

# TRIBUNALE DI COSENZA

---

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di esecuzione immobiliare r.g.e. n°62/2014  
promossa dalla “Banca Popolare del Mezzogiorno  
contro i sigg.

Iscritta al R.G.E. n°62/2014

**Giudice dell'Esecuzione: DOTT. GIUSEPPE GRECO**

Cosenza, 30/11/2015

Il C.T.U.

---

*Ing. Francesco Perri*

---

ING FRANCESCO PERRI  
VIA ROSSINI, N°195 - 87036 RENDE - TEL. 0984.403824  
E.MAIL: [ING.PERRI@LIBERO.IT](mailto:ING.PERRI@LIBERO.IT) - P. IVA 02442400780



## INDICE

### RELAZIONE:

|  |           |
|--|-----------|
| 1. PREMESSA                              | PAG. N° 3 |
| 2. SOPRALLUOGHI EFFETTUATI SULL'IMMOBILE | PAG. N° 4 |
| 3. QUESITO N°1                           | PAG. N° 4 |
| 4. QUESITO N°2                           | PAG. N° 8 |
| 5. QUESITO N°3                           | PAG. N° 9 |
| 6. QUESITO N°4                           | PAG. N° 9 |
| 7. QUESITO N°5                           | PAG. N°11 |
| 8. QUESITO N°6                           | PAG. N°11 |

### PROSPETTO RIASSUNTIVO (QUESITO N°7)

### ALLEGATI:

- ALLEGATO N°01 COMUNICAZIONI ALLE PARTI;
- ALLEGATO N°02 VERBALI DI SOPRALLUOGO;
- ALLEGATO N°03 RILIEVO FOTOGRAFICO ;
- ALLEGATO N°04 PIANTE DELLE U.I. – RESTITUZIONE GRAFICA DEL RILIEVO;
- ALLEGATO N°05 PLANIMETRIE;
- ALLEGATO N°06 VISURA CATASTALE;
- ALLEGATO N°07 ATTO DI COMPRAVENDITA DEGLI IMMOBILI;
- ALLEGATO N°08 D.I.A. DEL 24/07/2006 E ALCUNI DEGLI ALLEGATI GRAFICI DI PROGETTO;



## 1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Greco del Tribunale di Cosenza ha nominato lo scrivente consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva n°62/2014 (R.G.E.) per la valutazione e la stima del compendio pignorato.

Il sottoscritto il 09 giugno 2015 ha prestato il giuramento di rito assumendo l'incarico di relazionare sui seguenti quesiti:

- 1) Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con i rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, delle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi
  - a) ubicazione
  - b) caratteri generali e tipologici;
  - c) estensione;
  - d) identificazione catastale;
  - e) confini;
  - f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile
  - g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;
  - h) situazioni urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;
- 2) accertare se i fabbricati sono conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);
- 3) stabilire sulla scorta degli elementi prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. Civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore ad un ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).
- 4) Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;
- 5) Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;
- 6) Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
- 7) Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:
  - a) La descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e la eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;

3

---

ING FRANCESCO PERRI

VIA ROSSINI, N°195 - 87036 RENDE - TEL. 0984.403824

E.MAIL: [ING.PERRI@LIBERO.IT](mailto:ING.PERRI@LIBERO.IT) - P. IVA 02442400780



- b) Le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati;

Il sottoscritto, eseguite tutte le operazioni e le attività necessarie all'espletamento dell'incarico assunto, rassegna la seguente relazione di consulenza.

1.

## 2. SOPRALLUOGHI EFFETTUATI NELL'IMMOBILE

A causa di motivi familiari lo scrivente è stato costretto a traslare l'inizio delle operazioni peritali. Per la tal cosa in data 12/10/2015, mentre aveva già dato corso alle operazioni di accertamento necessarie all'espletamento del suo mandato, ha fatto regolare richiesta di proroga della data di consegna della presente consulenza al Giudice dott. Greco.

A seguito di regolare comunicazione alle parti ha tentato un primo sopralluogo in data 16/10/2015 alle ore 15.30. La sig.ra \_\_\_\_\_ non gli ha consentito l'accesso all'immobile motivando di non avere ricevuto l'avviso trasmesso a mezzo Raccomandata A.R.. Tale missiva è poi ritornata allo scrivente per compiuta giacenza.

