vetro singolo e tapparella avvolgibile, al piano superiore. Ad oggi, secondo il progetto di ristrutturazione di cui si dirà in risposta al quesito n. 8, le strutture sono di tipo misto, ovvero parte in muratura di originaria fattura, mentre quelle in ampliamento in cemento armato con solai latero-cementizi.

La copertura è *a tetto*, con falde contrapposte, struttura portante in legno e manto in tegole di laterizio a vista.

L'immobile si presenta esternamente, nel suo complesso, per le parti visibili, in uno stato di manutenzione sufficiente ed è rifinito con intonaco civile con alternanza di mosaico ceramico e pittura con doppia tonalità di colorazione.

Confina sull'affaccio principale (Nord), attraversata la corte esclusiva, con la strada comunale via Senatore Nicola Vaccaro, ad Ovest in aderenza con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato, mentre sui rimanenti lati con corte esclusiva.

Secondo i riferimenti catastali originari è identificato nel Comune di Cerisano CS, al foglio 17, particella 271:

A. **Locale autorimessa** posto al piano terra, con accesso indipendente, avente superficie catastale di 85 mq, oltre area di corte annessa e di pertinenza esclusiva:

- sub 7 (locale autorimessa), Via Provinciale 113, piano terra, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 55, superficie catastale 85 mq, rendita 159,07 euro;
- sub 4, corte esclusiva.

B. **Appartamento** posto al primo piano con accesso indipendente da una scala esterna, riportato in catasto fabbricati del comune di Cerisano CS, Via Provinciale 113, foglio 17, particella 271, sub 9, piano primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 164 mq, rendita 723,04 euro.

La *consistenza* <sup>(1)</sup> indica la **superficie netta**, mentre la *superficie catastale* <sup>(2)</sup> è quella **commerciale**, derivante dai poligoni della procedura di accatastamento (*DocFa*), quindi rappresenta la **superficie lorda**.

Gli immobili risultano intestati catastalmente ai debitori esegutati **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, in proprietà per 500/1000 ciascuno in regime di comunione dei beni e presentano le seguenti caratteristiche dimensionali (superficie lorda commerciale e altezza media dei vani)

A. **Locale autorimessa:**

- sub 7 (locale autorimessa), superficie netta di 118 mq circa; superficie lorda commerciale di 143 mq circa; altezza dei vani di 2,46 m al rustico;
- sub 4, corte esclusiva di 350 mq circa.

<sup>1</sup> DPR 1 dicembre 1949 n. 1142 ad oggetto la “*Approvazione del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano*”.

<sup>2</sup> DPR 23 marzo 1998 n. 138 ad oggetto il “*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell’ articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662*”.

B. **Appartamento** (sub 9), superficie netta di 134 mq circa; superficie lorda commerciale di 163 mq circa; balcone di 3 mq circa; ballatoio di ingresso (oggi demolito) di 14 mq; altezza dei vani di 3,05 m al rustico.

L'immobile è collocato in una zona centrale e, nelle immediate vicinanze, sono presenti attività commerciali (alimentari, ristorazione, bar, tabacchi, edicole, negozi al dettaglio di vario genere, farmacie, uffici pubblici e privati - uffici postali) e servizi pubblici (autotrasporti extra-urbani). In riferimento alle opere di urbanizzazione, sono presenti, per ciò che riguarda quelle definite "primarie":

- 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;
- 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.

Per le opere di urbanizzazione "secondaria" si rilevano: scuole, chiese ed altri edifici religiosi, aree verdi di quartiere. Alla distanza di circa 10 km si trovano sia lo svincolo

“Cosenza Sud” dell’autostrada *A2 del Mediterraneo*, sia il centro commerciale della città di Cosenza.

**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 nel 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.*

In riferimento al quesito si evidenzia che l’unica differenza tra i dati riportati nel pignoramento e quelli reali sono relativi alla toponomastica in quanto variata nel tempo. L’indirizzo originario “*via Provinciale*” è stato modificato in “*via Senatore Nicola Vaccaro*”. Relativamente alla numerazione del civico, originario 113, oggi non direttamente rilevabile sull’immobile, dovrebbe risultare verosimilmente compreso tra quello degli immobili limitrofi, ossia tra il 25 e il 33. 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.

**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.*

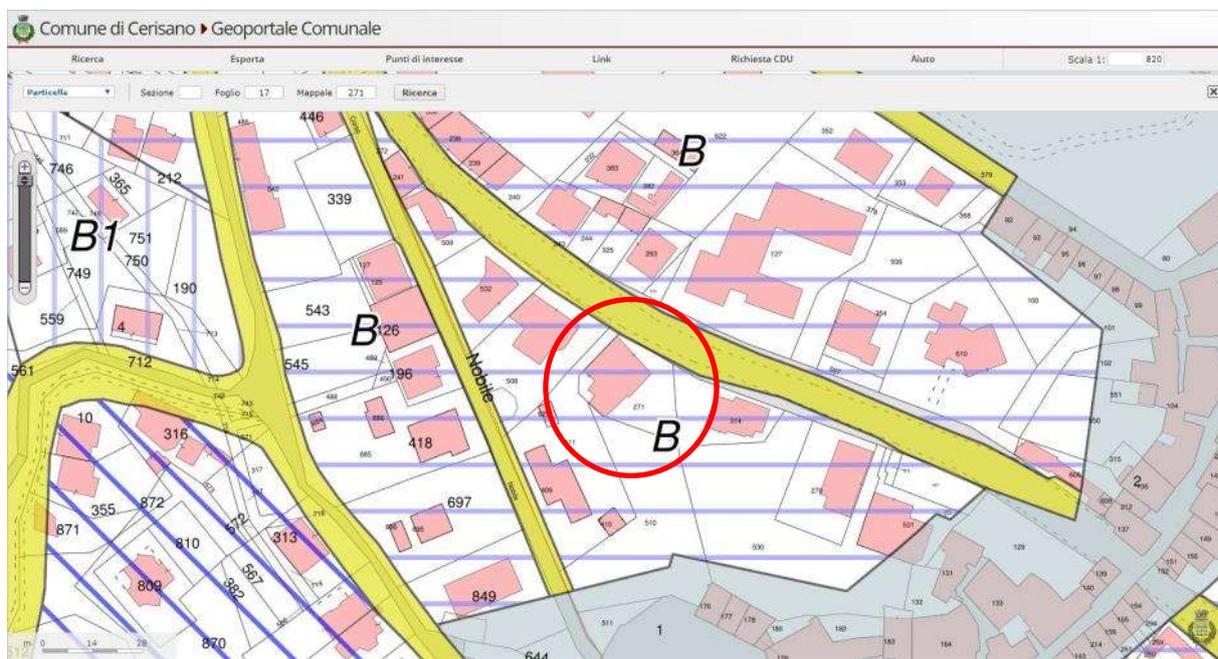
Per come già accennato nei precedenti quesiti, avendo constatato la presenza di un permesso di costruire, lo stato dei lavori di ristrutturazione e ampliamento in essere, se pur ad oggi fermi e in abbandono, rispetto a quanto rilevato, si evidenzia una planimetria catastale differente, e che la stessa dovrà essere aggiornata all’atto del completamento dei lavori.

In via sommaria, definito l’iter urbanistico-amministrativo, la procedura di aggiornamento delle planimetrie catastali, attuabile mediante la presentazione di una

procedura *DocFa*, può essere stimata in circa € 1.000,00 per onorario professionale, oneri erariali e diritti catastali. Le difformità riscontrate, comunque, non hanno impedito né pregiudicato l'esecuzione delle normali operazioni di stima, e di tale costo si terrà conto nella determinazione del valore di stima.

### Quesito n. 7 *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Il fabbricato in oggetto, per come risulta dallo strumento urbanistico, ricade nella zona denominata “Zona B (Completamento Centro)”, mentre per i relativi parametri si rimanda all'art. 7 delle relative Norme <sup>(3)</sup>.



#### <sup>3</sup> ART. 7 - ZONA “B” (COMPLETAMENTO CENTRO)

Tale zona comprende la parte dell'abitato di formazione più recente, ma con caratteri ambientali tali da essere meritevoli di conservazione. Tale zona potrà essere soggetta a P.P.R. redatto dal Comune con le stesse finalità, come per la zona “A”. In tale zona l'edificazione avviene mediante singole concessioni edilizie ed è permessa per la sola residenza su lotti di 500 mq. minimo o di 250 mq. per gli edifici in aderenza. Solo eccezionalmente il lotto minimo potrà essere ridotto, in presenza dei seguenti presupposti: qualora si tratti di lotti già preesistenti, non provenienti da atto pubblico *inter vivos*, o qualora si tratti di costruzione di modesta entità per uso familiare. I beneficiari delle concessioni dovranno partecipare agli oneri di urbanizzazione a norma dell'art. 3 della Legge n° 10 del 28.01.1977, sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione ed approvate dal Consiglio Comunale, o nella forma di cui agli artt. 7 e 8 della legge sopracitata. In tale zona si dovranno rispettare i seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiario  $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$ ; Altezza massima mt. 12.50. Per gli altri parametri si rimanda alla tabella dei tipi edilizi e alla tabella dell'azzonamento e verifica degli *standards* urbanistici.

