

TRIBUNALE ORDINARIO DI
COSENZA

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 161/2019

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO**

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Maria Rosaria
Savaglio



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Maria Rosaria Savaglio**

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I – Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R.G. n. 161/2019

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. Premessa e Dichiarazione di conformità normativa

Con il provvedimento del 05/08/2021, nella pratica di R.G. n. 161/2019 promossa dalla XXXXXXXXXXXX s.r.l. (Cod. Fisc. e P.IVA XXXXXXXXXXXX), con sede legale in Roma (RM), via XXXXXXXXXXXX n.38 (Creditore), rappresentata e difesa dallo Studio Legale Avv. XXXXXXXXXXXX del foro di XXXXXXXXXXXX, nei confronti di XXXXXXXXXXXX (Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX), nata a XXXXXXXXXXXX (XX), il XX/XX/XX(Debitore),

la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Dott. Ing. Grazia Belli, nata a Cosenza il 12/03/1985, C.I. AY 5797757, C.F. BLLGRZ85C52D086Q, P.IVA 03589720782, iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza, al numero 6291-A, con studio tecnico in Rende (CS) alla via Tevere n.42, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto (ALLEGATO 1).

In data 06/08/2021, la sottoscritta accettava l'incarico peritale in via telematica e si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari (ALLEGATO 1).

2. Documentazione acquisita e organizzazione delle operazioni peritali

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

- ALLEGATO 1 – Nomina ctu e quesiti posti dal G.E.
- ALLEGATO 2 – I Avviso di sopralluogo e ricevuta di ritorno non accettata
- ALLEGATO 3 – Verbale di I sopralluogo

- ALLEGATO 4 – Certificazione ex art.567 CPC
- ALLEGATO 5 – Visure ipotecarie
- ALLEGATO 6 – Visure catastali storiche - abitazioni
- ALLEGATO 7 – Visura catastale storica – capannone
- ALLEGATO 8 - Visure catastali storiche - terreni
- ALLEGATO 9 - Estratto di mappa – abitazioni
- ALLEGATO 10 - Estratto di mappa – capannone
- ALLEGATO 11 – Estratto di mappa - terreni
- ALLEGATO 12 – Planimetrie – abitazioni, con elaborato planimetrico
- ALLEGATO 13 – Planimetrie – capannone
- ALLEGATO 14 – Progetto Capannone e vasca liquami
- ALLEGATO 15 – Progetto Ampliamento Capannone e relativo permesso di costruire in sanatoria
- ALLEGATO 15_A – Raccolta fotografica
- ALLEGATO 16 – Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO 17 – Progetto costruzione palazzina con autorizzazione del Genio Civile – 1966
- ALLEGATO 18 – Licenza di costruzione edilizia del 1966
- ALLEGATO 19 – Certificato di agibilità del 1966
- ALLEGATO 20 – Documenti relativi ai lavori del 1977-1978
- ALLEGATO 21 – Richiesta sanatoria e relativa concessione - 2004
- ALLEGATO 22 – Certificato di Agibilità del Capannone e collaudo
- ALLEGATO 23 – Annunci immobiliari
- ALLEGATO 24 – Valori agricoli Medi – Regione Calabria – Provincia RC
- ALLEGATO 25 – Tabella riassuntiva
- ALLEGATO 26 – Relazione versione privacy

3. Dati immobile

I beni oggetto dell'esecuzione e della stima sono situati in Cerisano (CS) ed sono così individuati catastalmente:

- Unità immobiliare – Cat. A/3, sito in Cerisano (CS), via Sen. Vaccaro n.38, piano T, int.2 censito al **Foglio 17, particella 238, sub 5, vani 3,5, superficie catastale 52 mq**, rendita € 180,76. Corte esclusiva riportata nel Foglio 17, particella 238, sub 3.
- Unità immobiliare – Cat. A/3, sito in Cerisano (CS), via Sen. Vaccaro n.38, piano 1, int.4 censito al **Foglio 17, particella 238, sub 7, vani 4,5, superficie catastale 60 mq**, rendita € 278,89.
- Unità immobiliare – Cat. A/3, sito in Cerisano (CS), via Sen. Vaccaro n.38, piano 2, int.6 censito al **Foglio 17, particella 238, sub 9, vani 4,5, superficie catastale 53 mq**, rendita € 278,89.
- Unità immobiliare – Cat. D/10, sito in Cerisano (CS), Località Porcili snc, piano T, censito al **Foglio 12, particella 36, sub 2, vani 4,5**, rendita € 7.408,00.
- Terreno – sito in Cerisano (CS), località Fontana di Vespri, censito al **Foglio 12, particelle n. 3, 5, 10, 11, 33, 35**.
- Terreno – sito in Cerisano (CS), località Fontana di Vespri, censito al **Foglio 19, particelle n. 24, 7, 85, 87, 95, 97**.

4. Cronologia principali operazioni peritali

- 06/08/2021: Giuramento telematico;
- 08/08/2021: richiesta PEC documentazione all'Avv. Godino;
- 03/09/2021: A/R alle parti per comunicazione sopralluogo, inizialmente fissato per il giorno 15/09/2021- raccomandata tornata indietro per decesso del destinatario;
- 07/09/2021: comunicazione via PEC e A/R alle parti per nuova data sopralluogo, fissato per giorno 15/09/2021;
- 07/09/2021: richiesta e ritiro della documentazione catastale presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio;
- 08/09/2021: richiesta e ritiro telematico della documentazione ipotecaria presso il sito Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- 08/09/2021: PEC per richiesta documentazione urbanistica e anagrafica al comune di Cerisano;
- 21/09/2021: sopralluogo;
- 28/09/2021: richiesta accesso atti al Comune di Cerisano e ritiro documenti anagrafe;

- 13/10/2021: ritiro documentazione urbanistica presso il Comune di Cerisano;

4.1. Svolgimento delle indagini peritali mediante sopralluogo

Le operazioni peritali mediante sopralluogo presso i luoghi oggetto del procedimento sono state eseguite in data 21/09/2021. Si precisa che lo slittamento di qualche giorno rispetto alla data del 15/09/2021, è stato causato da personali e improcrastinabili motivi del CTU. La nuova data è stata accordata con il Dott. XXXXXXXXX - figlio della defunta Sig.ra XXXXXXXXX- il quale è stato anche colui che ha condotto il CTU presso i terreni e gli immobili pignorati.

Il sopralluogo ha avuto inizio con la visione dei terreni. Come riportato in ALLEGATO 3, i terreni si trovano in località raggiungibili con difficoltà. Infatti, sebbene muniti di auto fuoristrada, non tutti i terreni sono stati visionati per via delle avversità delle strade di montagna, sterrate ed in alcuni tratti pericolose; non è stato possibile nemmeno visionare da vicino il fabbricato agricolo in località Porcili, dal momento che la via era interrotta dalla caduta di un grosso masso in mezzo alla strada sterrata.

Si è tornati poi in paese e il Dott. XXXXXXXXX ha permesso l'accesso ai tre immobili facenti parte di una palazzina in via Sen. Vaccaro. Dal raffronto con la documentazione catastale, gli immobili risultano identici alle raffigurazioni sulle planimetrie, ad eccezione di una lieve difformità in uno degli appartamenti, consistente nell'apertura parziale di una parete.

Gli immobili sono attualmente utilizzati dai figli della deceduta Sig.ra XXXXXXXXX: il piano terra è adibito a studio medico, il piano primo è utilizzato come rifugio di animali, il piano secondo come abitazione secondaria.

