

TRIBUNALE DI COSENZA
(UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

Procedura esecutiva n°24/2019

FINO 2 SECURITISATION SRL

contro

[REDACTED]

e

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Rovito (CS) 28 dicembre 2020

IL C.T.U.
Arch. Antonio Spadafora



INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO
4. CONCLUSIONI

ALLEGATI:

- A1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- a) Estratto di mappa censuaria
 - b) Planimetria di u.i.u.
 - c) Visura storica
- A2 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA (Agenzia delle Entrate)
- Ispezione ordinaria per immobile (periodo 18/12/1990 - 27/10/2020)
- Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.)
- A3 CONVENZIONE E TITOLI AUTORIZZATIVI
- Convenzione Urbanistica del 09 novembre 2006
- Permesso a Costruire n°16 del 06 febbraio 2008
- Permesso a Costruire in Variante 01 del 26 maggio 2011
- Corrispondenza per la ridefinizione delle superfici del 2015
- Tabella – Ipotesi sanzione Costo di Produzione
- A4 RILIEVO FOTOGRAFICO e GRAFICO DI MASSIMA
- A5 DOCUMENTAZIONE SULLO STATO CIVILE
- Certificati di stato civile dell'05 novembre 2020
- Certificato anagrafico di matrimonio dell'05 novembre 2020
- A6 VERBALI, CORRISPONDENZA e VARIE



TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n°24/2019

FINO 2 SECURITISATION SRL

contro



1. PREMESSA

Il giorno 16 ottobre 2020, il G.E. della procedura in oggetto, dott. Giuseppe Sicilia, tramite decreto di nomina comunicato a mezzo P.E.C. della cancelleria, conferiva al sottoscritto, Arch. Antonio Spadafora di Rovito (CS), l'incarico di C.T.U. nella procedura stessa.

A seguito dell'accettazione dell'incarico e del giuramento avvenuto in data 22 ottobre 2020 in modalità telematica (P.E.C. di accettazione), il G.E. commissionava al C.T.U., previo espletamento dei controlli preliminari sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del Codice di Procedura Civile (1), di rispondere ai quesiti di seguito riassunti e meglio descritti nei rispettivi punti del verbale di conferimento di incarico:

1. identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. sommaria descrizione del bene e se la vendita immobiliare sia soggetta a I.V.A.;
3. indicare per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni anche presunta;
4. accertare per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967 gli estremi della licenza o della concessione edilizia;
5. allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica;
6. identificare catastalmente l'immobile;
7. appurare se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili;
8. verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende;
9. determinare il valore degli immobili pignorati;
10. formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente;
11. accertare lo stato di possesso del bene;
12. accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
13. allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica;
14. depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati;
15. allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.

¹ Verificare se il creditore abbia optato per il deposito dell'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni/trascrizioni ventennali o equivalente certificato notarile, procedendo per entrambi i casi agli specifici controlli



I termini di consegna degli elaborati peritali alle parti, per via telematica o per posta ordinaria, redatti secondo la vigente normativa sulla privacy, erano fissati in almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il G.E. concedeva novanta giorni decorrenti dall'accettazione dell'incarico e, in ogni caso, non più di centocinque giorni dall'avvenuta comunicazione del decreto, per il deposito della relazione tecnico estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT.

Il G.E., quindi, assegnava al C.T.U. un acconto a titolo di fondo spese e disponeva le autorizzazioni atte all'acquisizione delle informazioni necessarie presso la cancelleria e gli enti interessati per l'espletamento dell'incarico.

Rinviava, l'ulteriore corso del procedimento all'udienza del 01 marzo 2021.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Giorno 27 ottobre 2020 il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza dove ha acquisito la documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria di u.i.u. e visura storica degli immobili oggetto di stima (all. A1 a, b, c).

Lo stesso giorno si recava, altresì, presso gli sportelli designati alle ispezioni ipotecarie immobiliari, acquisendo l'elenco sintetico delle formalità relative agli immobili a partire dal giorno 18 dicembre 1990 (data da cui principiano gli archivi informatizzati), riscontrando la conformità con il carteggio ipo-catastale già agli atti della procedura e l'assenza di ulteriori formalità iscritte (all. A2).

Giorno 29 ottobre 2020 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Marano Marchesato dove, previa richiesta inviata tramite P.E.C. in data 23 ottobre 2020, ritirava la documentazione urbanistica riferita agli immobili per cui è causa (all. A3).

Giorno 02 novembre 2020 il sottoscritto riceveva una mail da parte dell'Avv. Carmela Bruno, custode dei beni, con la quale comunicava che il primo accesso presso gli immobili per cui è causa e per l'inizio delle operazioni peritali, precedentemente concordato per vie brevi e da lei medesima fissato per giorno 06 novembre 2020, non poteva avvenire in quanto era sottoposta ad obbligo di quarantena. In conseguenza di ciò, la visita veniva rimandata alla prima data utile successiva, poi concordata e fissata per il giorno 19 novembre 2020, alle ore 15:00.

Le parti eseguite, quindi, venivano convocate al sopralluogo d'accesso e ispezione degli immobili tramite raccomandata R.R. inviata dall'Avv. Bruno, nella sua qualità di custode dei beni pignorati.

Pertanto, alle ore 15:00 del giorno 19 novembre 2020, il sottoscritto, congiuntamente alla custode Avv. Carmela Bruno, si è recato presso gli immobili per cui è causa, siti in via dell'Acqua Sulfurea della località Malvitani nel Marano Marchesato, per dare inizio alle operazioni peritali, altresì accompagnato dall'Arch. [REDACTED] in qualità di collaboratore e supporto per le operazioni di rilievo grafico e fotografico.

La visita è iniziata con l'accesso all'immobile individuato in catasto al foglio 5, part.IIa 1089, **sub 3**, intestato alla [REDACTED], d'ora in avanti denominato come "**CESPITE N.2**"; il sopralluogo si è svolto alla presenza della [REDACTED], parte debitrice.



La [REDACTED] ha dichiarato, come da verbale di visita, che non esiste nessun condominio costituito e che, nella casa, risiedono con lei la sorella, il cognato e i nipoti minorenni, perché affetta da patologia che non le permette di stare da sola.

Durante il sopralluogo è stato eseguito sia il rilievo fotografico dell'immobile, che un rilievo grafico di massima (all. A4), al fine di verificare la rispondenza di questo alle relative planimetrie catastali e al progetto depositato in Comune.

Nel CESPITE N.2 vengono rilevate alcune difformità nella distribuzione interna degli ambienti e nella loro destinazione d'uso.

Il sopralluogo è proseguito con l'ispezione dell'immobile individuato in catasto al foglio 5, part.IIa 1089, **sub 2**, intestato alla [REDACTED], d'ora in avanti denominato come "**CESPITE N.1**".

Al sopralluogo ha presenziato la [REDACTED], parte debitrice, accompagnata dal marito. La [REDACTED] dichiara, come da verbale di visita, che non esiste nessun condominio costituito e che con lei, nella casa, risiedono il marito e la figlia minorenni.

Anche per questo immobile è stato eseguito il rilievo fotografico (all. A4) ed un rilievo grafico di massima, al fine di verificare la rispondenza di questo alle relative planimetrie catastali e al progetto depositato in Comune.

Nel CESPITE N.1 vengono rilevate alcune difformità nella distribuzione interna degli ambienti e nella loro destinazione d'uso, oltre ad alcuni fenomeni di umidità di risalita nella muratura del piano terra ed una piccola lesione dovuta al movimento della muratura rispetto alla struttura portante.

Giorno 23 novembre 2020, previo appuntamento fissato per le vie brevi, il sottoscritto si è recato presso il Comune di Marano Marchesato dove acquisiva dal tecnico comunale ulteriori chiarimenti sulla situazione urbanistica degli immobili.

Giorno 14 dicembre 2020, previo appuntamento fissato per le vie brevi, il sottoscritto si è recato nuovamente presso il Comune di Marano Marchesato, per definire e chiarire le procedure e relative sanzioni relative alla possibile regolarizzazione delle difformità riscontrate durante il confronto tra il progetto e lo stato di fatto dei cespiti oggetto di indagine. Nello stesso sopralluogo acquisiva ulteriore documentazione urbanistica.

Tutta la corrispondenza intercorsa durante lo svolgimento delle operazioni peritali ed i verbali di sopralluogo sono acclusi a margine della presente (all. A6).

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.0 - Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del codice di procedura civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni/trascrizioni ventennali o equivalente certificato notarile).