Il secondo tentativo, in data 30/10/2015 ore 15.30, ancora previo regolare avviso alle parti, non ha dato alcun esito positivo perché l'immobile risultava chiuso e senza la presenza delle parti avvisate. In tale occasione la sig.ra \_\_\_\_\_ ha fatto pervenire all'indirizzo di posta elettronica dello scrivente un certificato medico che giustificava la sua assenza per motivi di salute.

Successivamente, in data 14/10/2015 alle ore 15.30, sempre dopo regolare avviso alle parti per raccomandate A.R. e posta certificata elettronica, è riuscito a prendere visione dell'immobile, ad effettuare un rilievo metrico della consistenza dei locali e un rilievo fotografico.

Le missive con gli attestati di avvenuta comunicazione sono riportati nell'allegato n°1

I verbali di sopralluogo, due evidentemente redatti dallo scrivente in assenza delle parti e un terzo con la partecipazione della sig.ra \_\_\_\_\_ unica presente, sono riportati nell'allegato n°3.

## 3. QUESITO N°1- DESCRIZIONE, IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono compresi in un unico corpo di fabbrica sito nel centro storico del comune di Casole Bruzio in provincia di Cosenza (All. n°3 – foto nn° 1, 2 e 3). Esso fa parte dell'intero agglomerato che caratterizza il nucleo edilizio storico di quel comune che, come molti dei centri calabresi, è stato parzialmente svuotato dalla presenza dei residenti. Infatti molte sono le abitazioni disabitate anche se il livello di conservazione generale si presenta in buono stato.

La documentazione allegata al fascicolo iscrive gli immobili nella toponomastica comunale alla **via Roma nn°56 e 58**. Di fatto, da quanto direttamente constatato durante i sopralluoghi effettuati, e da quanto è emerso dalle notizie attinte nella casa comunale, le strade dell'intero centro storico hanno una diversa toponomastica rispetto al passato che ricollocano, oggi, gli immobili di che

---

ING FRANCESCO PERRI

VIA ROSSINI, N°195 - 87036 RENDE - TEL. 0984.403824

E.MAIL: [ING.PERRI@LIBERO.IT](mailto:ING.PERRI@LIBERO.IT) - P. IVA 02442400780



trattasi all'incrocio tra la **via Luigi Casole ed il Vico III° dei Bruzi** (All. n°3 – foto nn° 1, 2 e 3) e, quindi, l'indirizzo riferito negli atti di via Roma non risulta più valido.

Più precisamente i cespiti oggetto di esecuzione ricadono nella zona sud del centro storico del territorio comunale di Casole Bruzio per come è riscontrabile dalle planimetrie riportate nell'allegato n°5 (Catastale, stralcio dello strumento urbanistico e aerofotogrammetria). In colore rosso è rappresentato, sommariamente, il corpo di fabbrica che li racchiude. Da detti grafici si comprende che essi non sono composti da un corpo di fabbrica esclusivo ma, per due lati, condividono i setti murari perimetrali con i fabbricati limitrofi. Dalle stesse planimetrie sono, così, facilmente individuabili i confini: **a Nord con la via Luigi Casole, a Est con il Vico III° dei Bruzi, a Sud e a Ovest con altra parte di fabbricato di altra proprietà.**

L'edificio di che trattasi è realizzato in muratura portante con maschi murari perimetrali ed uno interno che, insieme, realizzano, per lo sviluppo in verticale fuori terra, due ambienti per piano nei quali, al piano primo e mansarda, sono stati realizzati dei setti divisorii per la formazione dei vani di cui si compongono gli immobili. A tale schema fa eccezione la zona sud del fabbricato che assecondando l'acclività del piano stradale di Vico III° dei Bruzi, realizza un volume seminterrato. Tale locale, anche se esiste una botola di collegamento con il piano terra dell'immobile, non rientra nella presente valutazione in quanto non censito come pertinenza delle unità catastali.

Catastalmente i due immobili oggetto di procedura identificano i volumi verticali formati dalle due zone del fabbricato racchiusi nei muri portanti riproposti al piano terra, al primo e a quello sottotetto, con i due ingressi indipendenti ai quali si accede da una piccola corte posta all'incrocio della via Casole e del Vico III°: foto n°1.