Il verbale di sopralluogo è riportato in ALLEGATO 3.

5 Quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione e risposta agli stessi

Per meglio articolare le risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, si riportano di seguito gli stessi e le relative risposte.

1° Quesito:

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell’esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell’atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento).

Ove il tecnico ravvisi l’incompletezza della documentazione ipocatastale in atti:

- a) se l’incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l’esperto informerà immediatamente il giudice dell’esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest’ultimo;
- b) se l’incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l’esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell’esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l’incompletezza della documentazione ipocatastale)”;

Risposta al 1° Quesito:

Il CTU, presa visione del fascicolo, si è accertato della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Dalla documentazione risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, è una certificazione storico – ipotecaria ventennale (ALLEGATO 4). Il CTU ha verificato che la certificazione risale, per ogni immobile posto a pignoramento, sino ad un atto che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In particolare, in detta certificazione, si dichiara che alla Sig.ra XXXXXXXX:

- gli immobili identificati al NCEU del Comune di Cerisano al Fg. 17 plla 238 sub 5-3-7-9, appartengono per la piena proprietà, derivando questi per ½ dall’atto di vendita in Notar Stancati Francesco del 23/05/1959 trascritto il 15/06/1959 n.7773/108833; e per ½ dall’atto di divisione in Notar Viggiani Carlo del 05/04/2005 n.rep. 65882trascritto il 08/04/2005 ai nn. 13616/7149;

-l'immobile identificato al NCEU del Comune di Cerisano al fg. 12, plla 36, sub 2, insistente sul terreno identificato al NCT del Comune di Cerisano al Fig. 12, plla 36 e i terreni identificati al NCT del Comune di Cerisano al fg. 12 plle n. 2-3-5-10-11-33-35 e fg. 19 plle n. 7-24-85-87-95-97, appartengono per la piena proprietà, derivando questi da successione testamentaria in morte di XXXXXXXX, coniuge dell'esecutata, trascitta il 26/01/2015, al n. 1918/1642, devoluta per testamento pubblicato dal Notaio Viggiani registrato il 13/11/2014 al n. 10914 e successiva trascritta il 12/10/2018 ai nn. 26351/20534. Si precisa che sulla certificazione notarile, alla data del 27/12/2019, non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di XXXXXXXX. Al Sig. XXXXXXXX, i detti immobili sono pervenuti per atti di vendita del 1954 e del 1958.

Si precisa infine che dalla documentazione notarile, risultano inoltre su alcuni terreni delle costituzioni di diritti reali a titolo oneroso. In particolare:

- sul terreno identificato al NCT del Comune di Cerisano al Fig. 12, plla 8, costituzione di diritti reali a titolo oneroso con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in Notar Branca Adolfo del 16/01/1994 rep. n. 63688 trascritto il 12/02/1994 ai nn. 4272/3813, in favore di SNAM SPA contro XXXXXXXX;

- sui terreni identificati al NCT del Comune di Cerisano al Fig. 19, plle 24-2-7-1, costituzione di diritti reali a titolo oneroso con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in Notar Branca Adolfo del 10/04/1995 rep. n. 68736 trascritto l'08/05/1995 ai nn. 11113/9169, in favore di SNAM SPA contro XXXXXXXX;

- sui terreni identificati al NCT del Comune di Cerisano al Fig. 19, plle 24-2-76 e fg.12 plla 8, costituzione di diritti reali a titolo oneroso con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in Notar Agapito Rosaria Maria del 14/01/2008 rep. n. 79425/15036 trascritto il 24/01/2008, in favore di SNAM Rete Gas SPA contro XXXXXXXX.

2° Quesito:

“predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l’esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell’esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte”;

Risposta al 2° Quesito:

Per dare risposta al quesito, il CTU ha richiesto telematicamente all’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio, le visure ipotecarie dei beni oggetto di pignoramento. Tali documenti sono contenuti nell’ALLEGATO 5. Si riporta di seguito l’elenco sintetico delle trascrizioni a favore e contro l’esecutato.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 08/04/2005 - Registro Particolare 7149 Registro Generale 13616 - Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 65882 del 05/04/2005 - ATTO TRA VIVI – DIVISIONE - Immobili siti in CERISANO(CS)
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/01/2015 - Registro Particolare 1642 Registro Generale 1918 - Pubblico ufficiale COSENZA Repertorio 22/9990 del 08/01/2015 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/10/2018 - Registro Particolare 20534 Registro Generale 26351- Pubblico ufficiale COSENZA Repertorio 1441/9990 del 10/09/2018 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in CERISANO(CS)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/11/2019 - Registro Particolare 23959 Registro Generale 30607 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2473/2019 del 14/10/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CERISANO(CS)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 19/05/2005 - Registro Particolare 7469 Registro Generale 18800 - Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 66215/21436 del 17/05/2005 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Immobili siti in CERISANO(CS) - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Non risultano altre procedure esecutive gravanti sui medesimi immobili oggetto di codesta Esecuzione Immobiliare.

3° Quesito:

“acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato”;

Risposta al 3° Quesito:

Per la corretta identificazione dei beni, il CTU ha richiesto presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio la documentazione seguente:

- Visure catastali degli immobili e dei terreni (ALLEGATI 6-7-8);
- estratto di mappa degli immobili e dei terreni (ALLEGATI 9-10-11);
- planimetrie degli immobili (ALLEGATI 12-13).

Da tali documenti i beni oggetto dell’esecuzione, risultano completamente e correttamente identificati. Si fa notare che per il terreno identificato al NCT del Comune di Cerisano al fg. 19, plla 95 non esiste cartografia, sebbene esiste la visura e quindi la particella è reale. Per tale motivazione è stata eseguita un approfondimento su tale particella: tale particella nasce nel 2006 a seguito del frazionamento della particella 76, come esito dell’acquisizione forzosa di parte del terreno da parte di SNAM Rete Gas SPA. È dunque probabile che a seguito del frazionamento, si sia verificato un mero errore informatico che ha generato la particella 95, ma non ha caricato la cartografia associata.

È stato poi richiesto all’amministrazione del Comune di Cerisano, il certificato di destinazione urbanistica per i terreni (ALLEGATO 14): si evidenzia che in tale documento manca appunto la certificazione per la particella 95 del fg. 19, proprio in virtù della mancata cartografia – il software dell’amministrazione certifica solo ciò che trova in cartografia.

In ALLEGATO 5, sono contenute le visure ipotecarie in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico. Non si segnalano discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

4° Quesito:

“descrive, 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;”;

Risposta al 4° Quesito:

Il pignoramento oggetto della presente esecuzione immobiliare considera diversi beni immobiliari: tre abitazioni, un capannone agricolo e diversi apprezzamenti di terreno, tutti situati nel Comune di Cerisano (CS). Si procederà ora ad esaminare ogni singolo bene.

1. ABITAZIONI

Le abitazioni fanno parte di una palazzina di tre piani fuori terra, in viale Sen. Nicola Vaccaro, al civico n. 48. La palazzina presenta un unico ingresso e consta di 6 appartamenti posti dal piano terra fino al secondo piano, accessibili mediante scala interna. Gli appartamenti al piano terra hanno una piccola corte esclusiva ciascuno, quelli posti al primo piano e al secondo piano dei balconi. Gli appartamenti al secondo piano sono direttamente connessi al tetto.