DOCUMENTAZIONE E DATI IPO-CATASTALI – STATO CIVILE

La documentazione ipo-catastale ventennale, di cui all'articolo 567 del C.P.C., è costituita dalla certificazione notarile ipo-catastale redatta in data 10 aprile 2019 dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e depositata agli atti dall'Avv. Nunzio Sinagra in data 12 aprile 2019.

Non avendovi riscontrato né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico, il sottoscritto, a verifica della suddetta certificazione notarile ipo-catastale, ha acquisito l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria di u.i.u., nonché l'elenco



sintetico delle formalità pregiudizievoli, come aggiornati a tutto il 27 ottobre 2020; la documentazione ipo-catastale aggiornata conferma, nel suo insieme, le risultanze della citata certificazione notarile ipo-catastale.

Nella certificazione notarile sostitutiva sono riportate sia le provenienze e formalità, che l'elenco dei dati censuari catastali; il tutto, riferito al ventennio antecedente alla data del pignoramento immobiliare e fino a tutto il 02 aprile 2019, data della certificazione notarile sostitutiva.

Si evidenzia, però, la mancanza di documentazione sullo stato civile degli esecutati e, pertanto, la stessa è stata richiesta agli uffici competenti ed acquisita agli atti (all. A5), con le seguenti risultanze:

- per la [REDACTED], risulta lo stato "libero", come da relativo certificato di stato civile;
- per la [REDACTED], risulta il matrimonio contratto in data [REDACTED] 982, in regime di separazione dei beni, come da certificato di stato civile e certificato di matrimonio.

3.1 - Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

I cespiti sono catastalmente identificabili come segue:

CESPITE N.1

Dati censuari: Comune di MARANO MARCHESATO (CS),
 foglio 5, particella 1089, **sub 2**
 piano T-1-2, categoria A/7 (abitazioni in villini)
 classe 1, consistenza 10 vani, rendita € 800,51

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Confini:

- lato nord: altra proprietà;
- lato est: strada privata;
- lato sud: altra proprietà;
- lato ovest: altra proprietà.

CESPITE N.2

Dati censuari: Comune di MARANO MARCHESATO (CS),
 foglio 5, particella 1089, **sub 3**
 piano T-1-2, categoria A/7 (abitazioni in villini)
 classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita € 680,43

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: altra proprietà;
- lato est: strada privata;
- lato sud: altra proprietà;
- lato ovest: altra proprietà.



Le unità abitative in oggetto fanno parte di un più ampio fabbricato con tipologia “a schiera” che si sviluppa su tre livelli.

La particolare conformazione del fabbricato, che consente un’unica possibilità di accesso alle singole unità immobiliari dalla corte di pertinenza e che pregiudica fortemente il frazionamento dei loro servizi e dotazioni tecniche, non rende praticabile una razionale ed efficace ulteriore suddivisione degli attuali appartamenti.

pertanto, le due unità immobiliari di che trattasi, costituenti il compendio dei cespiti pignorati, non sono suddivisibili in più lotti di vendita, ma sono alienabili separatamente, in quanto dotate entrambe di accessi autonomi dalla strada privata della lottizzazione del complesso edilizio.

3.2 - Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell’immobile in relazione all’art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta a I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell’opzione IVA per l’imponibilità IVA essendo già trascorsi 5 anni dall’ultimazione della costruzione o del ripristino.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Gli immobili in oggetto sono due villette “a schiera” facenti parte di un più ampio complesso edilizio composto da cinque corpi di fabbrica con più unità abitative, sito in via dell’Acqua Solfurea della località Malvitani nel Comune di Marano Marchesato.

Le due unità immobiliari pignorate, confinanti tra di loro lungo il muro divisorio comune, occupano la parte centrale di un fabbricato con tipologia a schiera composto, complessivamente, da quattro alloggi; il corpo di fabbrica in cui sono ubicate tali unità immobiliari, terzo blocco del complesso edilizio a est della strada privata di lottizzazione, è posizionato nella parte centrale della strada medesima, la quale collega i vari blocchi con via dell’Acqua Solfurea in direzione nord-sud.

Le unità abitative hanno una conformazione quasi identica ma specchiata, con accesso che avviene attraversando una delle due corti di pertinenza, quella posta ad est, direttamente collegata alla strada privata precedentemente menzionata; la corte posta ad ovest, invece, è rivolta verso aree non urbanizzate.

Da via dell’Acqua sulfurea, percorrendo la suddetta strada privata, si incontra prima il Cespite N.2 e immediatamente dopo, ad esso confinante, il Cespite N.1; non sono indicati i numeri civici.

DESCRIZIONE DEI BENI

I cespiti per cui è causa, come precedentemente individuati e come già detto, fanno parte di un più ampio stabile di tre piani ospitante quattro unità abitative che si sviluppano sui tre livelli e sono dotati di corti di pertinenza sui lati est e ovest. Gli stessi sono posizionati nella parte centrale del blocco edilizio, direttamente confinanti e speculari tra di loro.

Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta esternamente in buono stato di conservazione, con pochi segni d’invecchiamento naturale, finito con intonaco a finitura liscia, tinte di colore giallo, zoccolature perimetrali in lastre di pietra e manti di copertura in tegole.

La struttura della palazzina, abbastanza solida, è costituita dalla classica struttura intelaiata in c.a. completa di orizzontamenti in latero-cemento, tompagnature



esterne a cassa-vuota. Il tetto, le tettoie dei balconi sul fronte est e su parte dei porticati, sono realizzati invece con struttura portante in legno con soprastante manto in tegole laterizie, scossaline, grondaie e discendenti in alluminio a protezione dei cornicioni di coronamento perimetrali; inoltre, i basamenti dei pilastri dei portici sono rivestiti con lastre di pietra dello stesso tipo usato per le zoccolature.

Tutti gli alloggi del blocco in esame sono dotati di posti auto scoperti per i residenti, oltre alle citate corti di pertinenza esclusive, poste sul fronte e sul retro, recintate con muretti di blocchi cementizi e dotate di cancelli e ringhiere in ferro.

Il complesso edilizio risulta essere stato ultimato nel 2011 e, quindi, si può ritenere di recente edificazione.

CESPITE N.1 – [REDACTED]

L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello in ferro posto lungo la recinzione in blocchi di cemento che delimita la proprietà sul lato est, mentre nessun accesso è posto lungo la recinzione che la delimita ad ovest; la distanza del corpo di fabbrica dai confini risulta essere di circa sei metri sul lato est e di circa cinque metri sul lato ovest, mentre sui lati nord e sud è in aderenza con le altre proprietà, secondo lo schema tipico delle case a schiera.

L'unità abitativa è composta da due piani fuori terra più un piano mansardato, collegati da una scala interna.

Il piano terra, con accesso diretto dalla corte esterna lato est, è dotato di diverse aperture prospettanti sulle corti esterne ed è composto da soggiorno e cucina, opportunamente disimpegnati dai vani di servizio costituiti da un bagno e due ripostigli.

Al piano primo, troviamo un corridoio che disimpegna tre camere da letto, di cui una matrimoniale dotata di ampia cabina armadio, nonché un bagno, oltre ad un locale ad uso deposito avente accesso dal balcone posto ad ovest.

Da una delle camere da letto, tramite una scaletta in c.a. priva di finiture che diparte dal balcone sul lato ovest, si accede alla corte posteriore; anche la camera da letto matrimoniale prospiciente sul lato est è dotata di un balcone, ma questo dotato di copertura in legno, mentre la terza camera da letto non è dotata di alcun balcone.

Il terzo livello, invece, è costituito da un ambiente adibito a lavatoio/stenditoio, un locale di sgombero ed un bagno.

Gli infissi esterni, in legno, sono di varia dimensione e completi di sistema di oscuramento del tipo "persiana alla romana".

I locali interni sono dotati di finiture realizzate con materiali di buona qualità: pavimenti e rivestimenti parte in gres e parte in monocottura, divisori in mattoni forati, intonaci finiti al civile, porte interne del tipo tamburato con ferramenta in alluminio, cordoletti, zoccolini in tinta con la pavimentazione e soglie in marmo chiaro; le pavimentazioni dell'area porticata e dei balconi sono in gres porcellanato o simile, con la restante area di pertinenza lato est rivestita con manto di erba sintetica, mentre la corte sul lato ovest è in terra battuta.