Non è dato conoscere per mancanza di dati oggettivi se in epoca di costruzione (primi anni del 1900) il fabbricato era diviso nelle due unità individuate catastalmente dai due sub 3 e 4. Al momento la distribuzione interna non corrisponde a due immobili ma ad un unico servito da una sola scala che, assorbita negli ambienti della zona sud, non consente di individuare due unità abitative ma una sola che si sviluppa su i tre livelli. Né, tantomeno, è ipotizzabile una separazione nelle due unità classate catastalmente sia per la conformazione della scala e sia per assenza di impianti e servizi interni che possano consentire una possibile separazione dell'unità in due indipendenti.

Più dettagliatamente i tre livelli sono così costituiti:

- **Piano terra:** a questo livello si trovano gli accessi dall'esterno all'immobile che aprono uno direttamente in un passetto destinato alla funzione di cerniera tra uno dei locali posti a questo livello (lato sud) e la scala che porta al primo piano (All. n°4 – Pianta piano terra vano 1). L'altro vano (All. n°4 – Pianta piano terra vano 2), ha l'accesso con un'altra porta posta nella parete est alla quale si accede dalla stessa piccola corte esterna. I due vani presenti a questo livello (All. n°3 – foto nn° 4, 5 e 6) mostrano il tentativo di intervento di manutenzione straordinaria posto in atto e abbandonato già da tempo. Sono presenti gli infissi esterni: una finestra nel vano 2 è stata sostituita con un infisso nuovo in alluminio, l'altra e la porta di ingresso (vano 1) sono vetuste e di vecchia fattura in legno; è presente la pavimentazione; la esecuzione degli impianti è realizzata solo in parte (elettrico e di riscaldamento – termo-camino posto in opera e privo di ogni collegamento); le opere murarie di ripristino necessarie al rifacimento degli impianti parzialmente realizzati, non sono ultimate. Complessivamente lo stato dei lavori ha implicato la una evidente inagibilità di questo livello. **La superficie lorda di questo livello è pari a 68.30mq.**
- **Piano primo:** anche se le opere di finitura sono di valore commerciale e senza particolare pregio, questo è l'unico livello agibile e conforme alla sua destinazione d'uso, tant'è che

ING FRANCESCO PERRI

VIA ROSSINI, N°195 - 87036 RENDE - TEL. 0984.403824

E.MAIL: [ING.PERRI@LIBERO.IT](mailto:ING.PERRI@LIBERO.IT) - P. IVA 02442400780



sig.ra ha dichiarato di utilizzarlo come sua abitazione. Sono presenti tre vani: un locale adibito a soggiorno-cucina, un bagno ed una camera (All. n°3 – foto nn° 7, 8, 9, 10 e 11). I pavimenti sono in parquet nel locale soggiorno cucina, in piastrelle di monocottura nella camera e nel bagno. Quest'ultimo vano ha le pareti rivestite in piastrelle di monocottura smaltate. Gli infissi esterni sono in alluminio; il riscaldamento è garantito da una piccola stufa a pellet; l'impianto elettrico appare funzionante, quello idrico fognario altrettanto vista l'efficienza della cucina e del bagno. Le pareti risultano tutte tinteggiate. **La superficie lorda di questo livello è pari a 69.00mq.**

- **Piano mansarda:** lo stato dei locali presenta anche per questo livello la parziale realizzazione di un intervento di ristrutturazione (All. n°3 – foto nn° 12, 13, 14, 15 e 16): la copertura è chiaramente realizzata di recente con struttura in legno, e, probabilmente, con il medesimo intervento sono state realizzate delle divisioni interne che, per come riportato nell'all. n°4, hanno formato quattro diversi vani (nn°3, 4, 5 e 6). Questo livello, mancando la pavimentazione in tutti i vani, gli infissi sia interni che esterni, l'impianto elettrico (sono presenti solo le tubazioni sottostraccia senza i fili), e qualsivoglia altra finitura e impianto, non risulta agibile né per la destinazione d'uso abitativa per altra qualsivoglia destinazione d'uso. **La superficie lorda di questo livello è pari a 68.60mq.**

La consistenza analitica per piano risulta, pertanto, così composta:

| Piano    | destinazione | agibile | superficie calpestabile (mq) | superficie commerciale (mq) |
|----------|--------------|---------|------------------------------|-----------------------------|
| Terra    | abitazione   | no      | 44,26                        | <b>68,30</b>                |
| Primo    | abitazione   | si      | 48,53                        | <b>69.00</b>                |
| Mansarda | abitazione   | no      | 45,52                        | <b>68,60</b>                |

6

Firmato Da: PERRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79accdf144d6be7734ed019d01c2547