La costruzione della palazzina risale alla seconda metà degli anni '60 e ha visto interventi di manutenzione e rifacimento nel tempo (se ne discuterà approfonditamente nella risposta al quesito 8). La struttura portante è in c.a., mattoni pieni e malta cementizia, così come il tetto che è stato rifatto nel '77. L'esterno è rivestito con intonaco ruvido di color grigio, all'interno le pareti sono intonacate di con pittura bianca. Le scale comuni ai vari appartamenti sono rivestite in marmo chiaro e presentano un passamano in ferro. Gli infissi delle scale sono in metallo, a vetro singolo.

La palazzina sorge sulla via principale di Cerisano, per cui nelle vicinanze si trovano molti servizi essenziali come negozi di generi alimentari, l'ufficio postale, la stazione dei carabinieri, la Chiesa principale. Un po' più distanti sono invece il Municipio e le scuole primarie. Il viale è anche fornito di fermate di autobus che permettono il collegamento con Cosenza, che dista circa 12 km di strada provinciale.

a. Abitazione economica tipo A/3, distinto con l'int. 2, consistenza di 3,5 vani, individuato al NCEU del Comune di Cerisano al foglio di mappa n.17, plla 238, sub 5, con annessa corte di pertinenza esclusiva riportata al NCEU del Comune di Cerisano al foglio di mappa n.17, plla 238, sub 3.

L'immobile è posto al piano terra e presenta una superficie di circa 54 mq di cui circa 2 mq sono destinati alla corte esclusiva. L'ingresso apre su un disimpegno che collega i vari ambienti: a sinistra si trova un vano con finestra che permette l'accesso alla cucina, anch'essa dotata di finestra; al centro si ha un piccolo servizio con doccia, water e lavabo; a destra un altro vano con finestra che permette di affacciarsi sulla corte esclusiva. La pavimentazione interna presenta lo stesso marmo delle scale comuni, mentre in bagno è stata utilizzata della ceramica, sia per i rivestimenti orizzontali che per quelli verticali. Gli infissi esterni sono in alluminio con singolo vetro. Attualmente l'immobile è utilizzato come studio medico e per tale motivo la cucina non è utilizzata. Per quanto riguarda l'impiantistica, in cucina si trova un termocamino non funzionante, per cui anche il riscaldamento degli ambienti non è garantito da tale sistema, mentre l'a.c.s. è ottenuta mediante caldaia elettrica. Impianto elettrico ed impianto fognario sono regolarmente funzionanti. L'abitazione presenta un buono stato di manutenzione.

b. Abitazione economica tipo A/3, distinto con l'int. 4, consistenza di 4,5 vani, individuato al NCEU del Comune di Cerisano al foglio di mappa n.17, plla 238, sub 7

L'immobile è posto al piano primo e presenta una superficie di circa 60 mq di cui circa 1 mq è destinato al balcone. L'ingresso apre su un disimpegno che collega i vari ambienti: a sinistra si trova un vano con finestra che permette l'accesso alla cucina, anch'essa dotata di finestra; al centro si ha un piccolo servizio con vasca, water e lavabo; a destra due vani, uno con balcone, l'altro con finestra, entrambi affacciati sulla strada principale. La pavimentazione interna presenta lo stesso marmo delle scale comuni, mentre in bagno è stata utilizzata della ceramica, sia per i rivestimenti orizzontali che per quelli verticali. Gli infissi esterni sono in alluminio con singolo vetro.

Attualmente l'immobile è utilizzato come ricovero per animali – cani e gatti - e per tale motivo lo stato di manutenzione è molto scarso. Per quanto riguarda l'impiantistica, il riscaldamento degli ambienti è garantito da camino, mentre l'a.c.s. è ottenuta mediante caldaia elettrica. Impianto elettrico ed impianto fognario sono regolarmente funzionanti.

c. Abitazione economica tipo A/3, distinto con l'int. 6, consistenza di 4,5 vani, individuato al NCEU del Comune di Cerisano al foglio di mappa n.17, plla 238, sub 9

L'immobile è posto al piano secondo e presenta una superficie di circa 53 mq. L'ingresso apre nel soggiorno, dal quale si può accedere alla cucina nascosta da una parete. A destra, vi è una camera da letto che permette l'accesso al bagno, dotato di doccia. Tale abitazione ha un'altezza variabile da 2 a 3 m, essendo immediatamente collegata al tetto. Sui lati nord-est e sud-ovest dell'appartamento sono evidenti degli spazi ricavati sotto le finestrelle che si trovano sui muri esterni dell'abitazione, spazi utilizzati come ripostigli. È presente infine una parte di loggia esterna. La pavimentazione interna presenta lo stesso marmo delle scale comuni, mentre in bagno è stata utilizzata della ceramica, sia per i rivestimenti orizzontali che per quelli verticali. Gli infissi esterni sono in alluminio con singolo vetro. Attualmente l'immobile è utilizzato come abitazione secondaria di uno dei figli dell'esecutata e per tale motivo lo stato di manutenzione è buono. Per quanto riguarda l'impiantistica, il riscaldamento degli ambienti è garantito da stufa a pellet, mentre l'a.c.s. è ottenuta mediante caldaia elettrica. Impianto elettrico ed impianto fognario sono regolarmente funzionanti.

2. CAPANNONE

Il capannone in esame è riportato al NCEU del Comune di Cerisano, località Porcili al fg. 12, plla 36, sub 2, cat D/10: è dunque un fabbricato destinato a funzioni produttive connesse alle attività agricole. Infatti nasce con l'intento di essere rifugio per animali – maiali – destinati all'allevamento. Per tale scopo è munito anche di vasca di raccolta dei liquami.

Come annotato nel verbale di sopralluogo (ALLEGATO 3), raggiungere e visionare de visu il capannone non è stato possibile, dal momento che la strada che conduce fino al fabbricato è interrotta dalla caduta di un enorme masso sul percorso. Anche in assenza dell'interruzione, la zona è comunque di difficile raggiungimento, dal momento che è necessario avere un mezzo meccanico capace di percorrere vie disconnesse (tipo fuoristrada), ma non di dimensioni eccessive, perché i percorsi stradali sono nei fatti dei sentieri di montagna. Dunque le informazioni descrittive

sul capannone possono desumersi dai documenti relativi al progetto di costruzione (ALLEGATO 14).

Si tratta di un capannone in struttura metallica destinato all'allevamento di suini da ingrasso, corredata di una vasca in cemento armato per lo stoccaggio dei liquami prodotti dall'allevamento.

La struttura ha uno sviluppo a pianta rettangolare, di 16,5 x 50 m, per un totale di superficie coperta di circa 825 mq e un volume di circa 3.158 mc. La struttura è composta di profilati metallici zincati, anticorrosione, mentre la copertura, retta da un sistema di travi portanti, è composta da pannelli di lamiera coibentata. Il capannone ha, lungo il suo asse principale, un canale liquami, al quale saranno collegati degli scarichi posti ad intervalli regolari nell'area. Tale canale liquami convoglia il suo contenuto prima in una piccola vasca dove avviene un pre-trattamento, poi da questa, il contenuto è inviato alla vera e propria vasca di stoccaggio, di circa 426 mq. La vasca di stoccaggio è realizzata con elementi prefabbricati in cemento armato vibrato, che poggiano su cordoli di c.a., mentre il fondo è costituito da una soletta di c.a.