Nello specifico, detto villino a schiera è così costituito:

piano terra

- un vano soggiorno che prospetta sul fronte del fabbricato (lato est) tramite il portone d'ingresso e una finestra entrambi affacciati sul porticato e sulla corte, nello stesso ambiente è collocata anche la scala che dà accesso ai livelli superiori;



- un vano cucina cui si accede direttamente dal soggiorno, che prospetta sul fronte del fabbricato (lato est) tramite porta-finestra affacciante sul porticato e sulla corte;
- un locale, direttamente collegato con la cucina, adibito a dispensa che affaccia tramite piccola finestra alta sul retro del fabbricato;
- un wc completo di sanitari in porcellana costituiti da lavabo, bidet, wc e doccia, che affaccia tramite una finestrella alta sul retro del fabbricato;
- un locale adibito a deposito che affaccia tramite piccola finestra alta sul retro del fabbricato;

piano primo

- un corridoio-disimpegno di distribuzione degli ambienti, collocato in posizione baricentrica, privo di aperture, a cui si accede tramite la scala di collegamento interna;
- un bagno completo di sanitari in porcellana costituiti da lavabo, bidet, wc e vasca da bagno, che affaccia tramite finestra sul retro del fabbricato;
- due camere da letto singole, di cui una prospettante sul fronte principale del fabbricato (lato est) tramite finestra e una sul fronte posteriore (lato ovest) tramite un balcone che dà accesso anche alla corte esterna posteriore;
- una camera da letto matrimoniale/doppia, prospettante sul fronte principale del fabbricato (lato est) tramite balcone, dotata di ampia cabina armadio con finestra;
- un vano deposito/magazzino che prospetta sul retro del fabbricato (lato ovest) accessibile dalla corte esterna posteriore;

piano sottotetto conformato a mansarda

- due ampi vani adibiti a locali di sgombero o stenditoio-stireria che prospettano uno sul fronte del fabbricato (lato est) tramite una finestra, uno sul lato posteriore (lato ovest) e sul lato nord tramite due finestre, nello stesso ambiente è collocata anche la scala di acceso;
- un wc completo di sanitari in porcellana costituiti da lavabo, bidet e wc, che affaccia tramite una finestra sul fronte principale fabbricato.
- corte esterna lato est che si estende per una superficie di circa 40,00 mq ed è dotata di un porticato che copre una superficie ulteriore di circa 27,00 mq;
- corte esterna lato ovest che si estende per una superficie di circa 50,00 mq.

L'impianto idrico (a doppio circuito acqua calda e fredda) e l'impianto fognario sono funzionanti e regolarmente collegati alle reti comunali; anche gli impianti di riscaldamento (alimentato con camino a pellet) ed elettrico sono funzionanti e non mostrano vizi emergenti.

Sono da evidenziare, al piano terra, alcuni fenomeni di umidità di risalita che hanno provocato un parziale distacco dell'intonaco in corrispondenza dei battiscopa nella zona del soggiorno; inoltre, sempre nello stesso ambiente, si è creata una lesione superficiale nell'intonaco in corrispondenza dell'attacco muratura/struttura portante.

Le consistenze lorde (SL) dell'immobile sono così distinte:

- abitazione: SL = mq 72,00 circa;
- piano terra/sottotetto: SL = 142,00 circa;
- portico: SL = mq 27,00 circa;
- terrazzi: SL = mq 22,00 circa;
- corte a giardino: SL = mq 91,00 circa.



L'immobile pignorato è attualmente occupato dalla debitrice esecutata, la quale lo abita assieme alla propria famiglia per tutto il periodo dell'anno.

CESPITE N.2 – [REDACTED]

L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello in ferro posto lungo la recinzione in blocchi di cemento che delimita la proprietà sul lato est, mentre nessun accesso è posto lungo la recinzione che la delimita ad ovest; la distanza del corpo di fabbrica dai confini risulta essere di circa sei metri sul lato est e di circa cinque metri sul lato ovest, mentre sui lati nord e sud è in aderenza con le altre proprietà, secondo lo schema tipico delle case a schiera.

L'unità abitativa è composta da due piani fuori terra più un piano mansardato, collegati da una scala interna avente accesso dal portoncino posizionato sul lato est, immediatamente prospiciente al cancelletto in ferro e protetto dalla zona porticata.

Il piano terra, con accesso diretto dalla corte esterna lato est, dotato di diverse aperture sulle corti esterne ed è composto da soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio.

Al piano primo, troviamo un corridoio che disimpegna due camere da letto un bagno ed un locale ad uso stenditoio dal quale, tramite la scaletta che diparte dal balcone posto ad ovest, si ha accesso alla corte posteriore; anche la camera da letto prospiciente sul lato est è dotata di un balcone, ma questo dotato di copertura in legno.

Il terzo livello, invece, è costituito da due camere da letto, di cui una matrimoniale dotata di cabina armadio, uno studio ed un bagno.

Gli infissi esterni, parte in legno e parte in alluminio, sono di varia dimensione e completi di sistema di oscuramento del tipo "persiana alla romana".

I locali interni sono dotati di finiture realizzate con materiali di buona qualità: pavimenti e rivestimenti parte in gres o simili e parte in monocottura, oltre al parquet per due camere da letto, divisori in mattoni forati, intonaci finiti al civile, porte interne del tipo tamburato con ferramenta in alluminio, cordoletti, zoccolini in tinta e soglie in marmo chiaro; le pavimentazioni dell'area porticata e dei balconi sono in gres porcellanato o clinker, così come le aree scoperte delle corti di pertinenza.

Nello specifico, detto villino a schiera è così costituito:

piano terra

- un vano cucina che prospetta sul fronte del fabbricato (lato est) tramite una finestra e una porta-finestra entrambe affaccianti sul porticato e sulla corte;
- un vano soggiorno cui si accede direttamente dal giardino tramite il portone che prospetta sul fronte del fabbricato (lato est) e sul lato posteriore (lato ovest) tramite due finestre alte, nello stesso ambiente è collocata anche la scala che dà accesso ai livelli superiori;
- un locale, direttamente collegato con il soggiorno, adibito a deposito che affaccia tramite due piccole finestre alte sul fronte e sul retro del fabbricato;
- un wc completo di sanitari in porcellana costituiti da lavabo, bidet, wc e doccia, che affaccia tramite una finestrella alta sul retro del fabbricato;

piano primo

- un corridoio-disimpegno di distribuzione degli ambienti, collocato in posizione baricentrica, privo di aperture, a cui si accede tramite la scala interna;
- un bagno completo di sanitari in porcellana costituiti da lavabo, bidet, wc, che affaccia tramite finestra sul fronte del fabbricato;



- due camere da letto, di cui una prospettante sul fronte principale del fabbricato (lato est) tramite finestra e una sul fronte posteriore (lato ovest) tramite un balcone;
- un vano adibito a locale di sgombero che prospetta sul retro del fabbricato (lato ovest) che dà accesso anche alla corte esterna posteriore;
piano sottotetto conformato a mansarda
- un corridoio-disimpegno di distribuzione degli ambienti, collocato in posizione baricentrica, privo di aperture, a cui si accede tramite la scala interna;
- due camere da letto di cui una con cabina armadio che prospettano una sul fronte del fabbricato (lato est) tramite due finestre, una sul lato posteriore (lato ovest) tramite una finestra;
- un wc completo di sanitari in porcellana costituiti da lavabo, bidet e wc e vasca da bagno che affaccia tramite una finestra sul fronte laterale del fabbricato (lato sud);
- un ambiente adibito a studio che prospetta sul lato ovest;
- corte esterna lato est, totalmente pavimentata, che si estende per una superficie di circa 42,00 mq ed è dotata di un porticato che copre una ulteriore superficie di circa 27,00 mq, formando un unico spazio esterno;
- corte esterna lato ovest (posteriore), anche essa totalmente pavimentata, che si estende per una superficie di circa 46,00 mq.

L'impianto idrico (a doppio circuito acqua calda e fredda) e l'impianto fognario sono funzionanti e regolarmente collegati alle reti comunali; anche gli impianti di riscaldamento ed elettrico sono funzionanti e non mostrano vizi emergenti.

Le consistenze lorde (SL) dell'immobile sono così distinte:

- abitazione: SL = mq 82,00 circa;
- piano terra/sottotetto: SL = 142,00 circa;
- portico: SL = mq 27,00 circa;
- terrazzi: SL = mq 12,30 circa;
- corte a giardino: SL = mq 89,50 circa.

L'immobile pignorato è attualmente occupato dalla debitrice esecutata, la quale lo abita assieme ai propri famigliari per tutto il periodo dell'anno.

OPZIONE I.V.A.