Il comparto in cui ricade l'immobile è classificato dalla zonizzazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Casole Bruzio (Piano Regolatore Generale) come **zona "A" – Centro Storico**. Le norme tecniche di attuazione di detto strumento urbanistico al Titolo II – art. n°13 prevedono che *per le zone "A" il P.R.G. si attua a mezzo di piani di recupero redatti dal Comune ai sensi della Legge 05/08/1978 n°457 e successive modificazioni ed integrazioni*. L'Ufficio tecnico Comunale ha riferito che per la zona in esame nessun piano di recupero è stato redatto da parte dell'Ente. Ha, invece, ricevuto tutte le approvazioni di rito relativamente all'integrazione alle norme tecniche di attuazione che, recependo quanto previsto dalla Legge Regionale n°19 del 16/04/2002 ha stabilito, tra l'altro, che nelle aree ricadenti nei centri storici è possibile effettuare dei miglioramenti tecnologici.

Dalla documentazione in atti risulta che i beni pignorati oggetto della esecuzione immobiliare in oggetto risultano ubicati alla Via Roma del Comune di Casole Bruzio (prov. di Cosenza) ed individuati come segue:

- 1) Unità immobiliare di tipo ultrapopolare composta da 1,5 vani catastali, sviluppatasi tra piano terra e primo, censito in catasto al foglio 3 particella n°283 sub 3.

**ING FRANCESCO PERRI**

VIA ROSSINI, N°195 – 87036 RENDE – TEL. 0984.403824

E.MAIL: [ING.PERRI@LIBERO.IT](mailto:ING.PERRI@LIBERO.IT) - P. IVA 02442400780



- Detta u.i. risulta censita al N.C.E.U. al foglio n°3, mappale n°283, sub 3, categoria A/5, Classe 2, vani 1,5, r.c. € 43.38;

2) Unità immobiliare di tipo ultrapopolare composta da 2,5 vani catastali, sviluppatasi tra piano terra e primo, censito in catasto al foglio 3 particella n°283 sub 4.

- Detta u.i. risulta censita al N.C.E.U. al foglio n°13, mappale n°820, sub 4, z.c. 2, categoria C/6, Classe 2, mq 12, r.c. € 67.14.

L'identificazione dei beni in oggetto coincide con quella risultante dalla "Relazione Notarile Ventennale" riscontrata in atti, datata 26/06/2014.

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto, per una più attuale individuazione degli immobili, è emersa la seguente situazione catastale (rif. visura catastale Allegato n°6).

| n° | Foglio n° | Part. n° | sub n° | Indirizzo/livello               | Cat./cl | Consistenza (vani) | Rendita (€) |
|----|-----------|----------|--------|---------------------------------|---------|--------------------|-------------|
| 1  | 3         | 283      | 3      | via Roma nn°56/58<br>piano T-1° | A/5-2°  | 1,5 vani           | 43,38       |
| 2  | 3         | 283      | 4      | via Roma nn°58<br>piano T-1°    | A/4 -1° | 2,5 vani           | 67,14       |

Poiché il rilievo e gli accertamenti eseguiti direttamente sul sito non spiegano l'esistenza dei due sub nn°3 e 4 (almeno per quanto riguarda la conformazione attuale dell'unità immobiliare) e cioè di due distinte consistenze immobiliari, lo scrivente ha fatto richiesta presso l'ufficio del Catasto della provincia di Cosenza per estrarre le planimetrie delle medesime unità immobiliari. La ricerca non ha avuto alcun esito poiché, da quanto riferito dai funzionari di quell'Ufficio, i disegni delle piante delle unità non sono mai state depositate.

Stante questo accertamento, e la constatazione oggettiva che l'intero immobile è servito da un sistema di rampe interne che collegano i tre livelli di fatto assorbite nei vani interni senza alcuna possibilità di essere isolate per diventare corpo comune di due cellule abitative disposte in verticale, che gli impianti idrici e fognari così come i servizi (bagno e cucina) sono collocate solo nella zona sud del fabbricato, **bisogna necessariamente considerare i vani dei tre livelli (terra, primo e mansarda) come costituenti un'unica unità immobiliare non divisibile se non con interventi di modificazione strutturale e funzionale i cui costi non sono compatibili con l'oggetto della presente procedura in generale e dei quesiti posti in particolare.**