In un secondo momento è stato realizzato un ampliamento del capannone, dal momento che è stato chiuso con blocchi di calcestruzzo e malta cementizia, una parte del portico sul lato Nord-est, per un totale di circa 12 mq e un'altezza di circa 3,6 m (ALLEGATO 15).

3. TERRENI

I terreni interessati dal presente procedimento sono così individuati al NCT del Comune di Cerisano (CS):

FOGLIO	PARTICELLA	LOCALITA'	QUALITA' - CLASSE	MQ
12	2	Fontana di Vespri	Fabb. diruto	1.700
12	3	Fontana di Vespri	Pasc. Cespugl.	46.712
12	5	Fontana di Vespri	Bosco ceduo	4.820
12	10	Fontana di Vespri	Cast Frutto 3	15.312
12	11	Fontana di Vespri	Cast Frutto 4	23.460
12	33	Fontana di Vespri	Bosco ceduo	285.783
12	35	Fontana di Vespri	Pascolo	57.680
19	7		Semin irrig 1	2.950
			Pascolo Arb U	1.200

19	24		Semin irrig 1	2.160
19	85		Semin irrig 1	1.010
19	87		Semin irrig 1	200
19	95		Semin irrig 1	18.033
19	97		Semin irrig 1	440

I terreni sono tutti posizionati in montagna, raggiungibili difficilmente, solo con mezzi adatti. Non sono recintati. Come si può notare dai dati catastali, sono di diversa natura:

- “Fabbr. diruto”: fabbricato diruto, ovvero fabbricato che presenti crolli di strutture verticali e/o orizzontali il cui recupero prevede la totale demolizione. Il fabbricato non è individuabile o perimetrabile perché privo totalmente della copertura e di tutti i solai e delimitato da muri che non abbiano almeno un'altezza di un metro. Per tale motivo, il fabbricato si identifica solo al Catasto Terreni;
- “Pascolo” / “Pascolo cespuglioso”: superfici nelle quali si tende a conservare gli alberi che isolati, o in gruppi, coprono più o meno regolarmente il terreno in modo che il loro numero non possa mai essere a detrimento della produzione erbacea;
- “Bosco ceduo”: terreno coltivato a piante da frutto di piante ad alto fusto e di cedui;
- “Castagneto da Frutto”: terreno coltivato a castagni allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di castagne, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria;
- “Seminativo”: su cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo. “Irriguo”: prevede l'irrigazione con acqua propria o di affitto, sia nell'avvicendamento di coltivazioni richiedenti necessariamente l'irrigazione, come per esempio: il riso; sia di talune coltivazioni l'irrigazione non sia indispensabile.

In ALLEGATO 15_A una raccolta fotografica dei beni oggetto di pignoramento.

5° Quesito:

“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”;

Risposta al 5° Quesito:

I beni oggetto del presente procedimento sono tutti correttamente individuati sul pignoramento, dal momento che i dati riportati sono quelli catastali.

6° Quesito:

“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’acatastamento;”;

Risposta al 6° Quesito:

Relativamente alle difformità o mancanze nella documentazione catastale, si fa presente quanto segue:

- per quanto riguarda il terreno indentificato al NCT del comune di Cerisano al fg. 19 plla 95, esso è correttamente individuato, sussiste una visura che ne certifica l’esistenza, ma non presenta cartografia, ovvero la rappresentazione su mappa. Andando a ritroso nel tempo e ricostruendo la storia catastale di detto terreno, è possibile desumere che la sua formazione deriva dalla particella 76, la quale è stata sottoposta a frazionamento dovuto alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di SNAM Rete Gas, per il passaggio delle condotte del gas naturale. Quindi, con molta probabilità, il frazionamento è stato annotato – tant’è che esiste la visura della plla 95 – ma non è stato caricato l’allegato cartografico della stessa particella. Il problema si risolve facendo istanza all’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio, chiedendo di correggere il frazionamento.
- in sede di sopralluogo è stata rilevata una difformità nell’immobile identificato al NCEU del Comune di Cerisano al foglio di mappa n.17, plla 238, sub 7: dalla planimetria esistente,

il muro che divide il soggiorno dalla cucina, è parzialmente abbattuto in modo da creare una zona aperta.

- analogamente, nell'immobile identificato al NCEU del Comune di Cerisano al foglio di mappa n.17, plla 238, sub 9, si evidenzia una diversa sistemazione degli spazi interni. Infatti le aperture di cucina e bagno non sono lì dove posizionate sulla planimetria esistente, ma altrove.

Queste ultime due difformità è necessario presentare due istanze di aggiornamento catastale con le nuove planimetrie degli immobili tramite DOCFA, per un costo di € 100,00 cadauno per il DOCFA oltre l'onorario del tecnico abilitato che si occuperà delle pratiche, stimabile in non meno di € 500.

7° Quesito:

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

Risposta al 7° Quesito:

I beni oggetto di pignoramento si trovano nelle zone identificate e certificate secondo il Certificato di destinazione urbanistica in ALLEGATO 16.

8° Quesito:

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l’esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi):

- a) specificherà se l’insanabilità riguardi l’intero immobile ovvero parti di esso;
- b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;”

Risposta al 8° Quesito:

Gli immobili interessati dal presente procedimento sono stati oggetto di verifica urbanistica al fine di recuperare la dichiarazione di agibilità, ove esistente. Ciò ha portato il CTU a richiedere tutta la documentazione esistente circa gli immobili in via Sen. Vaccaro e il capannone agricolo.

Di seguito, si ricostruirà brevemente la storia degli immobili, attraverso i documenti ottenuti.

Per gli immobili di cui al NCEU del Comune di Cerisano al foglio di mappa n.17, plla 238, sub 5-7-9:

- Relazione tecnica, piante e prospetti, autorizzazione del Genio Civile del 02/02/1966 – ALLEGATO 17
- Licenza di costruzione edilizia n. 5 del 28/02/1966 – ALLEGATO 18
- Certificato di agibilità n. 5 del 11/05/1966 – ALLEGATO 19
- Nel settembre del 1977, viene presentato all’amministrazione comunale il progetto di rifacimento della copertura della palazzina in Via Sen. Vaccaro, il quale riceve parere favorevole da parte dell’ufficio urbanistica in data 13/10/1977. A lavori iniziati, un

controllo dei vigili urbani rileva delle opere edilizie abusive, nella fattispecie l'innalzamento di un piano privo di autorizzazione. Per cui nel novembre dello stesso anno, gli abusi vengono accertati, i lavori interrotti e si intima la demolizione delle opere abusive. Segue nuova presentazione del progetto per riadattamento della copertura nel 1978, pratica edilizia n.273. Il tutto è riportato in ALLEGATO 20.

- Per gli abusi realizzati, sono state presentate le domande di condono nel 1986 n. 178 e 179, previo pagamento delle oblazioni del caso.
- Nel 1988, sono stati accatastati tutti gli immobili della palazzina, compresi quelli realizzati abusivamente.
- Tra il 2004-2005, è stata richiesta la sanatoria delle opere abusive e tale richiesta è stata accordata dal Comune (ALLEGATO 21).