In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da I.V.A., ad eccezione delle seguenti ipotesi:

1. *cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;*
2. *cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;*
3. *cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione.*

Per i fabbricati oggetto di stima, nei due lotti individuati, sono già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione e non ricadono in nessuno dei casi sopra elencati, quindi non sarà possibile esercitare l'opzione IVA per l'imponibilità IVA.



3.3 - Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

I lavori di realizzazione del fabbricato plurifamiliare, corpi 3 e 4 del complesso edilizio, comprendenti i cespiti pignorati, hanno avuto inizio in data 07 febbraio 2008, come da comunicazione presentata al Comune di Marano Marchesato in pari data, prot.lo n. 1162, e sono stati terminati in data 16 giugno 2011, come da comunicazione presentata al Comune di Marano Marchesato in pari data, prot.lo n. 3923.

3.4 - Accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto precedente, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'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, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Le ricerche appositamente svolte dal sottoscritto presso i competenti uffici del Comune di Marano Marchesato, hanno evidenziato che i corpi di fabbrica 3 e 4 in cui sono collocate le due unità abitative oggetto di valutazione e facenti parte di un più ampio complesso edilizio, sono stati realizzati in base a:

- PIANO di UTILIZZAZIONE EDILIZIA (P.U.E.) del 17 febbraio 2006, registrato al n°16 R.G.;
- CONVENZIONE URBANISTICA del 09 novembre 2006 - registrata a Cosenza il 13 novembre 2006 al n°6616 serie 3^A - con la quale la società [REDACTED] si impegnavano a realizzare ed a cedere al Comune le opere di urbanizzazione consistenti nella "viabilità di piano della località Malvitani in via dell'Acqua Sulfurea" in cambio dell'indicizzazione delle aree interessate dalla viabilità; i tempi per la realizzazione delle opere erano fissati in tre anni dalla firma della convenzione;
- un primo PERMESSO A COSTRUIRE, il n°16 del 06 febbraio 2008, prot.lo n°1124, pratica edilizia n°16/2006, richiesto e ottenuto dalla società [REDACTED] - Corpi 3-4;
- un secondo PERMESSO A COSTRUIRE in VARIANTE, il n°01 del 26 maggio 2011, prot.lo n°3411, pratica n°01/2011, richiesto e ottenuto dalla società [REDACTED]

Successivamente, non venivano richiesti altri titoli autorizzativi.

Dall'analisi degli elaborati progettuali allegati ai suddetti atti, si evidenzia:

- il mancato completamento delle opere di urbanizzazione e la loro cessione al Comune, per come previsto dalla citata convenzione, con la conseguenza



dell'impossibilità di ottenere il Certificato di agibilità dei corpi 3-4, in cui sono ubicati gli immobili oggetto di vertenza;

- diverse difformità urbanistiche relativamente al CESPITE N.1:
 - l'utilizzo come superficie "residenziale del piano terra", con un'altezza utile di 2,50 m, che in progetto era prevista come superficie "non residenziale";
 - un aumento dell'altezza media, fino a 3,20 m circa del sottotetto, rispetto a quella prevista in progetto che è di 2,00 m;
 - la chiusura tramite infisso di uno spazio terrazzato nella corte posteriore, in progetto previsto come "aperto";
 - una diversa conformazione delle tramezzature interne per il piano terra e per il primo piano, rispetto a quella prevista in progetto;
 - una leggera modifica per forma e posizione, sempre rispetto al progetto, di alcune finestre al piano terra e al sottotetto;
- diverse difformità urbanistiche relativamente al CESPITE N.2:
 - l'utilizzo come superfici "residenziali" del piano terra, con un'altezza utile di 2,50 m, e del sottotetto, che in progetto erano previste come superfici "non residenziali";
 - un aumento dell'altezza media, fino a 3,20 m circa del sottotetto, rispetto a quella prevista in progetto che è di 2,00 m.

In ragione di quanto sopra descritto, si può quindi affermare che gli immobili oggetto di valutazione sono da ritenersi parzialmente difformi rispetto al progetto originario a gli atti del Comune di Marano Marchesato.

Inoltre, in data 20 ottobre 2011 veniva presentata una richiesta per il rilascio del CERTIFICATO di AGIBILITA' riguardante i corpi 3-4, il quale non veniva rilasciato dagli uffici competenti in quanto non erano ancora *"definite la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella convenzione del 09 novembre 2006"*. Pertanto, in data 21 gennaio 2015 dalla società costruttrice [REDACTED] veniva richiesto, in riferimento al P.U.E., un ricalcolo dei volumi e degli oneri concessori riguardante l'intero comparto, al fine di definire la questione circa la regolarizzazione della Convenzione urbanistica.

In seguito a tale richiesta veniva ridefinita la superficie da adibire a parcheggio pubblico che passava dai 57,00 mq iniziali a 25,00 mq; il valore di tale superficie a parcheggio veniva quantificato nella corrispondente monetizzazione di € 637,50, a titolo di risarcimento al Comune di Marano Marchesato per la mancata realizzazione di una parte delle aree da destinare ad uso di parcheggio pubblico.

Quanto sopra risulta dalla comunicazione del Responsabile dell'allora Ufficio Tecnico comunale datata 04 marzo 2015, prot.llo 1218, anche se poi non veniva dato seguito alla definizione della pratica, per come richiesto nella stessa nota.

In base ai colloqui avuti con il Responsabile del procedimento dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Marano Marchesato, il sottoscritto ha accertato che, attualmente, non è possibile arrivare alla definizione delle pratiche delle singole Segnalazioni Certificate di Agibilità (S.C.A.) presentate dai vari acquirenti delle u.i.u. del complesso edilizio, in quanto, prima, si dovrà procedere con l'effettiva cessione delle aree o ad eventuali rettifiche/revisioni della Convenzione in essere.

Pertanto, tenuto conto dello stallo della pratica di cui alla Convenzione stessa e le difformità urbanistiche emerse e riscontrate dal sottoscritto, specificamente riferite



agli immobili per cui è causa, si ritiene di dover procedere ad una quantizzazione della spesa per l'ottenimento dell'Agibilità, che comprenda le opere e le sanzioni per la sanatoria, da detrarre dal valore della stima.

Quindi, in virtù dei disposti degli articoli qui sotto richiamati del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n°380/2001 e ss.mm. e ii.), nello specifico:

- la diversa conformazione delle tramezzature interne rientra tra le tolleranze previste dall'art. lo 4-bis e, di conseguenza, non costituiscono violazione edilizia ma devono essere dichiarate all'interno di un atto abilitativo in sanatoria;
- in base all'art. lo 36, la modifica di alcune finestre per forma e posizione può essere sanata con apposito atto abilitativo in sanatoria, ma pagando le dovute sanzioni;
- in base all'art. 34, comma 1, la diversa destinazione d'uso degli ambienti e la chiusura con infisso di parte dello spazio terrazzato, va riportata al loro stato di progetto, a spese dei responsabili dell'abuso e, quindi, sanate e dichiarate con atto abilitativo in sanatoria;
- per la maggiore altezza media dei sottotetti, non essendo possibile procedere con la demolizione *“senza pregiudizio della parte eseguita in conformità”*, va sanata con atto abilitativo ai sensi all'art. 34, comma 2, con una sanzione pari al doppio del costo di produzione, il quale è stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n°392.

Riepilogando, si possono regolarizzare tutte le suddette difformità con un'unica S.C.I.A. in sanatoria pagando una sanzione di € 516,00 e € 70,00 di diritti di segreteria, oltre al costo di produzione sopra citato.

Pertanto, trovandosi gli immobili per cui è causa nelle condizioni per il rilascio di un atto autorizzativo in sanatoria, sulla scorta della specifica normativa riguardante gli edifici da sottoporre ad aste giudiziarie (art. lo 40 della Legge n°47/1985 e art. lo 46 del D.P.R. n°380/2001), l'aggiudicatario dovrà presentare apposito progetto di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto.

I titoli autorizzativi e gli atti sopra richiamati, così come tutta la corrispondenza intercorsa in merito alla vertenza di cui alla Convenzione, sono acclusi a margine della presente (all. A3).

La quantificazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica dei due cespiti pignorati, a carico degli eventuali acquirenti, può elencarsi nei seguenti punti:

- D1: adempimenti per la regolarizzazione della Convenzione del P.U.E. mediante saldo dell'importo stabilito dal Comune per la cessione delle aree realizzate ai sensi del piano stesso, nonché per la compensazione delle aree non acquisite dal Comune perché non realizzate;
- D2: pratiche tecnico-amministrative e relativi oneri e spese tecniche per la dichiarazione e la sanatoria delle parti d'opera utilizzate difformemente alle destinazioni d'uso di progetto e/o realizzate diversamente da questo (S.C.I.A. in sanatoria);
- D3: pratiche urbanistiche e catastali e relativi oneri e spese tecniche per la richiesta ed il conseguimento dell'Agibilità (S.C.A.).