L'attuale intestazione degli immobili che si riscontra dalle visure catastali è la seguente:

| Dati anagrafici | Diritti ed oneri reali |
|-----------------|------------------------|
|                 | Proprietà 1/1          |

ING FRANCESCO PERRI

VIA ROSSINI, N°195 - 87036 RENDE - TEL. 0984.403824

E.MAIL: [ING.PERRI@LIBERO.IT](mailto:ING.PERRI@LIBERO.IT) - P. IVA 02442400780



La certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata il 26 giugno 2014 dal notaio Luigi De Santis Notaio di Cosenza, attesta che la proprietà dei beni oggetto di esecuzione è attribuita come di seguito:

| <b>Dati anagrafici</b> | <b>Diritti ed oneri reali</b> |
|------------------------|-------------------------------|
|                        | Proprietà 1/1                 |

Tali diritti sono stati acquistati dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ per atto di compravendita a rogito Notaio Francesca Zupi di Cosenza in data 0 aprile 2004, repertorio n°24220, trascritto a Cosenza il 16 aprile 2004 ai nn° 10857 R.G. e 8264 R.P. (All. n°7)

#### 4. QUESITO N°2 – VERIFICHE CONFORMITÀ URBANISTICA

Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che gli immobili oggetto di pignoramento risalgono, come primo intervento di realizzazione, ai primi del 1900. Successivi interventi fino agli anni sessanta portarono il fabbricato a conformarsi nell'attuale sagoma, almeno per quanto riguarda quella dei muri portanti e della copertura.

Non risultano altri interventi fino a quello programmato dall'attuale proprietaria il cui progetto è stato curato dall'ing. \_\_\_\_\_ di Casole Bruzio che, in virtù dei quell'integrazione alle norme di attuazione del P.R.G. a cui sopra si è fatto cenno, ha predisposto un programma lavori finalizzato ad eseguire dei "miglioramenti tecnologici" per un migliore contenimento energetico dell'unità immobiliare. La stessa norma (art. 45, comma 2) prevedendo il recupero ai fini abitativi dei locali sottotetto, ha permesso alla sig.ra \_\_\_\_\_ di inserire nel programma di intervento, il cambio di destinazione d'uso del piano mansarda da locale sottotetto a destinazione abitativa (Allegato n°8) con il rifacimento della copertura.

Tale programma è stato trasmesso al comune di Casole Bruzio come "Denuncia di Inizio Attività" in data 24/07/2006 acquisita al protocollo dell'Ente al n°1442 con la quale, appunto, viene denunciata l'intenzione di effettuare lavori di manutenzione e cambio di destinazione d'uso al locale sottotetto. Il Responsabile di quell'Ufficio, non eccedendo alcunché nei termini di Legge, ha, di fatto, riconosciuto la comunicazione ed il relativo progetto, quale Titolo Abilitativo all'esecuzione dei lavori.

La suddetta progettazione rimane, pertanto, l'unica documentazione di riferimento per la verifica richiesta dal presente quesito.

È verosimile presupporre che in concomitanza dei lavori programmati con la citata DIA, la proprietà abbia deciso di estendere l'intervento alle altre zone dell'immobile che, per come prima descritto, sono rimasti sospesi lasciando il piano terra e lo stesso piano mansarda, ancora in condizioni di cantiere anche dopo la naturale scadenza della DIA (2009!).

Il confronto tra i disegni di progetto (allegato n°8) e quelli di rilievo (Allegato n°4) evidenziano, per il piano sottotetto marcate difformità sia nella distribuzione interna degli ambienti che nella conformazione della copertura realizzata rispetto a quanto dichiarato in progetto. Inoltre si ravvisano anche differenze nella tipologia della copertura che, nel progetto depositato era previsto con travi in acciaio e invece è stata realizzata con elementi in legno.

**ING FRANCESCO PERRI**

VIA ROSSINI, N°195 - 87036 RENDE - TEL. 0984.403824

E.MAIL: [ING.PERRI@LIBERO.IT](mailto:ING.PERRI@LIBERO.IT) - P. IVA 02442400780



Atteso che, l'intervento effettuato negli altri locali rientra nella manutenzione straordinaria e, quindi, nelle opere edilizie ammissibili dalla Denuncia di Inizio Attività (oggi SCIA) e che l'intero intervento (rifacimento copertura e cambio destinazione d'uso) era stato effettuato con il medesimo titolo abilitativo, è ipotizzabile che le difformità evidenziate possono essere regolarizzate dall'Ufficio Tecnico Comunale con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria la cui sanzione minima, solitamente applicata dagli enti comunali locali, è pari a €512.00 oltre ai costi professionali accessori.