Relativamente al capannone agricolo:

- nel 2004 viene redatto il progetto di costruzione del capannone agricolo e della vasca per lo stoccaggio dei liquami. Tale progetto viene autorizzato con concessione edilizia n. 1242 del 2004. Durante la costruzione viene presentata domanda di variante in corso d'opera, relativamente ai lavori di diversa collocazione della vasca di stoccaggio liquami, diversa tipologia di muratura perimetrale ed interna del capannone, diversa disposizione e tipologia di serramenti. Tale variante viene autorizzata col permesso a costruire n. 1327/2005 (ALLEGATO 14).
- A seguito del collaudo, il Comune rilascia certificato di agibilità nel 2006 (ALLEGATO 22).
- Nel 2007, si fa richiesta al Comune di rilascio di permesso di costruire in sanatoria a seguito dell'ampliamento del capannone, permesso autorizzato con il n. 1382/2007 (ALLEGATO 15).

9° Quesito:

“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;”

Risposta al 9° Quesito:

I beni oggetto del pignoramento possono essere venduti formando più lotti. Secondo il parere del CTU, la vendita potrebbe risultare facilitata se i beni venissero venduti come segue:

- lotto 1: Abitazione economica tipo A/3, distinto con l'int. 2, consistenza di 3,5 vani, individuato al NCEU del Comune di Cerisano al foglio di mappa n.17, plla 238, sub 5, con annessa corte di pertinenza esclusiva riportata al NCEU del Comune di Cerisano al foglio di mappa n.17, plla 238, sub 3;
- lotto 2: Abitazione economica tipo A/3, distinto con l'int. 4, consistenza di 4,5 vani, individuato al NCEU del Comune di Cerisano al foglio di mappa n.17, plla 238, sub 7;
- lotto 3: Abitazione economica tipo A/3, distinto con l'int. 6, consistenza di 4,5 vani, individuato al NCEU del Comune di Cerisano al foglio di mappa n.17, plla 238, sub 9;
- lotto 4: fabbricato agricolo distinto al NCEU del Comune di Cerisano, località Porcili al fg. 12, plla 36, sub 2, cat D/10 con terreni distinti al NCT del Comune di Cerisano al fg. 12 plle n. 2-3-5-10-11-33-35
- Lotto 5: terreni distinti al NCT del Comune di Cerisano al fg. 19 plle n. 7-24-85-87-95-97.

10° Quesito:

“dica, nel caso in cui l’immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l’esperto fornirà la valutazione tanto dell’intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l’esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell’esecuzione all’esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell’art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l’esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;”

Risposta al 10° Quesito:

Gli immobili non sono pignorati pro quota.

11° Quesito:

“accerti se l’immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l’esecutato e il titolo dell’occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l’esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l’esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;”

Risposta al 11° Quesito:

Gli immobili oggetto del presente provvedimento sono occupati in parte dai figli dell’esecutata, deceduta il 14/11/2019. Nella fattispecie, gli unici immobili occupati tra quelli pignorati sono le abitazioni in viale sen. Vaccaro: l’abitazione al piano terra viene attualmente utilizzato dal figlio della sig.ra XXXXXXXXXXX, Dott. XXXXXXXXX, come sede del suo studio medico; l’abitazione al piano primo viene attualmente utilizzato dal figlio della sig.ra XXXXXXXXX, Sig. XXXXXXXXX, come rifugio per il recupero di animali; l’abitazione al piano secondo viene attualmente utilizzato dal figlio della sig.ra XXXXXXXXX, Avv. XXXXXXXXX, come abitazione secondaria. Non esistono contratti di locazione.

12° Quesito:

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

Risposta al 12° Quesito:

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato.

13° Quesito:

“indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;”

Risposta al 13° Quesito:

Si rimanda all’ALLEGATO 16.

13° Quesito - bis:

“indichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”

Risposta al 13° Quesito - bis:

Per nessun immobile e terreno pignorato dal presente provvedimento, esistono spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

14° Quesito:

“determini il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell’immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all’abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;”

Risposta al 14° Quesito:

Si procederà preliminarmente alla determinazione del valore degli immobili in viale sen. Vaccaro, poi del capannone agricolo ed infine dei terreni.

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI – Cat. A/3 (viale Sen. Vaccaro)

Al fine di individuare il valore di ogni immobile oggetto della presente procedura di pignoramento, tra i vari criteri di stima offerti dalla disciplina dell’estimo, si è scelto di ricercare il *più probabile valore di mercato*, in quanto tale valore ha il vantaggio di recepire, con più immediatezza, gli "ordinari" orientamenti del mercato. Infatti, il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta

"il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni". A tal proposito, la ricerca del più probabile valore di mercato verrà svolta seguendo diverse metodologie in maniera tale da avere un paniere di probabili valori dei beni oggetto di pignoramento. Si inizierà applicando prima la *metodologia indiretta* che prevede l'uso di indicatori forniti dai più rispettabili riferimenti del settore immobiliare; poi si passerà a calcolare il valore degli immobili attraverso la *metodologia diretta*, ovvero comparando sinteticamente ciò che offre il mercato immobiliare in termini di annunci di vendita di immobili simili per caratteristiche e posizione a quelli in esame; infine, attraverso la *metodologia dei punti di merito* si caratterizzeranno i risultati ottenuti con eventuali peculiarità degli immobili pignorati.

Preliminarmente all'applicazione di qualsiasi metodologia è necessario calcolare la superficie commerciale degli immobili pignorati, che, essendo delle abitazioni economiche, viene considerato nella sua totalità. La superficie commerciale viene desunta dai dati catastali:

- Abitazione al foglio di mappa n.17, plla 238, sub 5: 54 mq
- Abitazione al foglio di mappa n.17, plla 238, sub 7: 60 mq
- Abitazione al foglio di mappa n.17, plla 238, sub 9: 53 mq

METODOLOGIA INDIRETTA

Indicazioni Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Si può procedere ora alla stima del più probabile valore di mercato. A tal proposito, si è inteso valutare diversi dati di partenza. In primo luogo, sono state ricercate le quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona e la tipologia in esame; il dato più aggiornato di tali quotazioni è però riferito al 1° semestre 2021, Fig.1. Tali quotazioni offrono una forbice di valori per uno stato conservativo "normale" del bene immobile – abitazione di tipo economico: per Cerisano (B1 - Centrale/CENTRALE - PIAZZA GRECO, ZUPI, VIA SAN PIETRO), per destinazione residenziale, la forbice va da un minimo di 480,00 €/mq ad un massimo di 620,00 €/mq, la cui media risulta pari a 550,00 €/mq.

www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultati.php

Risultato Interrogazione Area 2021 - Semestre 1

Provincia: CS02001
 Comune: CS02001
 Pagine: 1 di 1
 Indirizzo: Via Sen. Vaccaro, 100 - 87036 Rende (CS)
 Indirizzo di zona: 10
 Misure catastali: A/1
 Tipologia prevalente: Abitazioni
 Destinazione: Destinazione

Tipologia	Stato conservazione	Valore Mercato (€/mq)			Indici Locazione (€/mq e mesi)		
		Min	Max	Superficie (L/1)	Min	Max	Superficie (L/1)
Abitazioni 1a fascia	1000000	550	550	5	5,5	5	
Abitazioni 2a fascia	1000000	480	500	5	5,5	5	
Altre	1000000	550	550	5	5,5	5	

• La presente consultazione è valida per un periodo di 30 giorni dalla data di pubblicazione.
 • Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq e riferito alla superficie catastale (mq) senza i costi di gestione.
 • Il valore di Locazione è espresso in Euro/mq e riferito alla superficie catastale (mq) senza i costi di gestione.
 • La presente consultazione è valida per un periodo di 30 giorni dalla data di pubblicazione.
 • Per le informazioni sui servizi offerti dalla Agenzia delle Entrate, visitate il sito www.agenziaentrate.gov.it.