Di seguito, si riportano le quantificazioni dei punti sopra elencati, secondo il medesimo ordine consequenziale.

D1 (Detrazione per regolarizzazione della convenzione del P.U.E.)

Come già detto, i costi per la regolarizzazione delle inadempienze da parte della società costruttrice in attuazione del P.U.E. sono stati specificamente stimati



dall'U.T.C. e ammontano a complessivi € 637,50, come risarcimento per la mancata realizzazione di una parte delle aree a parcheggio.

Tale importo, inoltre, va maggiorato dei costi notarili dell'Atto di cessione delle rimanenti aree ad uso viabilità e parcheggi realizzate conformemente al P.U.E., anche questi a carico della società costruttrice, ma oggi a carico degli acquirenti.

Detto importo, secondo i correnti prezzi mercato e comprensivo di oneri fiscali e spese catastali, può stimarsi pari a € 2.000,00 complessivi.

Il totale, quindi, ammonta a € 2.637,50, da dividersi in uguali quote parte in base al numero degli acquirenti delle u.i.u. dell'intero comparto edilizio, ovvero:

$$D1_{\text{Cespite 1}} = D1_{\text{Cespite 2}} = \text{€ } 2.637,50 / 16 \text{ u.i.u.} = \text{€ } 165,00$$

D2 (S.C.I.A. in sanatoria di parti utilizzate e/o realizzate in difformità del progetto)

Premesso che i piani terra dei due cespiti rimarranno comunque "non abitabili" perché di altezza utile inferiore ai 2,70 m, si quantificano forfettariamente in € 3.000,00, per ciascun eventuale acquirente, le spese edili "vive" occorrenti per lo spostamento ai piani superiori di alcune funzioni ivi presenti e le relative dotazioni impiantistiche (cucine, bagni, ecc.). Per ciò che riguarda il solo cespite n°1, invece, occorre aggiungere la spesa "viva" per la rimozione e lo smaltimento a rifiuto della partitura vetrata che attualmente rende "volume urbanistico" quella parte di cubatura del terrazzo al piano primo e che non era prevista in progetto approvato e sua variante; detta spesa si stima pari a € 1.000,00.

Tutti i suddetti ripristini dovranno essere dichiarati e regolarizzati, mediante S.C.I.A. in sanatoria, assieme alle diverse divisioni interne (tramezzi), ai diversi posizionamenti e dimensionamenti delle aperture esterne (finestre), nonché all'aumento dell'altezza media dei sottotetti (incremento di cubatura).

Per quest'ultimo punto, si considera il mantenimento del loro stato di progetto, quindi come superfici non residenziali, di conseguenza si applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, come stabilito dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 con un prezzo di applicazione pari a 695,15 €/mq, di cui all'ultimo decreto di aggiornamento del 18 dicembre 1998.

Per le specifiche sull'ipotesi di calcolo sulla sanzione si allega tabella con ipotesi di calcolo (all. A3); pertanto, si avrà:

$$\text{SANZIONE Cespite 1} = \text{SANZIONE Cespite 2} = \text{€ } 16.835,00$$

Infine, la spesa per le pratiche tecnico-amministrative, comprensiva degli oneri fiscali e sanzione ordinaria (€ 516,00 + € 70,00 di diritti di segreteria) e dei compensi tecnici ai professionisti, si stima pari a complessivi € 2.000,00 per ciascun cespite.

Pertanto, sommando gli importi come sopra indicati, si avrà:

$$D2_{\text{Cespite 1}} = \text{€ } 3.000,00 + \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 16.835,00 + \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 22.835,00$$

$$D2_{\text{Cespite 2}} = \text{€ } 3.000,00 + \text{€ } 16.835,00 + \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 21.835,00$$

D3 (Pratiche urbanistiche e catastali per il rilascio dell'Agibilità)

Ambedue i cespiti necessiteranno, una volta alienati, di pratiche di voltura e di aggiornamento delle planimetrie delle u.i.u. (cosiddette pratiche DOCFA), necessarie per l'Agibilità degli immobili tramite presentazione dell'apposita Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). Tale adempimento dovrà essere effettuato da un tecnico abilitato ad ultimazione delle pratiche di S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzare la diversa disposizione di ambienti ed aperture, così come dovranno essere eseguiti gli ulteriori adempimenti richiesti per l'Agibilità (Dichiarazioni di rito del tecnico abilitato e/o



del Direttore dei lavori; Certificato di collaudo statico; Dichiarazione di conformità degli impianti elettrico; Dichiarazione di conformità dell'impianto termico/condizionamento; Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario; Attestato di Prestazione Energetica APE).

Detto costo è forfettariamente stimato in complessivi € 1.500,00 per ciascuno dei cespiti pignorati; pertanto si ha:

$$D_{3\text{Cespite } 1} = D_{3\text{Cespite } 2} = € 1.500,00$$

Riepilogo delle detrazioni da applicare alla stima degli immobili

Ai fini della più corretta stima degli immobili oggetto di pignoramento, si applicheranno le seguenti detrazioni cumulative, ma distinte per ciascuno dei cespiti:

$$D_{\text{Cespite } 1} = D_{1\text{Cespite } 1} + D_{2\text{Cespite } 1} + D_{3\text{Cespite } 1} = € 24.500,00$$

$$D_{\text{Cespite } 2} = D_{1\text{Cespite } 2} + D_{2\text{Cespite } 2} + D_{3\text{Cespite } 2} = € 23.500,00$$

3.5 - Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

A seguito delle ricerche svolte presso i competenti uffici tecnici comunali, il sottoscritto ha accertato le vigenti prescrizioni urbanistiche, come normate dal PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VARIANTE di Marano Marchesato approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 17 maggio 2004 n°6454, in vigore dalla stessa data.

L'area su cui sorgono i fabbricati di che trattasi ricade in Z.T.O. di tipo C2 "Aree residenziali estensive" (per le specifiche si rimanda alle norme tecniche di attuazione allegate).

3.6 - Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive.

I cespiti sono regolarmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato, località Malvitani, con i seguenti dati identificativi:

- foglio 5, part.IIa 1089, sub 2 piano T-1-2, categoria A/7 (abitazioni in villini), classe 1, consistenza 10 vani, rendita € 800,51 - Intestazione: [REDACTED];
- foglio 5, part.IIa 1089, sub 3 piano T-1-2, categoria A/7 (abitazioni in villini), classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita € 680,43 - Intestazione: [REDACTED].

Le planimetrie riportano la situazione del progetto approvato che, quindi, comporta la necessità di un aggiornamento delle stesse (previo espletamento delle pratiche urbanistiche di sanatoria precedentemente richiamate).

Pertanto, una volta alienato, occorrerà eseguire la voltura a favore degli acquirenti, la cui spesa della relativa pratica tecnica sarà, anche questa, posta in detrazione dal valore di stima.

3.7 – Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto



deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I cespiti in oggetto risultano essere pignorati interamente in capo alle debentrici, delle quali una non è sposata e l'altra è sposata in regime di separazione dei beni, ma ha una figlia.

In ogni caso, come già detto in risposta al quesito 3.1, i due cespiti non sono materialmente divisibili, in quanto dotati di un unico accesso e di impianti non separabili.

3.8 - Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Gli immobili sono pervenuti in proprietà rispettivamente:

- alla [REDACTED], in regime di separazione dei beni, tramite atto di compravendita del 26 marzo 2013 a rogito del Notaio Italo Alessio Scornajenghi di Cosenza, contro la società [REDACTED] di [REDACTED], trascritto all'Ufficio del Registro di Cosenza in data 29 marzo 2013 ai numeri 8176/5824;
- alla [REDACTED] tramite atto di compravendita del 28 gennaio 2013 a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi di Rende (CS) contro la società [REDACTED], trascritto all'Ufficio del Registro di Cosenza in data 31 gennaio 2013 ai numeri 2715/2066.