#### 5. QUESITO N°3 – VINCOLI E DOCUMENTAZ. ART. 567 COMMA 2 COD.PROC.CIV.

Per come riportato nella documentazione notarile del certificato ipotecario ventennale a firma del Notaio Luigi De Santis del 24/06/2014, l'immobile è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria concessa nn° 48527 R.G. e 10832 R.P. per la somma complessiva di € 75'000.00 di cui capitale € 50'000.00 a favore di "Banca Popolare di Crotone Società per Azioni" con sede a Crotone contro  
per piena proprietà;
- Ipoteca legale iscritta il 29/05/2007 ai nn° 21210 R.G. e 4848 R.P. per la somma complessiva di € 70'009.38, capitale € 35'004.69 a favore di "E.TR. Esazione Tributi S.p.A." con sede in Cosenza e contro  
per piena proprietà della quota di 1/3;
- Pignoramento immobiliare, per piena proprietà, trascritto il 06/03/2014 ai nn° 6281 R.G. e 4793 R.P. a favore della "Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A." con sede in Cosenza e contro

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà del bene nell'ultimo ventennio si riscontra la piena regolarità della documentazione in atti (certificazione notarile del notaio Luigi De Santis del 26/06/2014) a quanto previsto dall'atr. 567, comma 2 del cod. di proc. civ..

#### 6. QUESITO N°4 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Per valore di ogni singolo immobile in questo caso è da intendere il valore venale, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che essi avrebbero se immessi in commercio.

Nel caso in specie per determinare il più probabile valore di mercato si procederà secondo la metodologia di stima in base ai prezzi di mercato della zona.

Con tale metodo di stima, detto anche metodo di stima per confronto o comparazione, il probabile valore di mercato di ogni singolo immobile si determina mediante il raffronto con immobili, consimili per caratteristiche proprie, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita di recente passato prossimo riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione col mercato della zona.

L'unità immobiliare per civile abitazione, sita in via Luigi Casole nn°56/58 (già via Roma nn°56/58) del centro storico del comune di Casole Bruzio (CS), è costituito da un unico corpo di fabbrica che, pur facendo parte di un ben più ampio volume strutturale, costituisce una cellula

---

**ING FRANCESCO PERRI**  
VIA ROSSINI, N°195 - 87036 RENDE - TEL. 0984.403824  
E.MAIL: [ING.PERRI@LIBERO.IT](mailto:ING.PERRI@LIBERO.IT) - P. IVA 02442400780



abitativa a tre livelli indipendente da altre unita immobiliari. Tale conformazione è simile alle altre del medesimo centro storico accomunate tutte da una scarsa appetibilità del mercato edilizio locale. Ciò non solo per la particolare congiuntura dovuta alla crisi economica che ha posto un serio freno all'attività edilizia dell'ultimo quinquennio, ma anche alla particolare collocazione in una zona poco appetibile dalla esigua domanda di mercato locale che, come detto in premessa alla presente, continua a guardare con maggiore attenzione alle zone di nuova costruzione rispetto al centro storico.

Da informazioni assunte sul territorio comunale ed anche nei comuni limitrofi (Trenta, Spezzano Sila, Pedace, Celico) è stato accertato che gli immobili simili per collocazione, conformazione e consistenza media, dopo essere stati oggetto di interventi di ristrutturazione con finiture edilizie di tipo di commerciale, il prezzo medio di mercato si attesta ai 500.00 €/mq.

Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza (Osservatorio dei valori immobiliari) si evince che per l'anno 2015, 1° semestre, comune di Casole Bruzio, zona centrale, abitazioni civili di tipo economico, con normale stato conservativo il valore di mercato varia tra 400÷550 €/mq.

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, le condizioni oggettive di ubicazione ed esposizione, lo stato di conservazione e manutenzione, la modesta situazione ambientale e le altre caratteristiche di cui è già stato detto in precedenza, fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di **500.00 €/mq** di superficie lorda stimata dopo un possibile intervento di ristrutturazione completo in ogni sua parte. Ciò, sull'immobile in esame, è realizzato solo al piano primo. Per gli altri piani in cui l'intervento posto in atto è stato eseguito solo parzialmente, viene defalcato il valore appena stimato dall'incidenza parametrica dei costi nel mercato edilizio locale per le categorie di lavori ancora da realizzate.

In particolare, nel piano mansarda bisogna realizzare le opera di pavimentazione, i serramenti interni ed esterni, gli impianti elettrici da completare come quelli di riscaldamento, la tinteggiatura delle pareti e dei solai. Al piano terra mancano le medesime categorie di lavori fatta eccezione per la pavimentazione ed una sola finestra nel vano n°2. Da studi effettuati sull'incidenza parametrica delle opere edilizie (Camera di Commercio industria e artigianato, Associazione costruttori edili, ecc) si sono attinti i valori sotto elencati opportunamente adattati allo stato di realizzazione degli interventi dell'unità in esame:

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Pavimentazioni                | 6,00%  |
| Serramenti interni ed esterni | 18,05% |
| Impianto elettrico            | 2,30%  |
| Impianto termico              | 6,70%  |
| Tinteggiatura                 | 2,27%  |

Alla luce dei valori percentuali di incidenza appena stimati, per il piano terra si adotta un valore medio per unità di superficie pari a:

$$€ 500.00 - 29.32\% = \mathbf{353.40 \text{ €/mq}}$$

per il piano mansarda pari a:

$$€ 500.00 - 35.32\% = \mathbf{323.40 \text{ €/mq}}$$



Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile resta determinato dalla seguente tabella:

| Piano    | destinazione | agibile | superficie calpestabile (mq) | superficie commerciale (mq) | Valore unitario (€/mq) | Valore venale per piano (€) |
|----------|--------------|---------|------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Terra    | abitazione   | no      | 44,26                        | <b>68,30</b>                | € 353,40               | € 24.137,22                 |
| Primo    | abitazione   | si      | 48,53                        | <b>69,00</b>                | € 500,00               | € 34.500,00                 |
| Mansarda | abitazione   | no      | 45,52                        | <b>68,60</b>                | € 323,40               | € 22.185,24                 |

**VALORE VENALE DELL'IMMOBILE € 80.822,46**

Per una totale completezza del mandato conferito, si richiama l'attenzione anche al costo prevedibile per sanare le difformità edilizie operate sull'immobile rispetto al titolo edilizio rilasciato (DIA del 24/07/2006 – All. n°8) per i quali, considerato i costi amministrativi e quelli tecnici accessori (progettazione), si stima un valore di € 2'000.00 che vanno detratti al valore venale appena determinato.

Il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati immessi nel mercato locale delle compravendite immobiliari, alla luce di tutto quanto sopra riferito, al netto delle spese accessorie di sanatoria, definito per un'unica unità immobiliare non scindibile in lotti nell'attuale stato di distribuzione dei locali interni e delle scale e degli impianti, risulta essere pari (in cifra tonda) a

**€ 79'000.00**

(diconsi euro settantanovemila/00=)

#### 7. QUESITO N°5 – POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE DI LOTTI.

Per come già argomentato nel precedente punto 3 in risposta al quesito n°1, non risulta possibile prevedere una vendita in lotti separati a causa della distribuzione interna dei vani rispetto alle scale e la mancanza di impianti per rendere indipendenti due ipotetiche cellule abitative da porre separatamente sul mercato.

#### 8. QUESITO N°6 – REGIME FISCALE CUI ASSOGGETTARE L'EVENTUALE TRASFERIMENTO DEL BENE

Nell'atto di compravendita dei beni pignorati (all. n°7) l'attuale proprietaria, sig.ra [REDACTED] si costituisce come persona fisica senza alcuna altra qualità di delega o rappresentanza di una terza entità diversa dalla sua persona.

**ING FRANCESCO PERRI**

VIA ROSSINI, N°195 - 87036 RENDE - TEL. 0984.403824

E.MAIL: [ING.PERRI@LIBERO.IT](mailto:ING.PERRI@LIBERO.IT) - P. IVA 02442400780



In relazione a tale documento, si può asserire che il regime fiscale a cui potrà essere assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto di stima è quello dell'**imposta di registro**.

Ciò è quanto in fede e con serena coscienza, il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cosenza, 04/12/2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Francesco Perri

12

---

ING FRANCESCO PERRI  
VIA ROSSINI, N° 195 - 87036 RENDE - TEL. 0984.403824  
E.MAIL: [ING.PERRI@LIBERO.IT](mailto:ING.PERRI@LIBERO.IT) - P. IVA 02442400780