Nella consultazione è indicata la data di pubblicazione e l'indirizzo dell'immobile. Per le informazioni sui servizi offerti dalla Agenzia delle Entrate, visitate il sito www.agenziaentrate.gov.it.

Nella consultazione è indicata la data di pubblicazione e l'indirizzo dell'immobile. Per le informazioni sui servizi offerti dalla Agenzia delle Entrate, visitate il sito www.agenziaentrate.gov.it.

Figura 1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2021 per la zona e la tipologia in esame – in evidenza Valore Mercato

Come specificato, i tre immobili siti in Viale Sen. Vaccaro, non presentano tutti lo stesso stato di manutenzione per cui, ai sub. 5 e 9 si può applicare il valore medio, mentre al sub. 7 il valore minimo. Dunque, secondo le indicazioni dell’OMI, i valori degli immobili dovrebbero essere:

$$V_{OMI_{sub5}} = 54mq \cdot \frac{550 \text{ €}}{mq} = 29.700 \text{ €}$$

$$V_{OMI_{sub7}} = 60mq \cdot \frac{480 \text{ €}}{mq} = 28.800 \text{ €}$$

$$V_{OMI_{sub9}} = 53mq \cdot \frac{550 \text{ €}}{mq} = 29.150 \text{ €}$$

Altro riferimento importante per la valutazione del migliore prezzo di vendita di un immobile è il portale BorsinoImmobiliare.it che, a differenza dell’OMI valuta l’andamento del mercato immobiliare con cadenza temporale più stretta e quindi è più sensibile alle fluttuazioni di mercato. Inserendo i parametri che caratterizzano gli immobili in esame, in Fig. 2 si osserva il valore al mq BorsinoImmobiliare.it dà alla tipologia “Abitazioni 2a fascia” nella zona considerata.

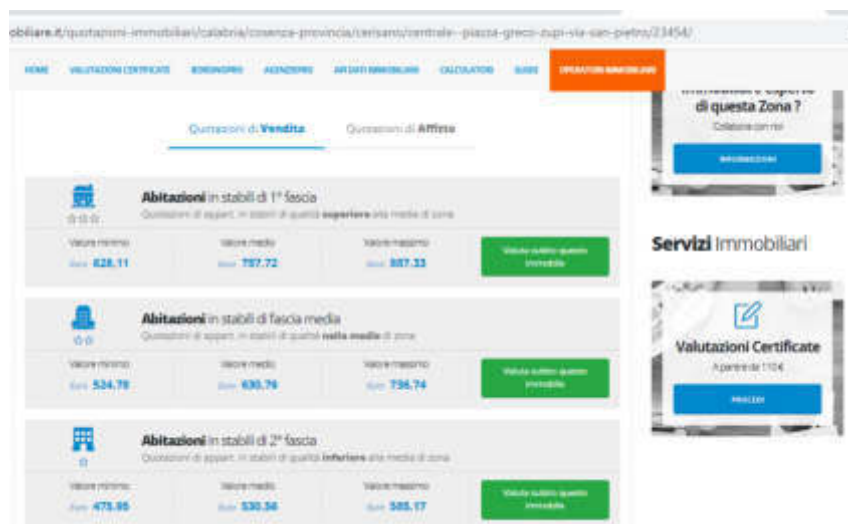


Figura 2. Banca dati delle quotazioni immobiliari di BorsinoImmobiliare.it per la zona e la tipologia in esame

Secondo le indicazioni di BorsinoImmobiliare.it, la forbice di valori va da un minimo di € 475,95 ad un massimo di € 585,17, pressappoco in linea con i dati OMI. Il valor medio risulta circa € 530,00. Procedendo con lo stesso criterio, risulterà:

$$V_{Bors_sub5} = 54mq \cdot \frac{530 \text{ €}}{mq} = 28.620 \text{ €}$$

$$V_{Bors_sub7} = 60mq \cdot \frac{485,50 \text{ €}}{mq} = 29.130 \text{ €}$$

$$V_{Bors_sub5} = 52mq \cdot \frac{530 \text{ €}}{mq} = 27.560 \text{ €}$$

METODOLOGIA DIRETTA

La metodologia diretta prevede di valutare le proposte di mercato simili per posizione, ampiezza e tipologia agli immobili oggetto di pignoramento. Questa metodologia è necessaria per avere immediata contezza dello stato effettivo del mercato immobiliare a livello locale.

Si considereranno gli immobili tipo appartamenti nella zona centrale di Cerisano, i cui dettagli sono riportati in ALLEGATO 23: la Tab. 1, riporta i dati salienti dei diversi annunci.

Tabella 1 Tratti salienti degli annunci in Cerisano (ALLEGATO 13)

	Località	mq	€	€/mq
Annuncio 1	Piazza Zupi	151	39.000	258,28

Annuncio 2	Via Chiusi	110	49.000	445,45
Annuncio 3	Via Roma	85	45.000	529,42
Annuncio 4	Vico San Lorenzo	60	34.425	573,75
MEDIA				451,72

Assumendo il prezzo medio a mq come valore di riferimento, gli immobili verrebbero valutati come:

$$V_{MERCATO_sub5} = 54mq \cdot \frac{451,72 \text{ €}}{mq} = \mathbf{24.392,88 \text{ €}}$$

$$V_{MERCATO_sub7} = 60mq \cdot \frac{451,72 \text{ €}}{mq} = \mathbf{27.103,20 \text{ €}}$$

$$V_{MERCATO_sub9} = 53mq \cdot \frac{451,72 \text{ €}}{mq} = \mathbf{23.941,16 \text{ €}}$$

STIMA SINTETICA CON PROCEDIMENTO PER PUNTI DI MERITO

In ultima analisi, si può procedere ora a “personalizzare” la stima del valore dell’immobile con il procedimento dei punti di merito, che si fonda sull’analisi delle caratteristiche di un immobile. In pratica si valutano le caratteristiche del bene e si associa a ciascuno un coefficiente variabile che può essere $>$ o $<$ di 1: se l’immobile in esame presenta caratteristiche inferiori alla media, tale coefficiente sarà <1 ; superiori alla media, tale coefficiente sarà >1 ; uguali alla media, il coefficiente sarà $=1$. L’approccio scelto è quindi quello del modello “moltiplicativo”, nel quale il valore di mercato stimato è dato dal valore medio per un coefficiente k , pari al prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche:

$$k = k_{pe} \cdot k_{pi} \cdot k_i \cdot k_p$$

$$V_{mercato} = V_{medio} \cdot k$$

I coefficienti k_{pe} , k_{pi} , k_i , k_p rappresentano rispettivamente: le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche intrinseche e le caratteristiche produttive, i cui valori percentuali sono variabili, in positivo e negativo, secondo la Tab.2.

Tabella 2 Valori Coefficienti

		Kmax	Kmin
C. posizionali estrinseche	K _{pi}	35%	5%
C. posizionali intrinseche	K _{pe}	25%	5%
C. intrinseche o tecnologiche	K _i	30%	10%
C. produttive	K _e	10%	5%
		100%	25%

Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano peculiarità relative alla qualificazione infrastrutturale (vicinanza al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base) ed alla qualificazione ambientale (salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia).

Relativamente a tale coefficiente, si può dire che l'intera palazzina di cui gli immobili fanno parteo presenta una posizione buona, dal momento che nelle vicinanze ha il centro storico del paese, la stazione dei carabinieri, un supermercato, una chiesa, un bar e la fermata dei servizi di trasporto pubblico, per cui il K_{pe} si può assumere pari a un 10% in più.

Le caratteristiche posizionali intrinseche considerano invece i livelli ambientali e infrastrutturali, come panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani.

Tale coefficiente può rimanere invariato dal momento che se da una parte la palazzina ha ventilazione, soleggiamento, luminosità e salubrità dei vani, dall'altra si affaccia su una delle strade principali, che sebbene non eccessivamente trafficata, rappresenta comunque un'arteria principale di Cerisano.

Le caratteristiche intrinseche si riferiscono a caratteristiche tecnologiche del fabbricato e dell'unità immobiliare. In particolare i parametri da considerare sono: livello delle finiture, stato di conservazione, dotazioni di servizi particolari, impianti, presenza di ascensore, qualità degli infissi interni ed esterni, ecc.

Per tale parametro, bisogna differenziare a seconda dell'immobile che si considera. Si può dire che gli immobili sub 5 e sub 9 presentano un buon grado di conservazione, sebbene non dotati di impianti tecnologici di ultima generazione. Per loro quindi, tale coefficiente resta unitario. Per

l'immobile sub 7 invece il coefficiente deve essere abbattuto del massimo possibile dal momento che la presenza degli animali, lo ha deteriorato parecchio. Per tale ragione il coefficiente deve essere decurtato del 30%.

Infine, le caratteristiche produttive riguardano la capacità dell'immobile di produrre reddito, quindi nello specifico eventuali esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, tipologia di impianti e consumi energetici. Per tale coefficiente, non avendo notizie a riguardo, si lascia il valore invariato.

Ricapitolando, in Tab. 3 si riportano i coefficienti con i valori assegnati:

Tabella 3 Valori assegnati ai coefficienti

kpe	kpi	ki	kp
1.1	1.0	1 / 0.7	1.1

Dunque:

$$k_{sub\ 5\ e\ 9} = k_{pe} \cdot k_{pi} \cdot k_i \cdot k_p = 1,1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 = 1,1$$

$$V_{mercato_{sub\ 5\ e\ 9}} = V_{medio} \cdot k_{sub\ 5\ e\ 9} = 451,72 \cdot 1,1 = 496,90 \text{ €/mq}$$

$$k_{sub\ 7} = k_{pe} \cdot k_{pi} \cdot k_i \cdot k_p = 1,1 \cdot 1 \cdot 0,7 \cdot 1 = 0,77$$

$$V_{mercato_{sub\ 7}} = V_{medio} \cdot k_{sub\ 7} = 451,72 \cdot 0,77 = 347,82 \text{ €/mq}$$

Ottenuti tali valori, si procede alla stima del prezzo di vendita degli immobili oggetto dell'esecuzione, arrotondando i valori di mercato ottenuti a 500 € e 350 €, rispettivamente:

$$V_{PuntiMerito_{sub5}} = 54mq \cdot \frac{500 \text{ €}}{mq} = \mathbf{27.000 \text{ €}}$$

$$V_{PuntiMerito_{sub7}} = 60mq \cdot \frac{350 \text{ €}}{mq} = \mathbf{21.000 \text{ €}}$$

$$V_{PuntiMerito_{sub9}} = 53mq \cdot \frac{500 \text{ €}}{mq} = \mathbf{26.500 \text{ €}}$$

Concludendo si riportano i risultati ottenuti per gli immobili della palazzina in viale Sen. Vaccaro nella Tab.4:

Tabella 4 Risultati delle valutazioni con le varie metodologie

	Valutazione OMI	Valutazione BorsinoImm.	Valutazione Mercato	Valutazione Punti di Merito	MEDIA	Media Arrotond.
Fg. 17 plla 238 sub 5	€ 29.700	€ 28.620	€ 24.392,88	€ 27.000	€ 27.428,22	€ 27.400
Fg. 17 plla 238 sub 7	€ 28.800	€ 29.130	€ 27.103,20	€ 21.000	€ 26.508,30	€ 26.500
Fg. 17 plla 238 sub 9	€ 29.150	€ 27.560	€ 23.941,16	€ 26.500	€ 26.787,79	€ 26.800

Apportando l'abbattimento forfettario del 15% come richiesto dal quesito, gli immobili pignorati facenti parte della palazzina in viale Sen. Vaccaro, sono stimati come segue:

- Fg. 17 plla 238, sub 5: € **23.290,00 (euro ventitremiladuecentonovanta/00)**.
- Fg. 17 plla 238, sub 7: € 22.525,00 (euro venticinquemilacinquecentocinquantadue/00). A tale cifra va decurtato il costo dell'aggiornamento catastale stimato in circa € 350,00. Il valore stimato dell'immobile ammonta quindi ad € **22.175,00 (euro ventiduemilacentosettantacinque/00)**.
- Fg. 17 plla 238, sub 9: € 22.780,00 (euro ventiseimilaottocento/00). A tale cifra va decurtato il costo dell'aggiornamento catastale stimato in circa € 350,00. Il valore stimato dell'immobile ammonta quindi ad € **22.430,00 (euro ventiduemilaquattrocentotrenta/00)**.

STIMA DEL VALORE DEL CAPANNONE AGRICOLO – Cat. D/10 (Località Porcili)

Seguendo le metodologie descritte in precedenza, si procede ora alla stima del più probabile valore del capannone agricolo in località Porcili. Si rammenta che la visione fisica del locale non è stata possibile a seguito dell'interruzione della strada, ma dalle informazioni richieste al Dott.

XXXXXXXX, si sta che il capannone è chiuso dal termine delle attività di allevamento avvenuto il 2011. Si desume quindi che lo stato di manutenzione del locale non sia buono.

Per quanto riguarda la valutazione con i valori dell'OMI dell'Agenzia dell'Entrate, essa non è eseguibile dal momento che mancano i valori di riferimento per le attività produttive.

Analogamente si può osservare sul sito di BorsinoImmobiliare, l'assenza di valori di riferimento per le attività produttive in Cerisano.

Si valuta quindi ciò che si trova direttamente sul mercato come annunci immobiliari. L'unico riferimento è riportato in ALLEGATO 23, il quale parla di un capannone di 586 mq in vendita a €159.360, quindi per un valore di circa € 270/mq.

Se il prezzo di mercato fosse questo, considerando la superficie del capannone come l'effettiva superficie commerciale (includendo quindi nella vendita anche la vasca di stoccaggio e tutta la particella di terreno su cui insistono il capannone e la vasca), il valore ammonterebbe a:

$$V_{MERCATO_capannone} = 825mq \cdot \frac{270 \text{ €}}{mq} = \mathbf{222.750 \text{ €}}$$

Nel caso in esame è consigliabile decurtare del massimo tutti i coefficienti dei punti di merito, ad eccezione del K_{pe} che si lascia invariato. Tale scelta è dettata dal fatto che le caratteristiche posizionali rendono estremamente difficile l'accesso, le caratteristiche intrinseche sono sicuramente danneggiate dal decennio di incuria e la capacità produttiva dell'immobile, per le ragioni pocanzi descritte, non può che esserne colpita. Ricapitolando, in Tab. 5 si riportano i coefficienti con i valori assegnati:

Tabella 5 Valori assegnati ai coefficienti

k_{pe}	k_{pi}	k_i	k_p
0.65	0.75	1	0.9

Dunque:

$$k_{capannone} = k_{pe} \cdot k_{pi} \cdot k_i \cdot k_p = 0.65 \cdot 0.75 \cdot 1 \cdot 0.9 = 0.44$$

$$V_{mercato_capannone} = V_{medio} \cdot k_{capannone} = 270 \cdot 0.44 = 118,80 \text{ €/mq}$$

Il valore dell'immobile risulta quindi:

$$V_{PuntiMerito_capannone} = 825mq \cdot \frac{118,80\text{€}}{mq} = \mathbf{98.010 \text{ €}}$$

Apportando l'abbattimento forfettario del 15% come richiesto dal quesito, il più probabile valore di mercato per il capannone è stimato in **€ 83.300 (euro ottantatremilatrecento/00)**.

STIMA DEL VALORE DEI TERRENI

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni, i riferimenti da poter considerare per stimare i terreni oggetto di questo procedimento sono i Valore Agricoli Medi (VAM) dell'Agenzia delle Entrate, i dati dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA) o dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), quest'ultimi a pagamento.

L'Agenzia dell'Entrate offre dei valori agricoli medi, per i vari anni, per le varie regioni e infine per le varie province, acquisiti in base alle delibere delle Commissioni Espropri Provinciali, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.

Per la regione Calabria, i dati più recenti fanno riferimento alla Provincia di Reggio Calabria, per l'anno 2019, suddivisi per comune e tipo di coltura (ALLEGATO 24). In assenza di altri riferimenti, si possono quindi considerare i dati per i comuni simili per altitudine a Cerisano (ca 650 m s.l.m.) e per le colture riportate sulle visure dei terreni in considerazione.

Un comune della provincia reggina, simile a Cerisano per altitudine e posizione (montagna interna) è Giffone (ca 600 m s.l.m.). Per tale comune, in Tab. 6 sono riportati i valori medi agricoli (VAM) in €/ettaro per le colture che interessano al caso in esame:

Tabella 6 - VAM - Giffone (RC)

QUALITA' - CLASSE	VAM [€/Ha]
Bosco ceduo	8.000
Castagneto da Frutto	8.000
Pascolo	2.700
Pascolo Arborato	3.550
Seminativo	6.650
Seminativo arborato	8.500

L'INEA invece offre il quadro in Fig.3, per quanto riguarda la provincia di Cosenza - collina:

Tabella A

PROVINCIA**	ALTIMETRIA	SEMINATIVO ASCIUTTO		SEMINATIVO IRRIGUO		FRUTTETO		VIGNETO		OLIVETO		PASCOLO		BOSCHI	
		Val/Ha	N° oss.	Val/Ha	N° oss.	Val/Ha	N° oss.	Val/Ha	N° oss.	Val/Ha	N° oss.	Val/Ha	N° oss.	Val/Ha	N° oss.
CASERTA	MONTAGNA														
CASERTA	COLLINA	17.890	24	23.251	48	33.115	10			28.020	5				
CASERTA	PIANURA			28.351	43	45.022	17								
NAPOLI	COLLINA	52.833	8	85.565	23	70.478	23	55.818	11	38.000	5				
NAPOLI	PIANURA			54.038	25	42.200	25								
SALERNO	MONTAGNA	16.363	8	48.560	5										
SALERNO	COLLINA	21.836	22	42.983	30	40.067	15	25.517	17	30.851	49			4.877	13
SALERNO	PIANURA			82.098	51	56.429	7								
CALABRIA															
CATANZARO	MONTAGNA					8.200	5			14.667	6				
CATANZARO	COLLINA	6.140	15	10.857	7	11.601	10			13.360	36				
CATANZARO	PIANURA					9.974	8			9.068	9				
COSENZA	MONTAGNA	8.934	10	11.574	45	10.800	5	19.833	8	16.438	20	3.131	8		
COSENZA	COLLINA	9.691	68	13.753	106	22.707	47	19.203	15	15.029	116	2.381	16		
COSENZA	PIANURA			12.063	16	26.877	7			17.781	16				
CROTONE	COLLINA	4.716	15	9.085	13			11.308	12	8.989	34	1.947	15		
CROTONE	PIANURA	5.852	25	10.211	28					7.750	6				
REGGIO CALABRIA	MONTAGNA			25.257	7	29.000	7			24.315	23				
REGGIO CALABRIA	COLLINA					35.745	17			19.424	31	4.729	8	7.699	8

Figura 3 Dati INEA

I valori ricavati dai due riferimenti non coprono la varietà dei terreni in esame, per cui è necessario fare delle supposizioni per quanto riguarda le qualità “fabbricato diruto” e “Pascolo cespuglioso”.

Il terreno di qualità “fabbricato diruto” è attigua al terreno identificato al fg.12 plla 3, per cui nella stima si userà il valore della qualità “Pascolo cespuglioso”.

La qualità “Pascolo cespuglioso” è una qualità media tra “pascolo” e “pascolo arborato”, per cui si potrebbe utilizzare un valore medio tra quelli VAM relativi a “pascolo” e “pascolo arborato”.

Alla luce di queste considerazioni, i terreni in esame sono valutati come riportato in Tab. 7:

Tabella 7. Valori terreni in esame

FOGLIO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	MQ	Ettari	Valore a Ha [€]	Stima [€]
12	2	Fabb. diruto	1.700	0,17	3.125	531,25
12	3	Pasc. Cespugl.	46.712	4,6712	3.125	14.597,50
12	5	Bosco ceduo	4.820	0,482	8.000	3.856,00
12	10	Cast Frutto 3	15.312	1,5312	8.000	12.249,60

12	11	Cast Frutto 4	23.460	2,346	8.000	18.768,00
12	33	Bosco ceduo	285.783	28,5783	8.000	228.626,40
12	35	Pascolo	57.680	5,768	2.700	15.573,60
19	7	Semin irrig 1	2.950	0,295	13.753	4.057,14
		Pascolo Arb U	1.200	0,12	3.550	426,00
19	24	Semin irrig 1	2.160	0,216	13.753	2.970,65
19	85	Semin irrig 1	1.010	0,101	13.753	1.389,05
19	87	Semin irrig 1	200	0,02	13.753	275,06
19	95	Semin irrig 1	18.033	1,8033	13.753	24.800,79
19	97	Semin irrig 1	440	0,044	13.753	605,13

Apportando l'abbattimento forfettario del 15% come richiesto dal quesito, i valori finali risultano in Tab. 8:

Tabella 8 - Valori finali

FOGLIO	P.LLA	Stima [€]	Abbattimento del 15%
12	2	531,25	451,56
12	3	14.597,50	12.407,87
12	5	3.856,00	3.277,60
12	10	12.249,60	10.412,16
12	11	18.768,00	17.829,60
12	33	228.626,40	194.332,44
12	35	15.573,60	13.237,56
19	7	4.057,14	3.448,57
		426,00	362,10
19	24	2.970,65	2.525,05
19	85	1.389,05	1.180,69
19	87	275,06	233,80
19	95	24.800,79	21.080,67
19	97	605,13	514,36

15° Quesito:

“riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita:

- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).”

Risposta al 15° Quesito:

Si veda l’ALLEGATO 25.

Il CTU

Ing. Grazia Belli