Le formalità pregiudizievoli, invece, risultano essere rispettivamente:

CESPITE N.1 – [REDACTED]

- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA, iscritta alla Conservatoria RR.II. di Cosenza in data 28/11/2012 al n°30199 R.G. e al n° 2644 R.P. per atto di Pubblico Ufficiale SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO in data 23/11/2012, rep.rio n°8093/5616 – FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Iscrizione n. 6025 del 2007;
- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, iscritta alla Conservatoria RR.II. di Cosenza in data 29/03/2013 al n° 8176 R.G. e al n° 5824 R.P. per atto di Pubblico Ufficiale SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO in data 26/03/2013, rep.rio n°8665/6033;
- ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Cosenza in data 28/02/2019 al n°5309 R.G. e al n°4325 R.P. per atto di Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA, rep.rio n°264 del 13/02/2019 a favore di FINO 2 SECURITISATION s.r.l. con sede a Milano e contro [REDACTED] per la quota pari all'intera proprietà.



CESPITE N.2 – [REDACTED]

- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA, iscritta alla Conservatoria RR.II. di Cosenza in data 28/11/2012 al n°30199 R.G. e al n° 2644 R.P. per atto di Pubblico Ufficiale SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO in data 23/11/2012, rep.rio n°8093/5616 – FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Iscrizione n. 6025 del 2007;
- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, iscritta alla Conservatoria RR.II. di Cosenza in data 31/01/2013 al n° 2715 R.G. e al n° 2066 R.P. per atto di Pubblico Ufficiale SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO in data 28/01/2013, rep.rio n° 97893/36042;
- ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Cosenza in data 28/02/2019 al n°5309 R.G. e al n°4325 R.P. per atto di Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA, rep.rio n°264 del 13/02/2019 a favore di FINO 2 SECURITISATION s.r.l. con sede a Milano e contro [REDACTED] per la quota pari all'intera proprietà.

Il sottoscritto non rileva ulteriori formalità pregiudizievoli contro i debitori rispetto a quanto riportato nella documentazione già prodotta agli atti della procedura.

I cespiti pignorati non risultano essere soggetti a ulteriori vincoli e/o a servitù.

3.9 - Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La presente consulenza ha lo scopo di determinare il valore del compendio dei cespiti pignorati, costituito dai due villini a schiera per civile abitazione che si sviluppano entrambi su tre livelli fuori terra, come inseriti in un più ampio fabbricato sito in Comune di Marano Marchesato, Via dell'Acqua Sulfurea.

PREMESSE ALLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Preliminarmente, occorre considerare che, a volte, il modus operandi di chi vende o compra può essere influenzato da molteplici motivazioni extraeconomiche, che sfuggono al puro criterio edonistico.

Per ciò che riguarda la valutazione di immobili quali quelli in oggetto, il prezzo di vendita è caratterizzato dal corrente andamento del mercato delle case e dalle potenzialità di sviluppo urbanistico e socio-economico dell'area in cui l'immobile stesso è ubicato. Tale plusvalore/minusvalore è legato non solo alla dotazione di infrastrutture proprie dei fondi e delle aree urbane ma, anche, ad una visione dell'andamento probabile dello sviluppo del territorio comunale, sotto tutti gli aspetti.

In ragione di quanto sopra detto e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, l'indagine di mercato di cui al paragrafo che segue ha interessato, in particolare, gli immobili residenziali destinati mercato delle "zone periferiche" di carattere prevalentemente residenziale, caratteristico della fascia periferica/frazioni del Comune di Marano Marchesato.



Nello specifico, per ciò che riguarda le peculiarità caratterizzanti gli immobili medesimi si rileva che, nonostante la data di realizzazione risale a circa nove anni fa, i fabbricati si presentano, esternamente in condizioni che si possono definire più che buone, mentre internamente agli alloggi visionati non si evidenziano problemi particolari, anzi risultano avere un livello di finiture e di servizi superiore alla media degli appartamenti simili della zona.

D'altro canto, la collocazione del villaggio in cui sono ubicati i due villini a schiera, come posti in zona periferica ma ben collegata, molto vicina ai servizi e alle infrastrutture del centro urbano e dei centri vicini molto importanti - risulta essere motivo che contribuisce almeno al mantenimento del prezzo.

E ciò, nonostante la crisi economica in atto che attanaglia, tra gli altri, anche il settore immobiliare; si è registrato, infatti, un sensibile calo dei prezzi nei vari ambiti urbani di Cosenza e provincia, ed è chiaro che, dopo l'impennata dei prezzi dell'ultimo decennio ed il successivo calo avutosi a partire dal 2008 ad oggi, si va verso la stabilizzazione dei valori di mercato.

Comunque, non si riscontrano ancora segni positivi in ordine alle tipologie residenziali benché queste, nella zona, rappresentino una spesa che dà, nel tempo e con la politica dell'investimento "nel mattone" legata al luogo, maggiori garanzie all'acquirente.

Ne deriva che risultano ancora apprezzabili degli immobili quali quelli di che trattasi, dove lo stato d'uso ed i reali caratteri della zona in cui ricadono rappresentano, nel loro insieme, elementi a favore dell'acquisto.

CRITERI DI STIMA E INDAGINE DI MERCATO

Compito del sottoscritto, nella presente consulenza, è quello di ricercare il più probabile valore venale dell'immobile di che trattasi, attribuibile ai beni da ordinari compratori e da ordinari venditori e che rappresenta, quindi, il prezzo che ha maggiore probabilità di verificarsi in una libera contrattazione di compravendita di tipo immobiliare.

La metodologia sintetico-comparativa può essere convenientemente applicata per valutare il prezzo al quale potrà essere venduto l'immobile ma, per un maggior approfondimento, i valori derivanti da stime sintetiche per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato nella stessa zona, applicando il procedimento detto "per comparazione diretta", sarà mediato assieme al valore che si ricava da una stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario dell'immobile oggetto di stima.

Una stima sintetica per comparazione si effettua in considerazione dei prezzi di vendita al metro quadrato di superficie lorda di immobili simili a quelli da stimare, decurtando la vetustà degli immobili stessi nonché quanto necessario per il ripristino alle condizioni della normale agibilità.

Una stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario, invece, si risolve nella capitalizzazione, ad un saggio opportuno, dei redditi netti, ordinari, traibili dall'immobile stesso, come determinato sulla base delle ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Pertanto, al fine di acquisire i necessari elementi tecnico-estimativi si è proceduto all'accertamento diretto sul mercato del valore di immobili residenziali, allo



scopo di conoscere i limiti minimo e massimo del prezzo unitario a metro quadro applicati nella zona specifica del Comune di Marano Marchesato.

Per eseguire la valutazione degli immobili, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, ci si è quindi riferiti alle informazioni date da alcune agenzie immobiliari locali, qui semplicemente riportate come Agenzia "A" ed Agenzia "B", ottenendo i seguenti riscontri:

- 1) **Agenzia "A"** (prezzi di vendita come "al nuovo" di immobili simili nella zona):
 - prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 600,00 e 900,00 €/mq;
 - prezzo medio pari a **€/mq 750,00**;
- 2) **Agenzia "B"** (prezzi di vendita come "al nuovo" di immobili simili nella zona):
 - prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 800,00 e 1.100,00 €/mq;
 - prezzo medio pari a **€/mq 950,00**;

Il quadro emerso avendo considerato solo due tra le agenzie immobiliari operanti nelle zone di Marano Marchesato, viene ora "corretto" mediante applicazione del criterio della deviazione standard, prendendo in analisi anche le quotazioni di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Quindi, sulla base delle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27/07/2007, utilizzando la banca dati di cui al 1° semestre 2020, ultimo pubblicato (Comune: Marano Marchesato, Fascia: periferica, Codice di zona: D1, Microzona catastale: 2), nonché applicando gli indici della tipologia "abitazioni in villini", ovvero categoria A/7, la determinazione del Valore Normale Unitario (VNU) dell'immobile risulta:

$$VNU = Val\ OMI_{min} + [(Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{mim}) \times K]$$

dove "K" è il coefficiente che esprime il taglio di superficie K1 e il livello di piano K2 di cui alle tabelle del citato provvedimento e da cui, nel caso specifico:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,0 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,375$$

quindi, nel caso di immobili allo stato "normale", si ha:

$$VNU = € 700,00 + [(€ 990,00 - 700,00) \times 0,375] = 808,75 €/mq$$

al quale valore, però, occorre aggiungere l'aliquota di maggiorazione del 30% onde equiparare il valore allo stato "normale" dell'immobile con quello del medesimo immobile come se fosse "al nuovo" (stato conservativo "ottimo"), e pertanto:

$$VNU = € 808,75 \times 1,3 = 1.051,37 €/mq \text{ arrotondabili in } \mathbf{1.050,00 €/mq}$$

A questo punto è possibile applicare il criterio della "deviazione standard", il quale si rivela molto utile per quantificare l'intervallo entro cui si distribuiscono i più probabili valori medi di mercato; con tale sistema, questi dovrebbero trovarsi entro l'intervallo centrato sulla media e d'estremi positivo (+) e negativo (-).