Nella stessa interrogazione urbanistica si rileva che tale ambito ricade interamente in zona a “Rischio frana - R2” le cui prescrizioni sono riportate nell’art. 18 delle relative Norme <sup>(4)</sup>.

### 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 D.P.R. 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 obblazioni 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Dagli accertamenti effettuati presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cerisano CS è stato accertato che l’immobile, facente parte di un piccolo fabbricato residenziale in muratura, è stato realizzato a seguito di “Licenza di Costruzione Edilizia” n. 18 del 02/02/1967. Al termine dell’iter amministrativo, è stato rilasciato il “Certificato di abitabilità” n. 18 dell’11/11/1968 (cfr. Allegato F).

Successivamente, in data 30/05/2005, con prot. n. 3275 è stata presentata una DIA (Denuncia di Inizio Attività) per opere interne al fabbricato, perfezionate poi con il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1344/2006 (prot. n. 6815/2006) per

<sup>4</sup> Art. 18 (Disciplina delle aree a rischio R2, R1 e delle aree in frana ad esse associate)

Testo aggiornato (approvato dal Comitato Istituzionale il 02/08/2011)

1. Nelle aree predette:

- a. la realizzazione di opere, scavi e riporti di qualsiasi natura deve essere programmata sulla base di opportuni rilievi e indagini geognostiche, di valutazioni della stabilità globale dell’area e delle opere nelle condizioni “ante”, “post” e in corso d’opera effettuate da un professionista abilitato;
- b. sono consentiti tutti gli interventi di cui ai precedenti artt. 16 e 17;
- c. l’autorizzazione degli interventi di trasformazione delle aree boscate dovrà tenere conto delle finalità del PAI.

2. Per gli interventi da realizzare nelle aree predette, esclusi quelli finalizzati alla riduzione o eliminazione del rischio ai sensi del precedente art. 2 comma 2, non è previsto il parere dell’ABR.

“Opere sulle fondazioni di un fabbricato per civile abitazione e realizzazione di un magazzino interrato”, come meglio descritte nella “Relazione tecnica” a firma xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cfr. Allegato F). Tale ultimo titolo abilitativo prevede l’ampliamento del magazzino (sub. 7), quindi la necessità di opere in fondazione, la realizzazione di muri di contenimento per il drenaggio dell’acqua del giardino, nonché lo spostamento della scala di accesso al piano primo (oggi demolita).

Ad oggi, come detto, i lavori di ristrutturazione di cui ai citati titoli abilitativi, sono fermi, non completati e in stato di abbandono.

Per quanto potuto accertare sia in relazione all’accessibilità del sito, sia allo stato dei lavori eseguiti, le prescrizioni progettuali del titolo in sanatoria sono conformi a quanto autorizzato.

**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.*

Gli immobili pignorati, stante la morfologia dei luoghi (appartamento al piano superiore, magazzino e corte esclusiva al piano inferiore) sono opportunamente vendibili in unico lotto.

**Quesito n. 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 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’att. 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.*

Esaminata la documentazione in atti, effettuate le opportune ispezioni presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate di Cosenza, Servizio Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato D), l’intero compendio staggito risulta essere di proprietà dei debitori eseguiti per la quota di 500/1000 ciascuno in regime di comunione dei beni e non risultano presenti quote immobiliari indivise.

**Quesito n. 11** *Accerti se l’immobile é 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.*

Gli immobili pignorati al momento del sopralluogo risultavano essere liberi e nelle disponibilità degli eseguiti. Attraverso formale richiesta sono state acquisite copie dei titoli legittimanti il possesso dei beni (cfr. Allegato G) costituiti da:

- compravendita del 20/04/1999 per i  $\frac{3}{4}$  dell’intero (atto per Notaio xxxxxxxxxxxx, rep. 5731, racc. 1475) con riserva di diritto di abitazione della parte venditrice. Atto registrato presso la ex *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza* ai nn. RG 8218 e RP 5961 del 21/04/1999;
- scioglimento/divisione di comunione con terzi e attribuzione di quota intera (atto per Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, rep 65435, racc. 20984) del 01/02/2005. Atto registrato presso la ex *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza* ai nn. RG 3423 e RP 6282 del 10/02/2005.

Esaminata la documentazione in atti, effettuate le opportune ispezioni presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate di Cosenza, Servizio Pubblicità Immobiliare (Allegato D), il compendio staggito risulta essere di proprietà dei debitori eseguiti con data anteriore alla trascrizione del pignoramento del 08/06/2016 (ex *Conservatoria di*

Cosenza, Registro Particolare 10770, Registro Generale 13330 – Pubblico ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza Repertorio 1021 del 19/05/2016. Atto Esecutivo o Cautelare - verbale di pignoramento immobili).

Dall'attestazione fornita dall'Agenzia delle Entrate, inoltre, emerge che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili stipulati sull'immobile oggetto di valutazione (cfr. Allegato E).

**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.*

Per come rilevato dalla documentazione in atti e acquisita, per come dichiarato all'atto del sopralluogo, non sussistono condizioni di separazione ovvero divorzio e che, inoltre, l'immobile è nelle piene disponibilità degli esecutati.

**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.*

In merito alla presenza di eventuali vincoli di cui al quesito, le indagini condotte presso i competenti uffici hanno dato esito negativo. In merito all'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, si evidenzia che per tipologia abitativa (semi-indipendente), non è costituito alcun condominio.

**Quesito n. 13/b** *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.*

Gli immobili in oggetto costituiscono, come detto, unità inserite in un piccolo fabbricato bifamiliare. Trattandosi di abitazione semi-autonoma ed indipendente, di autorimessa con annessa corte esclusiva, non fanno parte di alcun condominio.

**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 forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.*

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (*International Valuation Standards Committee*), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (*IAS/IFRS*) e di Basilea 2. Il rapporto di valutazione mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è

richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue, ossia *“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che *“per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile”*. Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Dall'analisi del mercato immobiliare locale, dalla consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle

Entrate per il periodo in cui viene eseguita la stima (Osservatorio Mercato Immobiliare OMI – II semestre 2018), è possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita. La Banca Dati delle quotazioni immobiliari (*BDQ OMI*) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione “ottimo, normale e scadente”, nonché attrattività commerciale per i negozi. Data la particolare complessità ed eterogeneità che contraddistingue i beni immobili, la determinazione dei relativi prezzi medi può essere soggetta a limiti di rappresentatività. A tal riguardo, risulta doveroso specificare come le quotazioni OMI non possano intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, individuando un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie.

I valori minimi e massimi sono riferiti, difatti, all’ordinarietà e vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. La determinazione di tali valori, proprio perché estesa a tutto il patrimonio immobiliare ubicato sul territorio nazionale e non solo agli immobili compravenduti o locati, preclude inevitabilmente, per costi, risorse e disponibilità dei dati, il ricorso esclusivo a modelli statistico-econometrici rappresentativi del mercato.

Tale aspetto conduce a un modello di riferimento per la costruzione della *BDQ OMI* fondato sull’expertise, supportato dall’inferenza statistica ove possibile. È evidente, quindi, che le quotazioni diventano non la misura, più o meno fedele, del valore economico che esprime l’incontro tra domanda e offerta, ma il valore della “ricchezza” potenzialmente contenuta in media e per unità di superficie nello stock esistente in un dato territorio (*zona OMI*) <sup>(5)</sup>.

---

<sup>5</sup> Tratto dal “Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare. Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI. Sintesi” – Agenzie delle Entrate.

Con l'esecuzione dei necessari sopralluoghi, dall'analisi del mercato immobiliare locale, dalla consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il periodo in cui viene eseguita la stima (cfr. Allegato L), è possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Come è noto tali valori sono riferiti a uno stato di condizione e manutenzione normale e, per poter definire il valore più attendibile all'interno del *range* determinato, si sono considerati i seguenti parametri:

- localizzazione (posizione rispetto al centro e contesto urbano);
- servizi (infrastrutture, viabilità, attività commerciali, uffici, scuole, parchi, ecc.);
- fabbricato (tipologia costruttiva, anno di costruzione, manutenzione, ecc.);
- immobile (piano, esposizione, vedute, affacci, servizi igienici, pavimentazioni, impianti tecnologici, infissi, finiture, manutenzione, ecc.).

Pertanto, si è ritenuto equo fissare un valore di mercato, riferito alla superficie lorda commerciale, per ciascuna categoria (abitazione e autorimessa) pari a:

- **320,00 €/mq** per le strutture al rustico, sulla base del valore medio di 600,00 €/mq riferito alle **abitazioni** (categoria catastale **A/2**);
- **220,00 €/mq** per le strutture al rustico, sulla base del valore medio di 400,00 €/mq riferito alle **autorimesse** (categoria catastale **C/6**).

Segue prospetto di calcolo.

Determinazione del *valore di mercato* e a *base d'asta* dell'appartamento (A/2) allo stato rustico.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Coeff. di ponderazione</i>	<i>Sup. ragguagliata (m<sup>2</sup>)</i>
<i>Vani e accessori diretti</i>	163,00	1,00	163,00
<i>Balconi, terrazzi e similari</i>	3,00	0,30	0,90
<i>Corte esclusiva</i>	0,00	0,10	0,00
<i>Superficie complessiva ragguagliata m<sup>2</sup></i>			163,90
<i>Valore di mercato medio (€/m<sup>2</sup>)</i>			€ 320,00
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 52.448,00</b>
<i>Abbattimento forfettario (15% del valore)</i>			<b>- € 7.867,20</b>
<b>VALORE a BASE D'ASTA</b>			<b>€ 44.580,80</b>

Determinazione del *valore di mercato* e a *base d'asta* dell'autorimessa (C/6) allo stato rustico, comprensiva della corte esclusiva.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Coeff. di ponderazione</i>	<i>Sup. ragguagliata (m<sup>2</sup>)</i>
<i>Vani e accessori diretti</i>	143,00	1,00	143,00
<i>Balconi, terrazzi e similari</i>	0,00	0,30	0,00
<i>Corte esclusiva</i>	350,00	0,10	35,00
<i>Superficie complessiva ragguagliata m<sup>2</sup></i>			178,00
<i>Valore di mercato medio (€/m<sup>2</sup>)</i>			€ 220,00
<b>VALORE di MERCATO</b>			<b>€ 39.160,00</b>
<i>Abbattimento forfettario (15% del valore)</i>			<b>- € 5.874,00</b>
<b>VALORE a BASE D'ASTA</b>			<b>€ 33.286,00</b>

Si propone la vendita degli immobili pignorati, appartamento, autorimessa e corte esclusiva, in un unico lotto.

<sup>6</sup> I coefficienti di ponderazione delle superfici sono dedotti da:

- Agenzia del Territorio – Manuale banca dati dell'osservatorio immobiliare;
- DPR 138/1998;
- Norma UNI 10750 e UNI EN 15733.

Tale scelta è scaturita anche da valutazioni di mercato relative alla maggiore vendibilità dell'insieme delle unità immobiliari rispetto alla separazione delle stesse.

Pertanto, la somma dei due valori di stima sopra determinati rappresenta il **valore a base d'asta dell'intero compendio staggito**, al netto dell'abbattimento forfettario del 15%. Vanno inoltre considerate le spese di definizione catastale come calcolate in risposta al quesito n. 6.

Risulta, in definitiva:

▪ Valore a base d'asta per <b>appartamento</b> al <i>rustico</i> :	€ 44.580,80
▪ <u>Valore a base d'asta per <b>autorimessa</b> al <i>rustico</i> e <b>corte</b>:</u>	<u>€ 33.286,00</u>
▪ <b>Valore a base d'asta complessivo:</b>	<b>€ 77.866,80</b>
▪ Spese per definizione catastale ( <i>a detrarre</i> )	€ 1.000,00

Si può assumere, pertanto, come valore a base d'asta dell'intero compendio staggito allo stato attuale (*rustico*) la somma, al netto dell'abbattimento forfettario del 15%, pari ad **€ 77.866,80** e un totale delle spese da sostenere per la futura definizione catastale pari a circa **€ 1.000,00**.

Non si evidenziano particolari problematiche riscontrate durante le operazioni di stima e in risposta ai quesiti posti, se non limitatamente a difficoltà oggettive di accesso fisico ai luoghi.

Nel ringraziare la SV Ill.ma per la fiducia accordata, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

*Cosenza, 08/07/2018*

*Il CTU*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*Segue elenco Allegati.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Alla Relazione di stima sono inclusi i seguenti:

- Allegato A*    *Comunicazioni alle parti;*
- Allegato B*    *Verbale delle operazioni peritali;*
- Allegato C*    *Documentazione catastale;*
- Allegato D*    *Ispezioni Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare;*
- Allegato E*    *Attestazione Agenzia delle Entrate;*
- Allegato F*    *Documentazione acquisita presso l'Amm.ne Comunale di Cerisano CS (Uff.ci Anagrafe, Stato Civile e Tecnico);*
- Allegato G*    *Titoli di possesso del bene;*
- Allegato H*    *Planimetrie di rilievo;*
- Allegato I*    *Documentazione fotografica dei luoghi;*
- Allegato L*    *Quotazioni Immobiliari.*

Si allega inoltre:

Foglio “riassuntivo” con descrizione sintetica del lotto.