In tal modo siamo sicuri al 68% di aver individuato l'intervallo entro il quale il valore vero della grandezza dovrebbe cadere.

Quindi, mediando le risultanze delle indagini svolte, si ha:

Riferimenti immobiliari	€/mq
V1 = Valore medio Agenzia "A"	750,00
V2 = Valore medio Agenzia "B"	950,00
V3 = Valore Normale Unitario VNU (OMI Cosenza)	1050,00



M (media aritmetica valori) = $(V1+V2+V3) / 3 =$	900,00
e si può andare a definire la media “ripulita” dai valori anomali, previa individuazione dell’intervallo dei prezzi di mercato, individuabile sulla base dei seguenti valori:	
Deviazione standard = $M - VNU = 900,00 - 1050,00 =$	-133,33
Estremo positivo = $VNU + Deviazione standard =$	916,67
Estremo negativo = $VNU - Deviazione standard =$	1183,33

Pertanto, scartando il valore medio dell’Agenzia “A” (€ 750,00) che fuoriesce dal range [€ 916,67 - € 1183,33], si ha l’insieme dato dai valori dell’Agenzia “B” e del VNU {€ 950,00, € 1050,00} dalla cui media si ottiene “ripulito” il valore al metro quadrato (Vm) dell’immobile **come al nuovo: Vm = 1000,00 €/mq.**

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Stimato come sopra il prezzo corrente di mercato di immobili raffrontabili per tipologia e caratteristiche agli immobili in oggetto, si procede ora alla valutazione immobiliare ritenendo opportuno stabilirne il prezzo in base ad una prima stima per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato locale e, poi con altro metodo più analitico.

Quanto sopra detto, applicando i seguenti procedimenti:

- 1) stima sintetica con “procedimento per comparazione diretta”;
- 2) stima analitica con “procedimento per capitalizzazione del reddito”.

La media delle risultanze delle suddette stime darà il più probabile valore di mercato dell’immobile allo stato attuale.

A - Stima sintetica con “procedimento per comparazione diretta”

Come premesso, si stima un prezzo corrente di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche a quelli in oggetto i quali, tenuto conto della vetustà di circa 9 anni, deve essere deprezzato di un’aliquota pari ad almeno il 4,5%.

Pertanto, il prezzo come al nuovo di 975,00 €/mq si riduce a 931,75 €/mq arrotondabile a **€ 930,00**, il quale, quindi, è il prezzo al metro quadrato da assumere quale riferimento per la stima del medesimo e da applicare alle relative superfici lorde (SL) dei due immobili, rilevate come segue:

CESPITE 1 – [REDACTED]

- **SL A** (superficie lorda abitazione): **mq 72,00** - (Sup. conv.le = mq 72,00)
- **SL B** (superficie lorda p.terra/sottotetto): **mq 142,00** - (Sup. conv.le = mq 71,00)
- **SL C** (superficie lorda portico): **mq 27,00** - (Sup. conv.le = mq 9,00)
- **SL D** (superficie lorda terrazzi): **mq 22,00** - (Sup. conv.le = mq 5,50)
- **SL E** (superficie lorda corte a giardino): **mq 91,00** - (Sup. conv.le = mq 4,55)

Parametrizzando il valore di ciascuna delle suddette parti dell’immobile con le rispettive aliquote del prezzo di riferimento (P_{rif}), come sopra calcolato, si ottiene:

- **$P_{rif A}$** (aliquota applicata all’abitazione): **930,00 €/mq** (100% P_{rif})
- **$P_{rif B}$** (aliquota applicata al p.terra/sottotetto): **465,00 €/mq** (50,00% P_{rif})
- **$P_{rif C}$** (aliquota applicata al portico): **309,97 €/mq** (33,33% P_{rif})
- **$P_{rif D}$** (aliquota applicata ai terrazzi): **232,50 €/mq** (25% P_{rif})



- $P_{rif E}$ (aliquota applicata a corte a giardino): **46,50 €/mq** (5% P_{rif})

da cui il valore delle singole componenti dell'immobile:

- V_A (valore abitazione) = $SL_A \times P_{rif A} = \text{mq } 72,00 \times 930,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 66.960,00$
- V_B (valore p.terra/sottotet.) = $SL_B \times P_{rif B} = \text{mq } 142,00 \times 465,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 66.030,00$
- V_C (valore portico) = $SL_C \times P_{rif C} = \text{mq } 27,00 \times 309,97 \text{ €/mq} = \text{€ } 8.369,16$
- V_D (valore terrazzi) = $SL_D \times P_{rif D} = \text{mq } 22,00 \times 232,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.115,00$
- V_E (valore corte a giardino) = $SL_E \times P_{rif E} = \text{mq } 91,00 \times 46,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.231,50$

Per cui: $V_1 = (V_A + V_B + V_C + V_D + V_E) = \text{€ } \underline{150.705,66}$ e, in cifra tonda, **€ 150.700,00**

CESPITE 2 – [REDACTED]

- SL_A (superficie lorda abitazione): **mq 82,00** - (Sup. conv.le = mq 82,00)
- SL_B (superficie lorda p.terra/sottotetto): **mq 142,00** - (Sup. conv.le = mq 71,00)
- SL_C (superficie lorda portico): **mq 27,00** - (Sup. conv.le = mq 9,00)
- SL_D (superficie lorda terrazzi): **mq 12,30** - (Sup. conv.le = mq 3,08)
- SL_E (superficie lorda corte a giardino): **mq 89,50** - (Sup. conv.le = mq 4,48)

Parametrizzando il valore di ciascuna delle suddette parti dell'immobile con le rispettive aliquote del prezzo di riferimento (P_{rif}), come sopra calcolato, si ottiene:

- $P_{rif A}$ (aliquota applicata all'abitazione): **930,00 €/mq** (100% P_{rif})
- $P_{rif B}$ (aliquota applicata al p.terra/sottotetto): **465,00 €/mq** (50,00% P_{rif})
- $P_{rif C}$ (aliquota applicata al portico): **309,97 €/mq** (33,33% P_{rif})
- $P_{rif D}$ (aliquota applicata ai terrazzi): **232,50 €/mq** (25% P_{rif})
- $P_{rif E}$ (aliquota applicata a corte a giardino): **46,50 €/mq** (5% P_{rif})

da cui il valore delle singole componenti dell'immobile:

- V_A (valore abitazione) = $SL_A \times P_{rif A} = \text{mq } 82,00 \times 930,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 76.260,00$
- V_B (valore p.terra/sottotet.) = $SL_B \times P_{rif B} = \text{mq } 142,00 \times 465,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 66.030,00$
- V_C (valore portico) = $SL_C \times P_{rif C} = \text{mq } 27,00 \times 309,97 \text{ €/mq} = \text{€ } 8.369,16$
- V_D (valore terrazzi) = $SL_D \times P_{rif D} = \text{mq } 12,30 \times 232,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.859,75$
- V_E (valore corte a giardino) = $SL_E \times P_{rif E} = \text{mq } 89,50 \times 46,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.161,75$

Per cui: $V_2 = (V_A + V_B + V_C + V_D + V_E) = \text{€ } \underline{157.680,66}$ e, in cifra tonda, **€ 157.700,00**

Riepilogando:

V_1 Cespite 1 = **€ 150.700,00;**

V_1 Cespite 2 = **€ 157.700,00.**

B - Stima analitica con "procedimento per capitalizzazione del reddito"

In questo procedimento di stima, per maggior semplicità, quale termine di paragone sarà utilizzata la cosiddetta "superficie convenzionale" riferita alla parametrizzazione delle superfici lorde, come calcolate suddividendo le diverse parti costituenti l'unità immobiliare in figure geometriche semplici e comprensive dell'area su cui insistono i muri d'ambito e la metà dell'area su cui insistono le murature a confine con altre unità, applicando le medesime percentuali utilizzate nel paragrafo che precede, effettueremo le seguenti parametrizzazioni:

- la superficie lorda dell'abitazione, considerata per l'intero;
- la superficie lorda del piano terra e del sottotetto, considerata pari a 1/2 dell'effettivo;
- la superficie lorda del portico, considerata pari a 1/3 dell'effettivo;
- la superficie lorda dei terrazzi, considerata pari a 1/4 dell'effettivo;



- la superficie lorda della corte a giardino, considerata pari ad 1/20 dell'effettivo.

Pertanto, la superficie convenzionale dell'immobile (SC), riferita al CESPITE 1 – [REDACTED]

[REDACTED] risulta essere:

SC A (superficie convenzionale abitazione): $\text{mq } 72,00 / 1 (100\%) = \text{mq } 72,00$;

SC B (superficie convenzionale P.T. e S.T.): $\text{mq } 142,00 / 2 (50\%) = \text{mq } 71,00$;

SC C (superficie convenzionale portico): $\text{mq } 27,00 / 3 (33,00\%) = \text{mq } 9,00$;

SC D (superficie convenzionale terrazzi): $\text{mq } 22,00 / 4 (25\%) = \text{mq } 5,50$;

SC E (superficie convenzionale corte): $\text{mq } 91,00 / 20 (5\%) = \text{mq } 4,55$;

Superfici Convenzionali: abitazione e accessori (SC A + SC B + SC C + SC D + SC E)

CESPITE 1: mq 162,05 e, in cifra tonda, **mq 162,00**.

Superficie convenzionale dell'immobile (SC), riferita al CESPITE 2 – [REDACTED]

[REDACTED] risulta essere:

SC A (superficie convenzionale abitazione): $\text{mq } 82,00 / 1 (100\%) = \text{mq } 82,00$;

SC B (superficie convenzionale P.T. e S.T.): $\text{mq } 142,00 / 2 (50\%) = \text{mq } 71,00$;

SC C (superficie convenzionale portico): $\text{mq } 27,00 / 3 (33,00\%) = \text{mq } 9,00$;

SC D (superficie convenzionale terrazzi): $\text{mq } 12,30 / 4 (25\%) = \text{mq } 3,08$;

SC E (superficie convenzionale corte): $\text{mq } 89,50 / 20 (5\%) = \text{mq } 4,48$;

Superfici Convenzionali: abitazione e accessori (SC A + SC B + SC C + SC D + SC E)

CESPITE 2: mq 169,55 e, in cifra tonda, **mq 170,00**.

Riepilogando:

SC_{Cespite 1} = mq 162,00;

SC_{Cespite 2} = mq 170,00.

Nel caso in questione, per effettuare correttamente tale tipo di stima occorre considerare tutte le ipotesi a cui l'immobile può incorrere ai fini della sua locazione.

In via preliminare, in considerazione dei canoni praticati nella zona e dei ricavi dai fitti, si generalizza un canone mensile variabile da un minimo di € 400,00 ad un massimo di € 800,00 e, quindi, mediamente pari a € 600,00, ovvero un valore di locazione totale pari a € **7.200,00** annui lordi.

Tale valore di locazione, rimane confermato anche dai valori rilevati dall'O.M.I. di Cosenza in ordine al 1° semestre dell'anno 2020 per le locazioni di "Abitazioni di tipo ville e villini" (categoria catastale A/7) in zona "periferica" di Marano Marchesato e con stato conservativo normale, ovvero con valori minimo e massimo rilevati, rispettivamente, come pari a 2,6 e 3,7 €/mq per mese.

Difatti, il loro valore medio, pari a 3,15 €/mq per mese, moltiplicato per la superficie lorda convenzionale media degli immobili, come sopra calcolata pari a 162,00 mq per il SUB 2 e 170,00 mq per il SUB 3, dà un canone mensile pari a € 510,30 per il SUB 2 e € 535,50 per il SUB 3 che, moltiplicato per dodici mesi, dà un ricavo pari a € 6.123,60 all'anno per il SUB 2 e 6.426,00 all'anno per il SUB 3, arrotondabili rispettivamente in € 6.120,00 e € 6.430,00 annui lordi.

Mediando le risultanze di cui sopra, si assume quale reddito lordo annuo (RL) il complessivo valore di € **6.660,00** per il **Cespite 1** e di € **6.815,00** per il **Cespite 2** sempre annui lordi.

Nel caso di abitazioni simili, le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese di manutenzione, detrazioni ordinarie per sfitto, aliquote di ammortamento, oneri fiscali,



ecc.) si aggirano intorno al 40% del reddito lordo annuo e pertanto, detraendo tale percentuale, il reddito netto annuo (R_N), a base della capitalizzazione da effettuarsi con opportuno saggio, sarà rispettivamente pari a € 3.996,00 per il SUB 2 e € 4.089,00 per il SUB 3 ($R_L - 40\%$), arrotondabili rispettivamente in € 4.000,00 e € 4.100,00.

Nel caso in questione il detto saggio di capitalizzazione (s), variabile da valori minimi e massimi compresi tra 7 (min) e 1 (max), tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo contesto, va considerato di valore medio, pari a 2,5,

Per cui: $V2_{\text{Cespite 1}} = R_N / s = € 4.000,00 / 0,025 = € 160.000,00$;

$V2_{\text{Cespite 2}} = R_N / s = € 4.100,00 / 0,025 = € 164.000,00$;

quindi:

$V2_{\text{Cespite1}} = € 160.000,00$;

$V2_{\text{Cespite2}} = € 164.000,00$.

C - Valore mediato degli immobili, deprezzamenti e considerazioni finali

Mediando i risultati delle due stime ($V1$ e $V2$) e sottraendo da esse le spese necessarie per la regolarizzazione degli immobili sotto il profilo urbanistico (D), come calcolate nel paragrafo 3.4, il giusto valore $V(V)$ attribuibile ai due immobili risulta essere:

$$\begin{aligned} V_{\text{Cespite1}} &= (V1_{\text{Cespite1}} + V2_{\text{Cespite1}}) / 2 - D_{\text{Cespite1}} = \\ &= (€ 150.700,00 + 160.000,00) / 2 - € 24.500,00 = \mathbf{€ 130.850,00}; \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} V_{\text{Cespite2}} &= (V1_{\text{Cespite2}} + V2_{\text{Cespite2}}) / 2 - D_{\text{Cespite2}} = \\ &= (€ 157.700,00 + 164.000,00) / 2 - € 23.500,00 = \mathbf{€ 137.350,00}. \end{aligned}$$

ovvero, in cifra unica: **$V = € 268.200,00$**

Quindi, in base alle risultanze di stima e secondo il parametro della superficie lorda convenzionale, detta anche superficie commerciale calcolata, il prezzo corrente degli immobili risulta essere pari a:

$$V_{\text{Cespite1}} / SC_{\text{Cespite1}} = € 130.850,00 / 162,00 \text{ mq} = \mathbf{807,70 \text{ €/mq}}.$$

$$V_{\text{Cespite2}} / SC_{\text{Cespite2}} = € 137.350,00 / 170,00 \text{ mq} = \mathbf{807,90 \text{ €/mq}}.$$

Tali valori ben rispecchiano il costo di immobili simili, per caratteristiche e vetustà, a quelli in oggetto; tutto ciò in una realtà, quale quella di Marano Marchesato e della Provincia di Cosenza, lo stato d'uso degli immobili e l'andamento del mercato.

3.10 - Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo se necessario, al relativo frazionamento catastale.

I due immobili di che trattasi, u.i.u. costituenti il compendio dei cespiti pignorati, non sono suddivisibili in più lotti di vendita, ma sono alienabili separatamente, in quanto dotati entrambi di singoli accessi dalla strada privata di accesso.

3.11 - Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o



oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Entrambi gli immobili pignorati sono attualmente occupati dalle debentrici eseguite, le quali le abitano e li usano con i propri gruppi famigliari durante tutto il periodo dell'anno.

3.12 - Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Non risultano, ad oggi, provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità.

4 - CONCLUSIONI

Sintetizzando le risultanze della presente consulenza tecnica in relazione ai cespiti oggetto di stima sono le seguenti:

CESPITE N.1 VILLINO A SCHIERA - sub 2

Lotto unico

Ubicazione:

Comune di MARANO MARCHESATO (CS), via dell'Acqua Sulfurea della località Malvitani.

Natura:

Villino con tipologia a schiera che fa parte di un più ampio fabbricato di tre piani fuori terra ospitante quattro unità abitative che si sviluppano su tre livelli di cui uno, il sottotetto, conformato a mansarda, oltre alle corti di pertinenza sui lati est e ovest.

Costituito da: due piani fuori terra più un piano mansardato collegati da una scala interna con accesso dal portoncino posizionato sul lato est, immediatamente prospiciente al cancelletto in ferro e protetto da una zona porticata.

Destinazione urbanistica:

"Z.T.O. di tipo C2 "aree residenziali estensive".

Posizione urbanistica:

Difforme rispetto al permesso originario ma sanabile.

Dati catastali:

Comune di MARANO MARCHESATO (CS), località MALVITANI,
foglio 5, particella 1089, sub 2 (abitazioni in villini)

Intestazione:



