



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

*via Piazzetta, 25 Longobucco CS - via San Domenico, 150 Roggiano Gravina CS
tel/fax: 0984501130 - cell: 3494649893 - PEC: luigi.scarlato.e8155@ingpec.eu*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - VERSIONE "PRIVACY" -

Tribunale di COSENZA Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. I. Dott.ssa Mariarosaria Savaglio

Esecuzione Immobiliare: R.G. n. 119/2022

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitori: Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] **e** [REDACTED] [REDACTED]

II CTU

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Sommario

1	PREMESSA	4
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	8
3	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 1.....	8
4	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 2.....	9
5	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 3.....	12
6	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 4.....	12
7	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 5.....	25
8	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 6.....	27
9	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 7.....	36
10	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 8.....	36
11	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 9.....	39
12	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 10	39
13	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 11	40
14	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 12	40
15	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 13	41
16	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 13 BIS.....	41
17	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 14.....	41
	17.1 Definizione di Valore di Mercato	42
	17.2 Analisi del mercato immobiliare di riferimento.....	42
	17.3 Criterio di stima utilizzato.....	52
	17.4 Determinazione delle caratteristiche quantitative e qualitative	53
	17.5 Valore di Mercato	60
18	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 15	64
19	CONCLUSIONI	65



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

ALLEGATI

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO;
2. CERTIFICATI ANAGRAFICI;
3. VISTE AEREE SATELLITARI;
4. RILIEVO FOTOGRAFICO;
5. ELABORATI GRAFICI;
6. DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
7. ATTI NOTARILI;
8. ISPEZIONI IPOTECARIE;
9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;
10. ATTESTATO ASSENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE;
11. SCHEDE COMPARABILI;
12. FOGLIO RIASSUNTIVO.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Ill.ma Dott.ssa Mariarosaria Savaglio, Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza

1 PREMESSA

Il giorno 22/12/2022 il sottoscritto

Ing. Luigi Giuseppe Scarlato, nato a Longobucco (CS) il 08/08/1976, con studio tecnico in Longobucco (CS) alla via Piazzetta 25 e residente a Roggiano Gravina (CS), in via San Domenico, 150, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4187, a seguito di Decreto di Nomina CTU del G.E. Dott.ssa Mariarosaria Savaglio, del 22/12/2022, ricevuto con Notificazione di Cancelleria del 22/12/2022, prestava Giuramento, in modalità telematica, accettando l'incarico conferitogli per la redazione di Perizia Immobiliare, quale C.T.U, relativa alla procedura R.G. n. 119/2022, nella quale il Creditore Procedente è la società [REDACTED] e i Debitori sono i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]). Si accettava, perciò di svolgere l'attività di Consulenza Tecnica da evadere con redazione di Perizia volta alla soluzione del Quesito formulato dal G.E. Dott.ssa Mariarosaria Savaglio nel Decreto del 22/12/2022 in n. 15 punti, che vengono di seguito riportati (testualmente):

"1) 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);

2) 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



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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;

3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; 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;

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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;

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del 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



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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 riguarda 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;

9) 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;

10) 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;

11) 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;

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



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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

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

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento 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;

15) 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.

Inoltre, nello stesso Decreto, il Giudice disponeva al C.T.U. il deposito dell'elaborato peritale in PCT e la trasmissione dello stesso alle parti (creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito) ed al custode nominato, almeno quarantacinque giorni prima dalla data fissata per l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, stabilendo che, a partire dal deposito dell'elaborato peritale, alle parti è concesso il termine di giorni 15 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni. Infine, al C.T.U. si concedeva il termine giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle eventuali osservazioni svolte al proprio elaborato peritale.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come da appuntamento concordato con il Custode Giudiziario, [REDACTED], che ha provveduto alla comunicazione di esso alle parti in causa, il sottoscritto si è recato il giorno 19/01/2023, agli immobili oggetto di esecuzione.

Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto, i Sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (incaricato dal Custode Giudiziario) e [REDACTED] (dipendente ufficio [REDACTED]).

Alla presenza dei suddetti intervenuti il sottoscritto ha proceduto a visionare gli immobili e ad effettuare un rilievo metrico e fotografico.

Non sono stati necessari altri sopralluoghi oltre al primo e, pertanto, raccolti tutti gli elementi utili, come il reperimento di documentazione urbanistica, catastale ed ipotecaria, è stato possibile redigere la presente relazione, dando risposta al Quesito del Giudice articolato nei seguenti quindici punti.

3 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 1

“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);”

A seguito di un accurato esame dei fascicoli, il sottoscritto ha verificato che la documentazione, di cui all’art. 567, secondo comma codice di procedura Civile, presente in atti è completa. In particolare, si evince che il creditore precedente ha optato per il deposito di



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

certificazione notarile sostitutiva, depositando, a tal fine, la Certificazione Notarile del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano del 22/08/2022 e relativa integrazione del 16/09/2022, nella quale viene certificata la situazione catastale e la titolarità giuridica degli immobili oggetto di pignoramento, dichiarando che gli immobili, catastalmente censiti al Catasto Fabbricati di Rose (CS) al Foglio 16 Particella 51 Sub 1, Sub 2, Sub 3 e Sub 4 sono di titolarità, con quota paria 1/2 di piena proprietà ciascuno dei sig.ri [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]). Tale quota è pervenuta per atto di divisione rogato dal Notaio Luigi De Santis del 05/07/2018 Rep. 51265/28078 trascritto il 09/07/2018 ai numeri 17800/13725, da comproprietà con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Ai dividendi le rispettive quote di pertinenza degli immobili erano pervenuti per successione legittima in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] (Uff. Reg. Cosenza den. 1035 vol. 9990 del 29/06/2018, trascritta il 18/07/2018 ai nn. 18729/14437 (in data 15/09/2022 ai nn. 27464/22714 risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Luigi De Santis del 05/07/2018, Rep. 51265). Nella stessa certificazione notarile viene certificato che nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento non si rilevano ulteriori provenienze a favore del signor [REDACTED] riguardanti gli immobili in oggetto.

Nella stessa Certificazione Notarile non sono allegare né la Visure Catastali Attuali e né quelle Storiche. I dati catastali attuali sono in esso, comunque, correttamente riportati.

4 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 2

“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;”

In base alla documentazione presente in atti, ed in particolare in base a quanto certificato nella Certificazione Notarile del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano del 22/08/2022 e relativa integrazione del 16/09/2022, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione sono gravati, nel



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

ventennio antecedente al pignoramento, dalle seguenti formalità pregiudizievoli (si riporta elenco come da Certificazione notarile):

- ISCRIZIONE NN. 47831/17560 del 01/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 29/11/2005 Numero di Repertorio 23153/8908 Notaio DE SANTIS LUIGI Sede COSENZA
A favore di [REDACTED]
(PROVINCIA DI COSENZA)- SOCIETA' COOPERATIVA Sede [REDACTED]
(CS) Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED]),
Contro [REDACTED]. Sede [REDACTED] Codice fiscale
[REDACTED], [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale
[REDACTED]
capitale € 150.000,00 Totale € 300.000,00
Grava, fra gli altri su Rose Foglio 16 Particella 51 Sub. 1 Particella 51 Sub. 2 Particella
51 Sub. 3 Particella 51 Sub. 4
- TRASCRIZIONE NN. 24825/20470 del 16/08/2022 nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/07/2022 Numero di Repertorio 2270 emesso
da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Sede COSENZA
A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale
[REDACTED] (Richiedente AVV. [REDACTED] C.SO [REDACTED], [REDACTED]),
Contro [REDACTED] [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale
[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice
fiscale [REDACTED]
Grava su Rose Foglio 16 Particella 51 Sub. 1 Particella 51 Sub. 2 Particella 51 Sub. 3
Particella 51 Sub. 4

Tuttavia, avendo il Giudice disposto al sottoscritto, nei successivi punti del quesito (in particolare al successivo punto 3), l'acquisizione della documentazione catastale ed ipotecaria ed avendo lo stesso sottoscritto provveduto ad eseguire tali ricerche, si è constatata la presenza di altra formalità pregiudizievole riferita agli immobili oggetto di esecuzione. In particolare, dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 12/01/2023 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di COSENZA - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ALLEGATO n. 8), risulta che gli immobili sono gravati, oltre che dalle



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

formalità pregiudizievoli riportate nella Certificazione Notarile del Dott. Giulia Messina Vitrano del 22/08/2022 e relativa integrazione del 16/09/2022, anche dalla seguente formalità pregiudizievole:

- TRASCRIZIONE NN. 24924/20566 del 17/08/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/07/2022 Numero di Repertorio 1964 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Sede COSENZA
A favore di [REDACTED]. Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
(Richiedente [REDACTED] VIA [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED]),
Contro [REDACTED] [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
Grava, fra gli altri su Rose Foglio 16 Particella 51 Sub. 1 Particella 51 Sub. 2 Particella 51 Sub. 3 Particella 51 Sub. 4

Da verifica eseguita in cancelleria, risulta che a tale Verbale di Pignoramento sono collegate due procedure esecutive (R.G. n. 57/2022 e R.G. n. 116/2022) non ancora estinte e di ciò si è informato il Giudice, così come disposto nel quesito, con Deposito in PCT del 27/01/2023

Si riporta di seguito l'elenco completo delle formalità risultanti dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di COSENZA - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ALLEGATO n. 8):

➤ *Immobili Foglio 16 Particella 51 Sub 1, Sub 2, Sub 3 e Sub 4 (i quattro immobili presentano le medesime formalità)*

1. ISCRIZIONE del 01/12/2005 - Registro Particolare 17560 Registro Generale 47831
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 23153/8908 del 29/11/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
2. TRASCRIZIONE del 09/07/2018 - Registro Particolare 13725 Registro Generale 17800
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 51265/28078 del 05/07/2018
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
3. TRASCRIZIONE del 18/07/2018 - Registro Particolare 14437 Registro Generale 18729
Pubblico ufficiale COSENZA Repertorio 1035/9990 del 29/06/2018



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 16/08/2022 - Registro Particolare 20470 Registro Generale 24825
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2270 del 19/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 17/08/2022 - Registro Particolare 20566 Registro Generale 24924
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1964 del 19/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. TRASCRIZIONE del 15/09/2022 - Registro Particolare 22714 Registro Generale 27464
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 51265 del 05/07/2018
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

5 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 3

“acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; 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;”

Si è provveduto ad acquisire e ad allegare tutta la documentazione indispensabile per la corretta identificazione dei beni. In particolare si allega nell' ALLEGATO n. 6 la documentazione catastale (estratto di mappa, visure, planimetrie, elenco subalterni) e nell' ALLEGATO n. 8 la documentazione ipotecaria (visure ipotecarie per immobili e per soggetti, trascrizioni, annotazioni, ecc.) e per la quale non si rilevano discrasie in merito. Si precisa che non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica, visto che trattasi di pignoramento solo di immobili residenziali e non vi sono terreni.

6 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 4

“descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

(calpestable) 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;"

Oggetto di pignoramento è un **fabbricato** su tre livelli, in muratura portante, attualmente non agibile/abitabile, visto il mediocre stato di manutenzione, pertanto da ristrutturare, il quale è, allo stato attuale, così composto (segue dopo la descrizione relativa rappresentazione grafica, presente anche in scala nell'ALLEGATO n. 5):

- *al piano terra* (rispetto alla via principale, cioè via XXIV Maggio, da dove vi si accede, e piano secondo rispetto alla via secondaria, cioè via Rupe) vi sono due vani (fra loro collegati), un balcone (con piccolo wc) ed un terrazzo. Tale livello presenta segni di un ultimo utilizzo (non recente) commerciale (conformemente alla destinazione d'uso catastale, cioè C/1), sono, infatti, presenti vetrine espositive in tre aperture prospicienti la via principale. Tale livello è risultato quasi libero da oggetti o altri elementi non fissi del fabbricato. Sono risultati presenti, infatti solo alcune sedie (oltre a dei pezzi di vetro sul pavimento). Presenti, inoltre degli elementi da considerare una via di mezzo tra elementi architettonici fissi ed arredi: si tratta di due specchi attaccati al muro e di vetrine espositive, di cui una più grande nella quale è stata ricavata una porta di ingresso e due armadi a muro.
- *al piano primo seminterrato* (rispetto alla via principale, cioè via XXIV Maggio, e piano primo rispetto alla via secondaria, cioè via Rupe) vi sono tre vani (fra loro collegati), di cui uno dotato di lavabo, un disimpegno, un ripostiglio ed una scala di collegamento al piano superiore senza sbocco (solaio chiuso). In tale livello non è chiaro l'ultimo utilizzo, infatti in esso sono presenti un vecchio lavabo (con rivestimento in piastrelle sulla relativa parete) ed un vecchio frigo, segno di un passato (remoto) utilizzo residenziale, ma sono presenti anche cataste di documenti che fanno pensare ad un passato utilizzo di tipo terziario (ufficio). La presenza, inoltre, di vari vecchi arredi posizionati a mo' di deposito (disordinato), fanno pensare anche ad un utilizzo di tipo pertinenziale (locali deposito).



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

- *al piano secondo seminterrato* (rispetto alla via principale, cioè via XXIV Maggio, e piano terra rispetto alla via secondaria, cioè via Rupe) vi sono tre vani deposito/cantine (indipendenti). Tale livello presenta segni di un ultimo utilizzo pertinenziale, quali locali deposito (conformemente alla destinazione d'uso catastale, cioè C/2). Infatti in due dei tre immobili sono ancora depositati vecchi arredi e porte, oltre a varie casse di bottiglie vuote e bottiglie di vetro vuote sul pavimento. Il terzo locale si può ritenere vuoto, visto che è presente a terra la sola porta d'ingresso divelta).

Completa il compendio immobiliare una scalinata (con ballatoio), esterna e scoperta, che dal piano terra (via XXIV Maggio) conduce ai piani inferiori.

Gli immobili presentano vari ingressi, in particolare al piano terra vi è un ingresso diretto da via XXIV Maggio e un ingresso da terrazzo (al quale vi si accede da cancello pedonale nella ringhiera). Dal piano terra, inoltre, attraverso cancello pedonale, comunicante con via XXIV Maggio si giunge alla scalinata con ballatoio dove vi è l'ingresso al piano primo seminterrato. La stessa scalinata prosegue fino al piano secondo seminterrato dove sono le cantine, alle quali vi si giunge anche in modo diretto da via Rupe.

Si precisa che nel seguito della presente relazione si utilizza la nomenclatura dei piani seguendo la logica della rilevanza della strada, pertanto, essendo via XXIV Maggio la strada principale, si definisce il compendio immobiliare sviluppato su tre livelli definiti come piano terra, piano primo seminterrato e piano secondo seminterrato.

Il fabbricato appena descritto è catastalmente costituito da quattro immobili (segue dettagliata descrizione catastale nello stesso paragrafo ed al successivo paragrafo 8), di cui uno (con categoria catastale C/1) che costituisce la maggior parte della superficie e che comprende i due livelli superiori (piano terra e primo seminterrato), mentre gli altri tre sono piccoli vani deposito/cantine (categoria catastale C/2), da intendersi come pertinenziali, considerando, perciò, il tutto come "fabbricato terratetto". Per tale descrizione, si ritiene che tutti e quattro gli immobili debbano essere intesi come *unico fabbricato*. Considerando, inoltre, così come si specifica al successivo paragrafo 10, che non vi è certezza sulla legittimità urbanistica della destinazione d'uso commerciale e considerando che il fabbricato necessita di ristrutturazione, con la quale si potrebbe adibire il fabbricato ad abitazione, che è probabilmente la destinazione d'uso



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

originaria, la destinazione prevalente in zona e, anche, la “più commerciabile”, in termini di possibilità di vendita (così come si specifica al successivo paragrafo 17.2), si ritiene adeguato identificare il fabbricato con la seguente descrizione sintetica:

Fabbricato da ristrutturare, composto da due vani ed accessori al piano terra, tre vani ed accessori al piano primo seminterrato e tre cantine al piano secondo seminterrato.

Nella presente relazione il fabbricato oggetto di perizia viene indicato anche con il termine “*cespite*” e si utilizza anche il termine “*immobili*” e il termine “*beni*”, con i quali si indicano le quattro unità immobiliari catastali che costituiscono l’intero compendio.

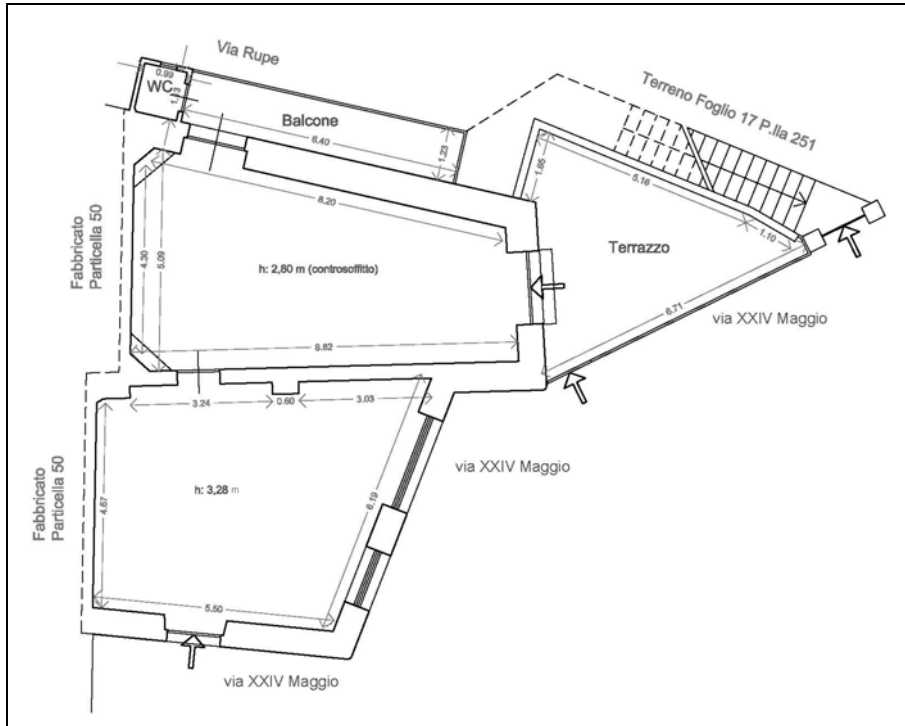
Nelle foto seguenti è visibile il Fabbricato esternamente (altre foto dell’esterno e le foto interne sono visibili nell’ALLEGATO n. 4).

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

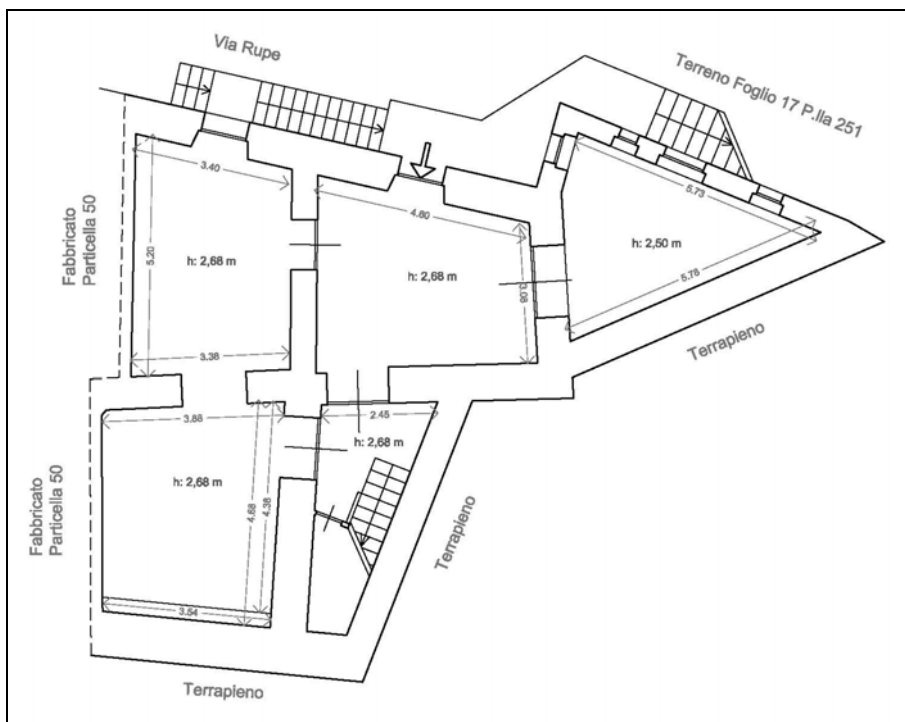


Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Di seguito rappresentazione grafica del fabbricato allo stato attuale (presente in scala nell'ALLEGATO n. 5).

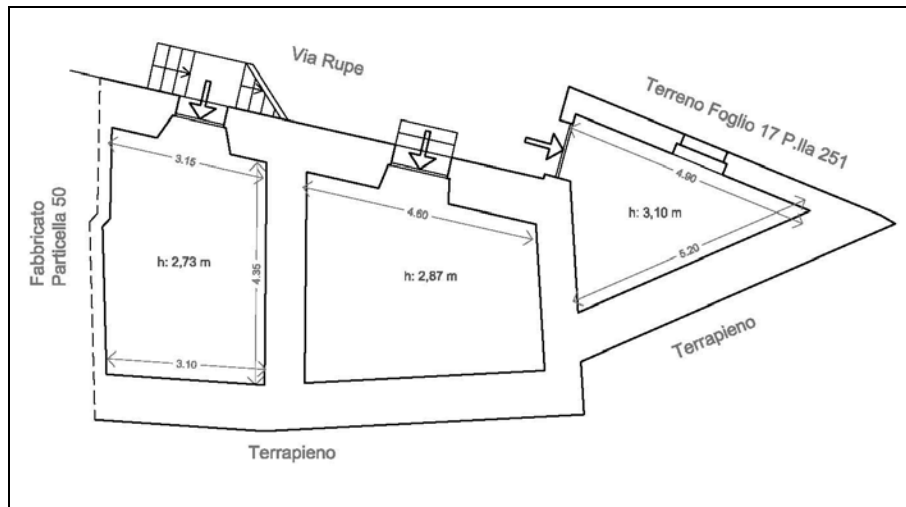


Pianta piano terra



Pianta piano primo seminterrato

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Pianta piano secondo seminterrato

Il fabbricato, in base all'indirizzo catastale presente in visura è sito nel Comune di Rose (CS) in viale Italia, n. 3 (stesso indirizzo per le quattro unità immobiliari). In base all'attestazione rilasciata dal Comune (ALLEGATO 9), invece, esso è sito in via XXIV Maggio (nell'attestazione non è riportato numero civico), così come risulta anche nella planimetria catastale dell'immobile al piano terra e primo seminterrato, cioè il sub 1 (per gli altri al piano secondo seminterrato, invece, in planimetria è riportato l'indirizzo "via Rupe").

Al sopralluogo è stata rilevata la presenza di toponomastica alla parete del fabbricato adiacente, che conferma l'esattezza della via attestata dal Comune (via XXIV Maggio).

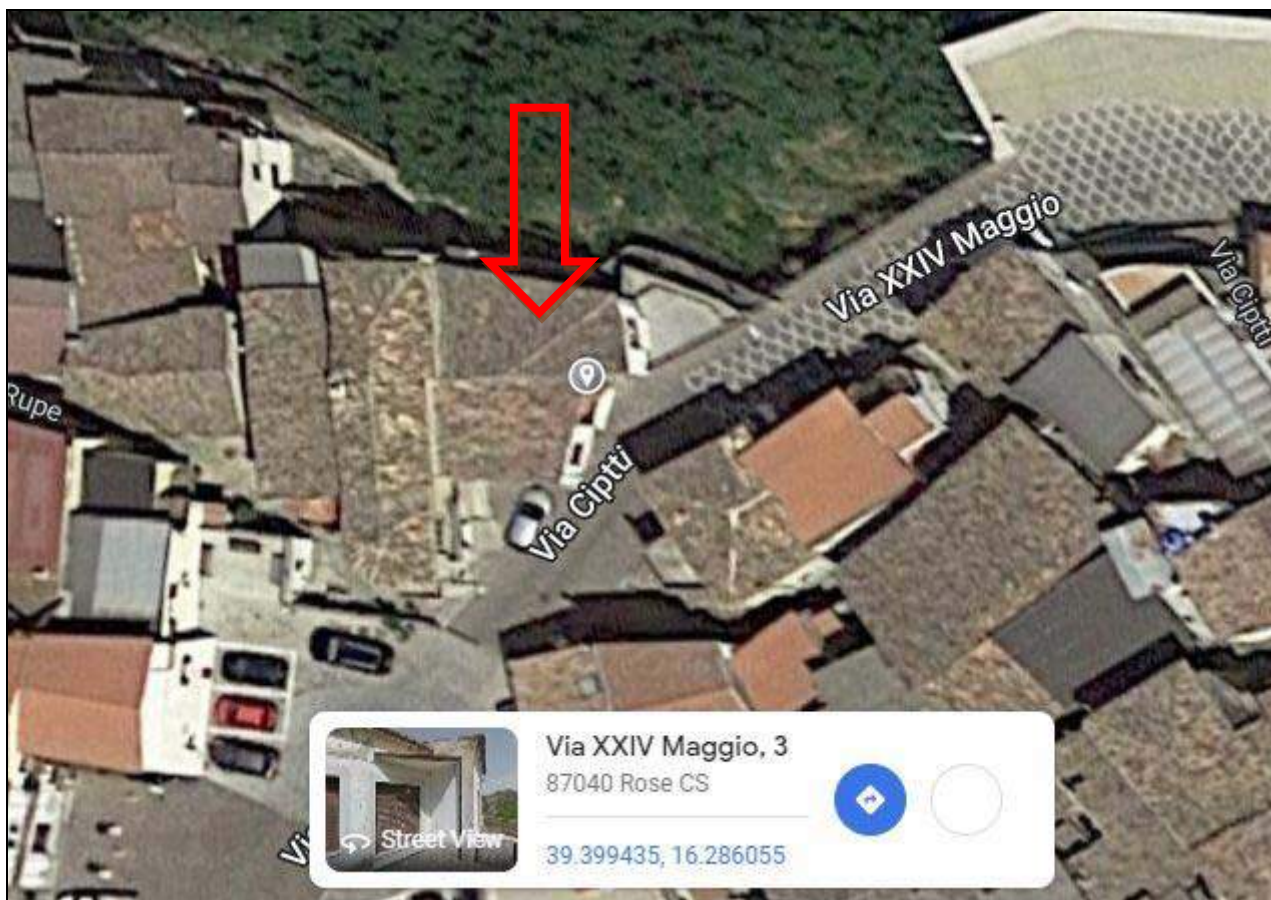


Particolare vista segnaletica toponomastica fabbricato adiacente (via XXIV Maggio)

Non è stata rilevata numerazione civica al fabbricato oggetto di stima al piano piano terra su via XXIV Maggio, mentre ai piani inferiori sono riportati i numeri facenti parte della via secondaria e cioè via Rupe. È visibile, infatti, il numero civico 50 all'ingresso del piano primo seminterrato e sono visibili i numeri 48, 52 e 54 per gli immobili al piano secondo seminterrato.

In base al numero civico presente sul fabbricato adiacente, in numero 1, probabilmente in passato il fabbricato aveva all'ingresso su via XXIV Maggio il numero civico 3, il quale è stato, probabilmente, coperto con lavori all'intonaco nel corso degli anni.

Per una corretta identificazione dei beni è utile riportare le coordinate geografiche: Latitudine 39.399435, Longitudine 16.286055, desunte dal sito internet "google maps", visibili nella seguente figura.



Vista aerea "Google Maps" con coordinate geografiche ed indirizzo

Nella figura è visibile direttamente il particolare del fabbricato in oggetto, identificato con l'indirizzo "via XXIV Maggio, 3" e anche la via nella quale è presente sia l'indirizzo via XXIV Maggio che l'indirizzo "via Ciptti". Tale altro indirizzo, seppur scritto in modo diverso e cioè "via Cipitti" è presenta anche in altre mappe di altri siti specialistici, come ad esempio quella di "bing.com" (figura seguente) ed in altri documenti, come ad esempio nell'atto notarile di divisione (ALLEGATO 7), nel quale viene riportato come indirizzo "Viale Italia", ma nei confini vi è riportato, fra gli altri, la "via Cipitti".

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

maggiore edificazione negli ultimi decenni). Nel centro storico, tuttavia, sono ancora presenti vari servizi pubblici, quali strutture amministrative (sede del Comune), strutture religiose (chiese) e si è, inoltre, relativamente vicini a zona con altri servizi pubblici quali strutture scolastiche e postali e strutture commerciali. La zona del centro storico presenta viabilità poco carrabile, tuttavia il fabbricato in oggetto risulta facilmente accessibile sia con automobili che con veicoli commerciali di medie dimensioni, essendo la via in questione (strada comunale) abbastanza larga (e con parcheggi) e collegata alla strada provinciale SP 247, la quale collega il centro storico sia all'aderente zona ad edificazione più recente (dove si trovano le scuole, il cimitero, l'ufficio postale, la farmacia e vari locali commerciali) e sia alla più distante zona "Contrada Petrarò" (che dista dal fabbricato in oggetto circa 3,7 Km, considerando non la misura in linea d'aria, ma quella stradale e che è percorribile in con auto in circa 6/7 minuti). Attraverso la SP 247, inoltre, è possibile raggiungere lo scalo ferroviario di Montalto Uffugo (stazione ferroviaria più vicina e che dista circa 6 km, percorribile in con auto in circa 6/7 minuti). Il fabbricato dista, inoltre, circa 7,8 km (percorribili con auto in circa 12 minuti) dall'uscita autostradale più vicina (autostrada A2 uscita Montalto).



Mapa Inquadramento "Google Maps" con indicazione fabbricato oggetto di perizia



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Il Fabbricato, graficamente rappresentato in precedenza ed in scala nell'ALLEGATO n. 5, confina al piano terra con via XXIV Maggio, con via Rupe, con fabbricato in aderenza particella 50 del foglio 16 e con terreno particella 251 del foglio 17, mentre ai piani inferiori (seminterrati) confina con terrapieno, con via Rupe, con fabbricato in aderenza particella 50 del foglio 16 e con terreno particella 251 del foglio 17.

Lo stato manutentivo della maggior parte del fabbricato risulta mediocre, ma vi sono alcune parti (poche) che con stato manutentivo appena sufficiente ed altre parti (anche esse poche) con stato manutentivo scarso. Lo *stato di manutenzione* del fabbricato, è da ritenere, pertanto, nel complesso *mediocre* e si può ritenere il fabbricato inutilizzabile, senza adeguata ristrutturazione. L'immobile presenta, infatti, situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In particolare, al piano terra, nel quale sono visibili segni di ultimo utilizzo (non recente) come locale commerciale (conformemente alla destinazione d'uso catastale, cioè C/1), si rilevano segni di degrado agli intonaci dovuti ad infiltrazioni d'acqua dalla copertura (alla quale vi si accede da botola interna). Risulta, fra l'altro, che tali infiltrazioni, evidentemente persistenti da vari anni, sono ancora in essere, visto in alcuni punti è stata rilevata la presenza di piccole quantità d'acqua. Gli intonaci, inoltre, risultano deteriorati da umidità per risalita capillare dal basso, in particolare sui lati con affaccio su via XXIV Maggio. Gli stessi intonaci, inoltre, presentano, in alcuni punti piccole lesioni. Il pavimento risulta in alcuni punti non livellato. Il piccolo wc presente sul balcone presenta porta rotta, oltre a segni di degrado dovuti all'abbandono e alle infiltrazioni d'acqua che hanno fatto completamente staccare l'intonaco del soffitto. I sanitari, così come il relativo impianto idrico, sono vetusti. Il piano primo seminterrato presenta i medesimi tratti di deterioramenti degli intonaci, i quali risultano ancora più accentuati nel vano posto sotto il terrazzo del piano terra, il quale presente anche lo stato di manutenzione peggiore (si può ritenere scarso in questo vano). In condizioni di degrado risultano anche le tre cantine al piano secondo seminterrato, fra le quali vi è quella catastalmente identificata con il sub 4 che presenta lo stato di manutenzione peggiore. Anche esternamente il fabbricato presenta segni di deterioramento agli intonaci, i quali risultano in alcuni punti, ormai, assenti.

La *qualità delle rifiniture*, al netto dello stato di manutenzione in precedenza descritto, può essere definita come *sufficiente*, non rilevando elementi di particolare pregio. In particolare, si rileva che gli infissi sono quasi tutto in legno (con vetro singolo) ad eccezione di quattro infissi



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

al piano terra (compreso gli ingressi) che si presentano con avvolgibile metallica sul lato esterno e infisso in alluminio all'interno (per tre di essi tali parti in alluminio costituiscono vetrine espositive, di cui una più grande nella quale è stata ricavata una porta di ingresso) Gli ingressi ai piani inferiori sono in legno, così come le porte interne. I pavimenti del piano terra (sia interno che balcone e terrazzo) e del piano primo seminterrato sono in realizzate con piastrelle in graniglia. Le tre cantine al piano secondo seminterrato sono prive di pavimenti.

La *luminosità* nel complesso può essere definita come *discreta*, visto che parte del piano primo seminterrato è adiacente a terrapieno, con conseguente poca luminosità in alcuni punti.

La *funzionalità* può essere definita come *assente*, vista l'assenza di adeguati servizi igienici. Infatti, attualmente, è presente solo un piccolissimo wc (con solo water e lavabo) con accesso da balcone.

La *panoramicità* può essere definita come *normale*, visto che l'immobile non gode di vedute su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico.

Il fabbricato risulta essere dotato di *impianto elettrico e idraulico* (entrambi *vetusti*) ed è privo di altri impianti (impianto termico, climatizzazione, fotovoltaico, ecc.).

Come scritto in precedenza, oggetto di esecuzione è un fabbricato costituito catastalmente da quattro unità immobiliari urbane censite al **N.C.E.U. del Comune di Rose (CS)** con i seguenti identificativi catastali, reperibili dalle Visure Catastali aggiornate (ALLEGATO n. 6):

- **Foglio 16 Particella 51 Sub 1**, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 91 mq, Superficie Catastale 90 mq, Rendita € 949,35. Indirizzo: VIALE ITALIA n. 3 Piano S1 - T;
- **Foglio 16 Particella 51 Sub 2**, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale 26 mq, Rendita € 35,53. Indirizzo: VIALE ITALIA n. 3 Piano S2;
- **Foglio 16 Particella 51 Sub 3**, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale 19 mq, Rendita € 22,21. Indirizzo: VIALE ITALIA n. 3 Piano S2;
- **Foglio 16 Particella 51 Sub 4**, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale 31 mq, Rendita € 35,53. Indirizzo: VIALE ITALIA n. 3 Piano S2.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Il fabbricato, insiste su Ente Urbano distinto nel Catasto Terreni del Comune di Rose (CS) con i seguenti identificativi catastali: *Foglio 16 Particella 51* Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie 110 mq.

Non è presente Elaborato Planimetrico Catastale, ma dalle consultazioni catastali effettuate, è, comunque, emerso che le quattro unità immobiliari urbane prima elencate, rappresentano la totalità dei subalterni della particella 51 e ciò supporta la definizione dei beni pignorati data in precedenza e cioè quella di un unico fabbricato su tre livelli, costituito da un'unità immobiliare principale, disposta su due livelli, che è il sub 1 (categoria catastale C/1) e tre unità pertinenziali (categoria catastale C/2), poste su un altro livello (quello più in basso).

Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella consistenza (superficie esterna lorda, superficie interna lorda, superficie interna netta o calpestabile) al paragrafo 17.4.

7 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 5

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;”

In base a quanto scritto al precedente paragrafo 6, gli *immobili* che costituiscono, come in precedenza specificato, un *unico fabbricato*, si possono descrivere secondo la schematica seguente descrizione (identificativi catastali, indirizzo e confini):

- *Identificativi catastali:*
 - *Catasto Fabbricati del Comune di Rose (CS) Foglio 16 Particella 51 Sub 1, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 91 mq, Superficie Catastale 90 mq, Rendita € 949,35. Indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 3 Piano S1 - T 7;*
 - *Catasto Fabbricati del Comune di Rose (CS) Foglio 16 Particella 51 Sub 2, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 16 mq, Superficie*



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Catastale 26 mq, Rendita € 35,53. Indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 3 Piano S2;

- *Catasto Fabbricati del Comune di Rose (CS) Foglio 16 Particella 51 Sub 3, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale 19 mq, Rendita € 22,21. Indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 3 Piano S2;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di Rose (CS) Foglio 16 Particella 51 Sub 4, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale 31 mq, Rendita € 35,53. Indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 3 Piano S2.*

- *Indirizzo Attuale (intero fabbricato): Rose (CS), via XXIV Maggio, s.n.c.;*
- *Confini: al piano terra con via XXIV Maggio, con via Rupe, con fabbricato in aderenza particella 50 del foglio 16 e con terreno particella 251 del foglio 17, mentre ai piani inferiori (seminterrati) confina con via Rupe, con terrapieno, con fabbricato in aderenza particella 50 del foglio 16 e con terreno particella 251 del foglio 17*

Nell'Atto di Pignoramento, gli immobili sono identificati come "immobili siti nel Comune di Rose (CS) censiti al catasto di detto Comune come segue:

- *NCEU foglio 16, particella 51, sub 1, CTG C1, consistenza 91 mq, Classe 1, Viale Italia n. 3, rendita € 949,35;*
- *NCEU foglio 16, particella 51, sub 2, CTG C2, consistenza mq 16, Viale Italia n. 3 Classe U, piano S2, rendita € 35,53;*
- *NCEU foglio 16, particella 51, sub 3, CTG C2, consistenza mq 10, classe U, Viale Italia n. 3 piano S2, rendita € 22,21;*
- *NCEU foglio 16, particella 51, sub 4, CTG C2, consistenza mq 16, classe U, Viale Italia n. 3 piano S2, rendita € 35,5"*

Si rileva, pertanto, che nell'Atto di Pignoramento non sono riportati i confini e si è descritto gli immobili solo in base all'indirizzo catastale ed in base ai dati catastali principali, i quali sono riportati in modo corretto e, pertanto, si ritiene, tale documento idoneo all'individuazione dei beni.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

8 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 6

“rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;”

Come già specificato al paragrafo 6, gli immobili sono, catastalmente, censiti al **N.C.E.U. del Comune di Rose (CS)** con i seguenti identificativi catastali, reperibili dalle Visure Catastali (ALLEGATO n. 6):

- **Foglio 16 Particella 51 Sub 1**, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 91 mq, Superficie Catastale 90 mq, Rendita € 949,35. Indirizzo: VIALE ITALIA n. 3 Piano S1 - T;
- **Foglio 16 Particella 51 Sub 2**, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale 26 mq, Rendita € 35,53. Indirizzo: VIALE ITALIA n. 3 Piano S2;
- **Foglio 16 Particella 51 Sub 3**, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale 19 mq, Rendita € 22,21. Indirizzo: VIALE ITALIA n. 3 Piano S2;
- **Foglio 16 Particella 51 Sub 4**, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale 31 mq, Rendita € 35,53. Indirizzo: VIALE ITALIA n. 3 Piano S2.

Il fabbricato, insiste su Ente Urbano distinto nel Catasto Terreni del Comune di Rose (CS) con i seguenti identificativi catastali: *Foglio 16 Particella 51* Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie 110 mq.

Lo stato catastale è rappresentato nelle quattro seguenti Planimetrie Catastali (presenti anche in scala nell' ALLEGATO n. 6, nel quale vi sono anche gli altri documenti catastali, specificando che non è presente in catasto l'Elaborato Planimetrico Catastale).



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Data presentazione: 01/01/1979 - Data: 22/12/2021 - n. 1356930 - Richiedente: SCBI.LIS76A8061678P

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Min. B (Vice Capo Ufficio Catasto)

Usc 15

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di ROSSO Via 24 MARZIA

Data 16/8/1979 n. 16 di 16

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esatale di COSENZA

Pianta 1° piano

Pianta 2° piano

ORIENTAMENTO

SCALE IN 1:200

Foglio N° 15 PART. 51

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

Compilata dal G. Scarlato

16/8/1979

Terrino ad Albo dei Geometri
della Provincia di Cosenza
n. 16 - 8 - 1979

Data 16/8/1979

Prov. CS

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1979 - Data: 22/12/2021 - n. 1356930 - Richiedente: SCBI.LIS76A8061678P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Fabbricato - Situazione al 22/12/2021 - Comune di ROSSO (CS65) - Foglio 15 - Particella 51 - Subalerno 1 - VIALE ITALIA n. 3 Piano S1 - T

Planimetria Catastale Immobile Foglio 16 Particella 51 Subalerno 1



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Data presentazione: 01/01/1979 - Data: 22/12/2021 - n. 1356931 - Richiedente: SCBL.LIS76M001679P

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Min. B. C. V. C. C. (Min. Colonie)

Lire 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROSA Via ROSA

Data: [redacted] [redacted] 18/1/ [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA.

sub. 1
82
1654 2

Foglio 1145 PART. 51

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PRAT. N°	Complesso del <u>Giardino</u> Istituto all'Edilizia di <u>Costruzione</u> della Provincia di <u>Cosenza</u> DATA <u>18-1-1979</u> Firma: [redacted]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1979 - Data: 22/12/2021 - n. 1356931 - Richiedente: SCBL.LIS76M001679P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Fabbricati - Situazione al 22/12/2021 - Comune di ROSA (1563) - Foglio 14 - Particella 51 - Subalterno 2 - VIALE ITALIA n. 3 Piano 82

Planimetria Immobile Foglio 16 Particella 51 Subalterno 2



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Data presentazione: 01/01/1979 - Data: 22/12/2021 - n. 1356952 - Richiedente: SCBL.LISTABER8E678P

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Min. R. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

LA RICERCA-ANNO II (ART. 10, L. 461)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROSSO Via DUPE

Data m² e l.

Alligata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di ROSSO

L. 178

VIA DUPE

Sub. 3

ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1:100

FOGLIO N° 16 PART. 51

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	<div style="font-size: 2em; font-weight: bold;">16/543</div>

Completata dal

Incaric. all'atto del

della Provincia di ROSSO

Data 12/12/2021

Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1979 - Data: 22/12/2021 - n. 1356952 - Richiedente: SCBL.LISTABER8E678P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Fabbricato - Situazione al 22/12/2021 - Comune di ROSSO (CS05) - Foglio 16 - Particella 51 - Subalterno 3 - VIALE ITALIA n. 3 Piano 82

Planimetria Immobile Foglio 16 Particella 51 Subalterno 3



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Data presentazione: 01/01/1979 - Data: 22/12/2021 - n. 1356953 - Richiedente: SCBI.LIS76M001670P

REGOLATO
P. 10, 17, 18

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Art. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Linea 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROSIGNANO Via ROSA
Data 16/5/14 n. 16/5/14 in 16/5/14
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di _____

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI SPECIFICHE

DATA
PROF. N°

16/5/14

Completata dal Geometra
[Redacted]
Zona di Alto di Scorsico
della Provincia di COSENZA
data 16/5/14
Firma: [Redacted]

Ultima planimetria in atti

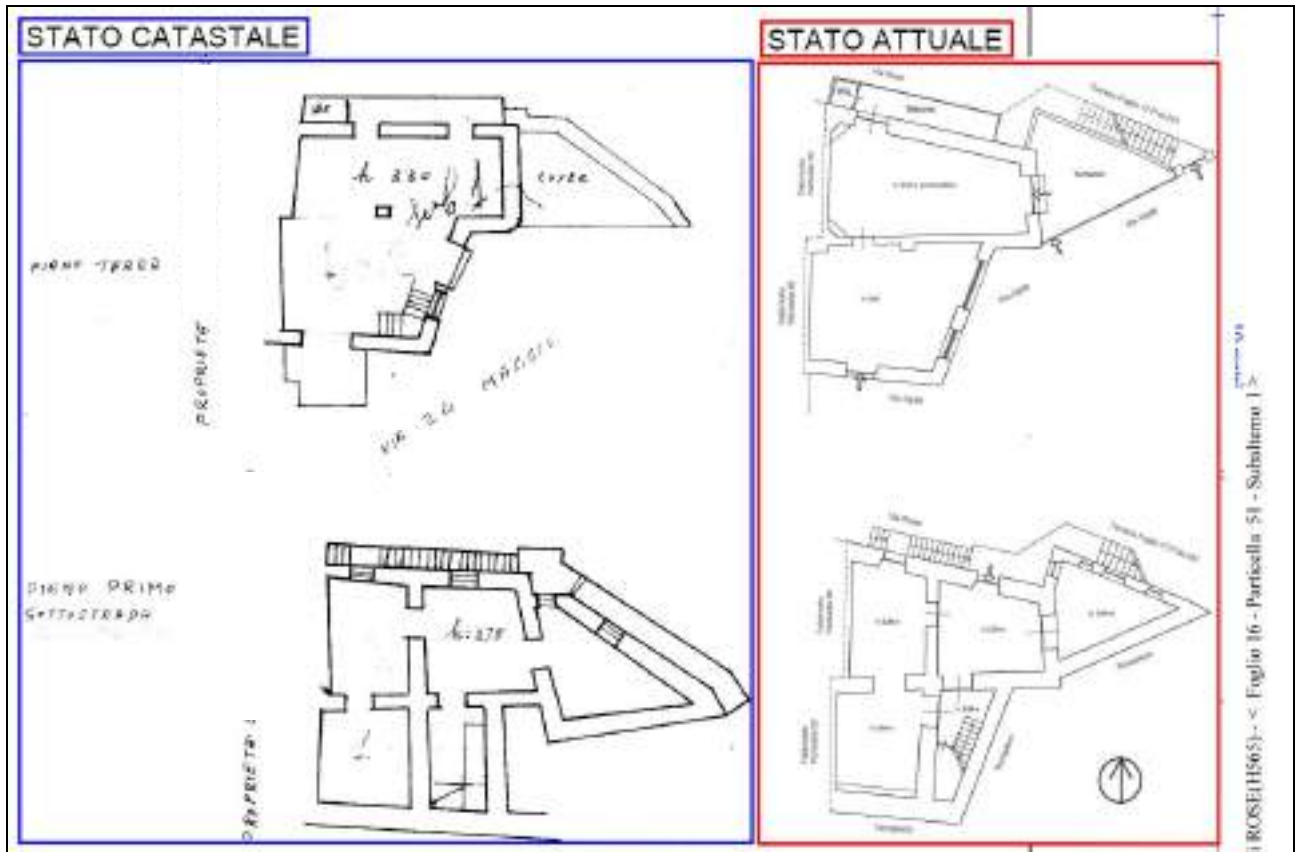
Data presentazione: 01/01/1979 - Data: 22/12/2021 - n. 1356953 - Richiedente: SCBI.LIS76M001670P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Fabbricati - Situazione al 22/12/2021 - Comune di ROSIGNANO - Foglio 16 - Particella 51 - Subalterno 4 -
VIALE ITALIA n. 3 Piano 82

Planimetria Immobile Foglio 16 Particella 51 Subalterno 4

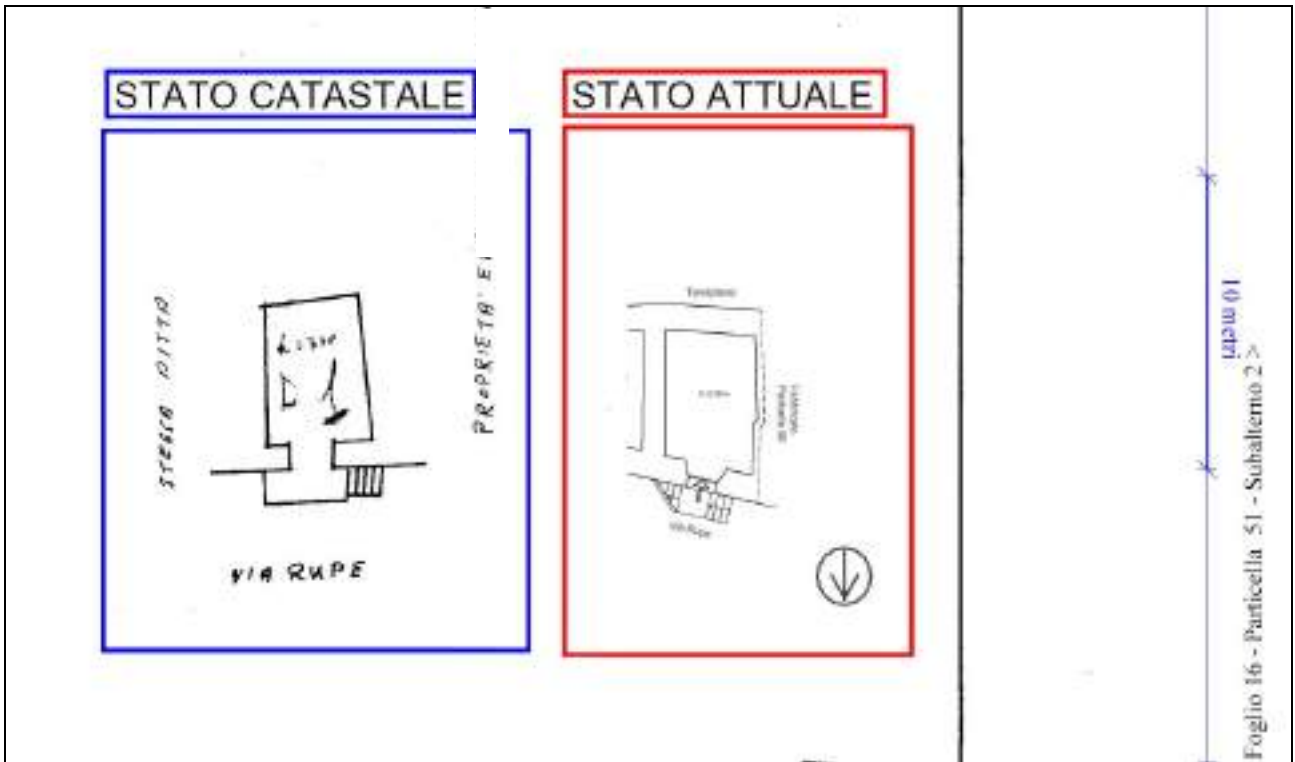
Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

In sede di sopralluogo sono state riscontrate le **difformità catastali**, riportate nelle seguenti figure (e nell'ALLEGATO 5) e di seguito elencate.

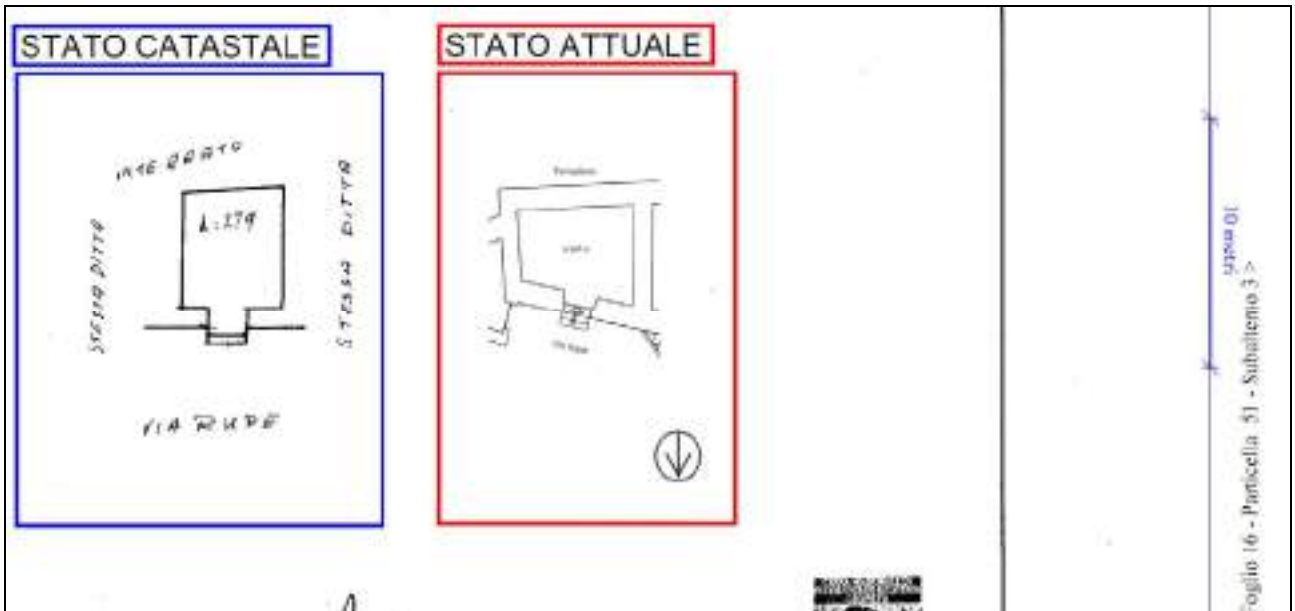


Confronto tra stato catastale e stato attuale immobile Foglio 16 Particella 51 Sub 1

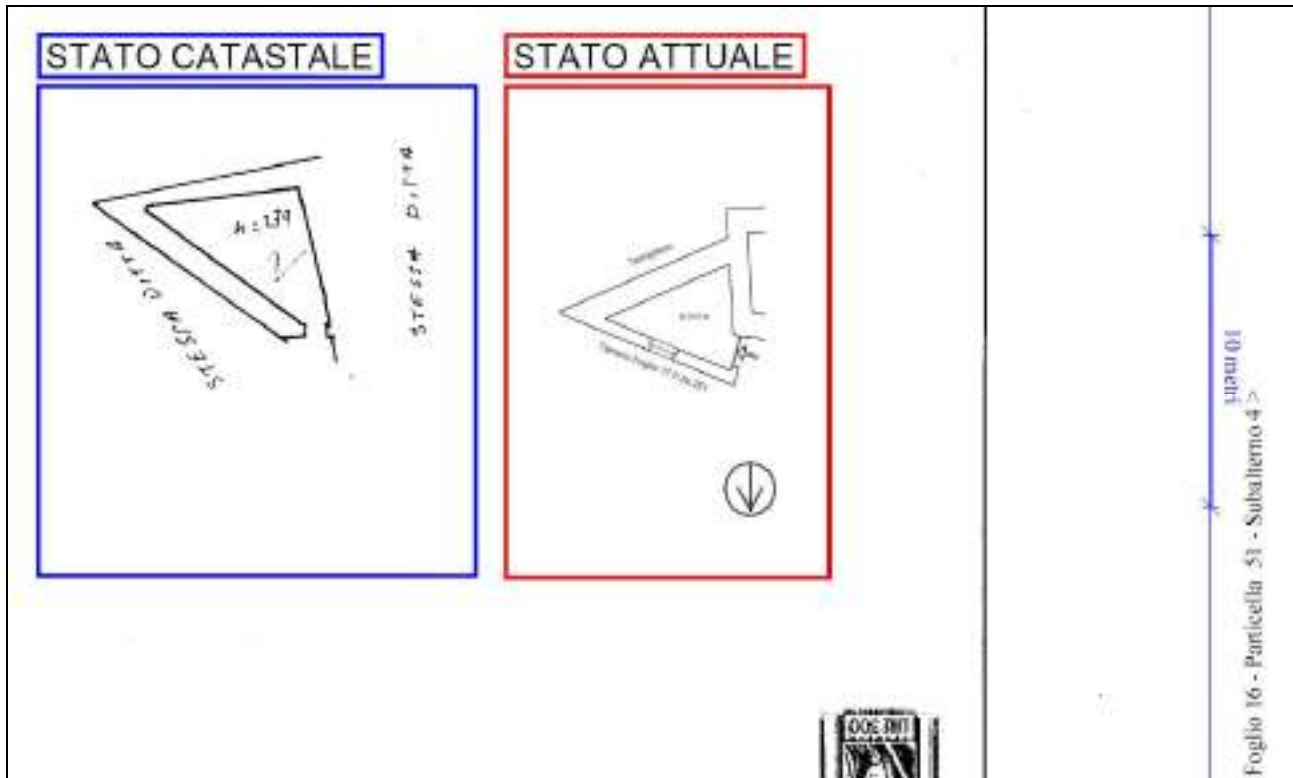
Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Confronto tra stato catastale e stato attuale immobile Foglio 16 Particella 51 Sub 2



Confronto tra stato catastale e stato attuale immobile Foglio 16 Particella 51 Sub 3



Confronto tra stato catastale e stato attuale immobile Foglio 16 Particella 51 Sub 4

- Difformità Catastali all'immobile Foglio 16 Particella 51 Sub 1:

- Diversa forma geometrica;
- Diversa distribuzione dei vani interni;
- Assenza di collegamento interno fra i due livelli (la scala è presente al piano inferiore, ma è senza sbocco, vista la chiusura del solaio);
- Diverso numero e posizione di aperture (porte e finestre);
- Diversa altezza interna al piano primo seminterrato (altezza in planimetria 2,75 m, ma attualmente è pari a 2,68 m, approssimabile a 2,70 m, per quasi tutto il livello, a parte il vano sotto il terrazzo, che presenta h: 2,50 m).

Per le difformità sopra elencate, trattandosi (nel complesso) di difformità che variano i dati di classamento (ed anche di identificativi catastali, trattandosi di immobile che andrebbe soppresso per frazionamento con relativa costituzione di due diversi immobili), si necessiterebbe di aggiornamento catastale.

Si rileva, inoltre l'assenza di delimitazione di piccola area di corte (lato sud), la quale risulta, pertanto, attualmente ad uso pubblico (via comunale), ma ciò non è da considerare difformità catastale.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

- Difformità Catastali all'immobile Foglio 16 Particella 51 Sub 2:

- Diversa forma geometrica (con variazione di consistenza);
- Diversa altezza interna (altezza in planimetria 3,10 m, ma attualmente è pari a 2,73 m, approssimabile a 2,75 m).

Per le difformità sopra elencate, trattandosi (nel complesso) di difformità che variano i dati di classamento, si necessiterebbe di aggiornamento catastale.

- Difformità Catastali all'immobile Foglio 16 Particella 51 Sub 3:

- Diversa forma geometrica (con variazione di consistenza);
- Diversa altezza interna (altezza in planimetria 2,79 m, ma attualmente è pari a 2,87 m, approssimabile a 2,85 m).

Per le difformità sopra elencate, trattandosi (nel complesso) di difformità che variano i dati di classamento, si necessiterebbe di aggiornamento catastale.

- Difformità Catastali all'immobile Foglio 16 Particella 51 Sub 4:

- Diversa forma geometrica (con variazione di consistenza);
- Diversa altezza interna (altezza in planimetria 2,79 m, ma attualmente è pari a 3,10 m).

Per le difformità sopra elencate, trattandosi (nel complesso) di difformità che variano i dati di classamento, si necessiterebbe di aggiornamento catastale.

Per avere gli immobili correttamente rappresentati nelle planimetrie catastali (e con relativi dati censuari corretti in visura) bisognerebbe aggiornare le stesse mediante la presentazione di DOCFA telematiche i cui costi sono di seguito esposti:

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE INTERO FABBRICATO	
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	COSTI
Pratiche DOCFA	
- <i>Tributi catastali</i>	€ 250,00
- <i>Oneri professionali</i>	€ 1250,00
TOTALE	€ 1500,00



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

9 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 7

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”

Dalle consultazioni telematiche effettuate presso il sito internet ufficiale del Comune (ALLEGATO 9) è emerso che il fabbricato si trova in zona definita dal P.R.G.C. come “A (Centro storico)”, per la quale valgono le prescrizioni riportate nell'Art. 14 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. , che si allega nell' ALLEGATO 9.

10 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 8

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del 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 riguarda 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;”

In base a quanto attestato dal Comune, con attestato rilasciato dal Comune di Rose - Settore 2° - Tecnico in data 24/01/2023 (ALLEGATO 9), non risultano, per il fabbricato oggetto di perizia, pratiche edilizie e/o agibilità e non risultano presenti provvedimenti sanzionatori per violazioni edilizie. Nello stesso documento, inoltre, si attesta che il fabbricato è di “remota costruzione” e facente parte del “nucleo edificato antico del Comune, costituito in epoca antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/42”.

Nell'Atto di Divisione Rep. 51265 del 05/07/2018 - Notaio Luigi De Santis (ALLEGATO n. 7), i comparenti dichiarano (ai sensi dell'art.40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47), che il fabbricato oggetto di perizia è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.



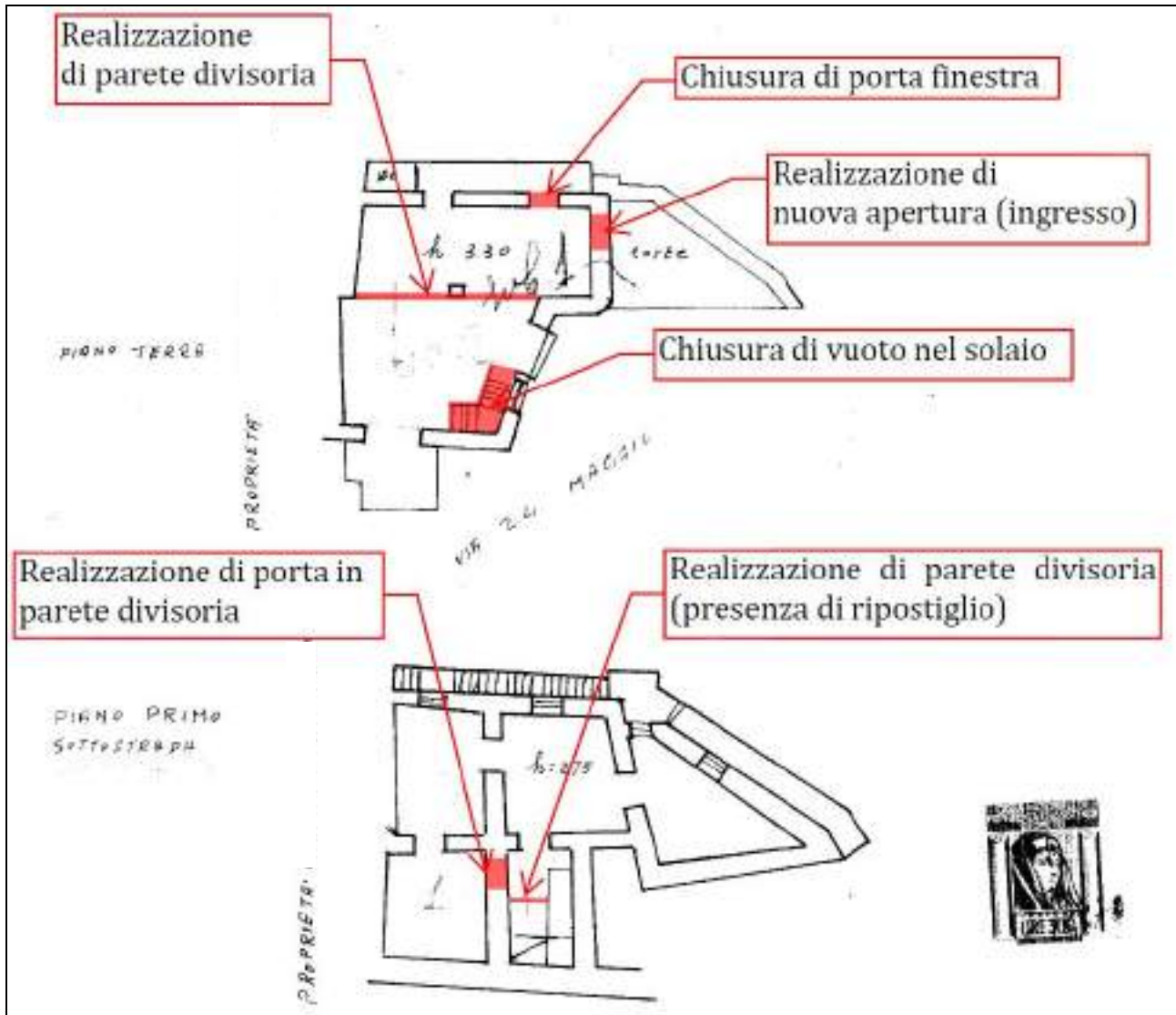
Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Anche dalle ricerche effettuate ed in particolare in base all'aerofotogrammetria del 1954 (ALLEGATO 9), essendo il fabbricato già presente in tale mappa, si evince che il fabbricato è stato costruito in periodo antecedente al 1967. Ciò risulta anche evidente visivamente, anche se non è stato possibile conoscere con certezza l'anno di costruzione. Considerando che il primo strumento urbanistico adottato dal Comune di Rose è del 1978, si ritiene che la *costruzione del fabbricato*, seppur posizionato nel centro storico, è *urbanisticamente legittima* (proprio perché ante 1967 in Comune sprovvisto di strumento urbanistico) nonostante l'assenza di titoli edilizi.

Detto che è visivamente evidente che il fabbricato è stato costruito antecedente al 1967, si rileva che è anche visivamente evidente che vi sono alcune finiture di epoca successive al 1967. Sono visibili, infatti, al piano terra, alcuni elementi di epoca più recente (seppur con vetustà maggiore di almeno venti anni), quali alcuni infissi (con vetrine espositive) ed il controsoffitto metallico. Non vi è certezza sull'epoca di tali piccole ristrutturazioni, così come non vi è certezza documentale che la destinazione d'uso commerciale era già preesistente alla data di adozione del primo strumento urbanistico. Infatti l'adozione del primo strumento urbanistico è datata 22/08/1978, mentre la data di accatastamento (che censisce fino ad ora la categoria catastale C/1) è 16/08/1979, pertanto, essendo, "scoperto" circa un anno, non vi è certezza che la destinazione d'uso commerciale è urbanisticamente legittima. Probabilmente, in origine il fabbricato era adibito solo ad abitazione e pertinenze, così come i fabbricati adiacenti e circostanti. Si precisa, tuttavia, che la destinazione d'uso commerciale non era proibita con l'adozione del primo strumento urbanistico, così come non lo è ora. Pertanto non si ritiene di segnalare ciò come una difformità urbanistica necessitante di specifica regolarizzazione, anche perché attualmente l'immobile non è agibile e non è utilizzato, pertanto, come locale commerciale. Visto, invece, che si necessita di una ristrutturazione prima di un suo utilizzo, sarà comunque necessario presentare pratica edilizia al Comune. Tale pratica edilizia si renderebbe necessaria anche perché si è rilevata la presenza di alcune lavorazioni eseguite successivamente all'adozione del primo strumento urbanistico (22/08/1978), che avrebbero necessitato di relativa autorizzazione. Infatti, dal confronto tra la planimetria catastale del 1979, che rappresenta, pertanto, lo stato dei luoghi a quella data, al netto delle differenze di carattere grafico rispetto allo stato attuale, risultano effettuate in periodo successivo al 16/08/1979 (data di accatastamento) le lavorazioni rappresentate nella figura seguente e di seguito elencate, che costituiscono, pertanto, delle

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

diffinitività urbanistiche (visto che, in base a quanto attestato dal Comune, non risultano pratiche edilizie con le quali esse sono state autorizzate).



Diffinitività urbanistiche immobile Foglio 16 Particella 51 Sub 1

- Realizzazione di parete divisoria al piano terra;
- Chiusura di apertura balcone al piano terra;
- Realizzazione di nuova apertura/ingresso al piano terra;
- Chiusura di vuoto nel solaio (scala al piano primo seminterrato ora senza sbocco);
- Realizzazione di parete divisoria al piano seminterrato (presenza di ripostiglio);
- Realizzazione di porta in parete divisoria al piano primo seminterrato.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Per regolarizzare urbanisticamente l'immobile, trattandosi di abusi non in contrasto con lo strumento urbanistico in essere, si renderebbe presentare al Comune una *S.C.I.A. in sanatoria* (con la quale si comunicherebbe anche, a mo' di accertamento di conformità, la destinazione d'uso commerciale del piano terra), i cui costi sono di seguito esposti:

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEL BENE	
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	COSTI
Pratica SCIA IN SANATORIA	
- Sanzione pecuniaria	€ 516,00
- Diritti di segreteria.	€ 100,00
- Oneri professionali	€ 1.000,00
TOTALE	€ 1.616,00

11 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 9

“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;”

Come descritto in precedenza, oggetto di pignoramento, è, di fatto, un *unico fabbricato*, benché censito catastalmente con quattro diversi identificativi catastali. Considerando, pertanto, le caratteristiche tipologiche del fabbricato ed il suo inserimento nel contesto immobiliare della zona, si ritiene che i quattro identificativi catastali debbano essere alienati come UNICO LOTTO.

12 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 10

“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



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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;”

I beni oggetto della relazione non risultano pignorati pro quota.

13 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 11

“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;”

In base a quanto rilevato al sopralluogo i beni pignorati risultano *liberi* da persone. È stata comunque verificata la presenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate e tale ricerca ha dato esito negativo, come attestato dalla stessa Agenzia delle Entrate nel relativo documento rilasciato in 02/01/2023 (ALLEGATO n. 10). Si specifica, così come già scritto al paragrafo 6, che nel fabbricato sono presenti (al momento del sopralluogo), in alcuni punti a mo' di deposito/discarica, vecchi arredi, vecchie porte divelte, bottiglie di vetro, cataste di documenti ed altri oggetti.

14 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 12

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

Come specificato nel paragrafo precedente, i beni risultano *liberi*.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

15 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 13

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

Per i beni pignorati, non risultano vincoli o oneri di qualsiasi natura.

16 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 13 BIS

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

Trattasi di fabbricato indipendente e non facente parte di condominio, pertanto non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e spese condominiali non pagate.

17 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 14

“determini il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell’immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all’abbattimento 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;”



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

17.1 Definizione di Valore di Mercato

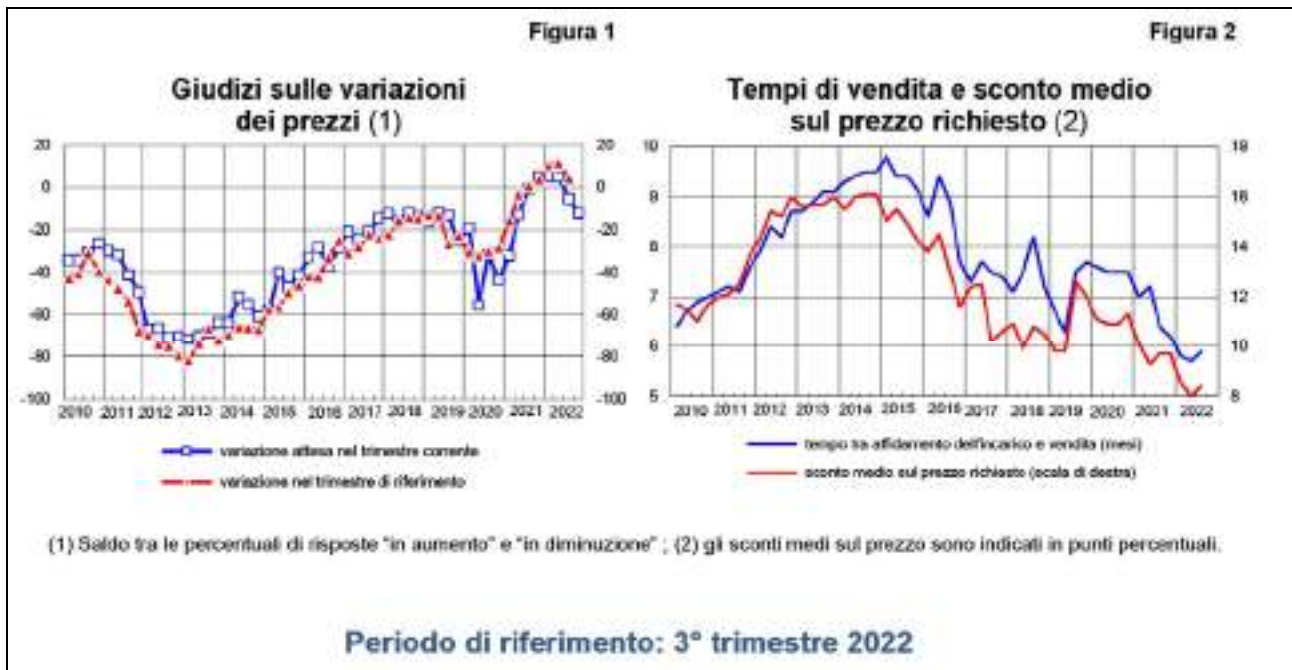
Si definisce **Valore di Mercato dell'immobile** "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"¹.

17.2 Analisi del mercato immobiliare di riferimento

Secondo un'indagine di mercato² su scala nazionale condotta da Banca d'Italia presso 1.463 agenti immobiliari dal 21 settembre al 21 ottobre 2022 (i cui risultati sono graficamente rappresentati nella figura seguente), nel III trimestre continuano a prevalere segnali di stabilità dei prezzi delle abitazioni, ma il saldo tra giudizi di rialzo e di ribasso delle quotazioni risulta in diminuzione rispetto alla precedente indagine; sono divenute più diffuse fra gli agenti le attese di un calo dei prezzi per il trimestre corrente. I tempi di vendita si sono appena allungati, mantenendosi prossimi ai minimi storici, e lo sconto medio sul prezzo richiesto è lievemente aumentato (all'8,4 %). Gli operatori segnalano un peggioramento delle condizioni della domanda: i giudizi di riduzione dei potenziali acquirenti prevalgono sulle valutazioni di aumento. Le attese sulla situazione del mercato immobiliare si sono ulteriormente deteriorate, con riferimento sia a quello in cui opera la propria agenzia sia a quello nazionale. Secondo la maggioranza degli agenti nei prossimi dodici mesi l'andamento dell'inflazione al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita.

¹ Codice delle valutazioni immobiliari, Tecnoborsa, 2011, cap.5 par. 2.4 e European Valuation Standards 2012 – EVS1- par. 3

² Pubblicazione Banca d'Italia – STATISTICHE - Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – 23 Novembre 2022



Come specificato in precedenza, il fabbricato oggetto di esecuzione, si trova nel centro storico del Comune di Rose, la cui tipologia prevalente è quella del fabbricato residenziale unifamiliare, in muratura, di remota costruzione, disposto su più livelli con piani bassi (terra e/o seminterrato) destinati a locali pertinenziali, quali cantine, legnaie, depositi e (per i fabbricati con affaccio su strade carrabili e che costituiscono solo una minima parte, visto che la maggior parte delle vie sono vicoli stretti) box auto, alcuni dei quali, evidenziano segni di un passato utilizzo di tipo commerciale.

Il centro storico viene classificata come "B1 - CENTRALE - C.SO VALLE NOCE, VIA S. NICOLA, XXIV MAGGIO, CASTELLO" **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI³)**, che per tale zona e con le seguenti specifiche:

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAJUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
 - Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 - Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 - La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifiche.
 - Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
 - Per le tipologie Negozi il giudizio O/N (S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.
- Legende**
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 - Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assentare i seguenti valori:
- Ottimo
 - Normale
 - Scadente
- Nella decisione della Zona omogenea si, in generale, indica la collocazione catastale nella quale è esercitata, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1988.

³ Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2022 - Semestre 1



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

riporta le quotazioni immobiliari elencate nelle seguenti tabelle, riferite, rispettivamente, la prima al settore commerciale, che è quello di cui fa parte catastalmente il fabbricato oggetto di perizia, e la seconda al settore residenziale, che contiene la tipologia prevalente in zona, cioè le abitazioni di tipo economico e che, quindi, si ritiene, indicativa anche come ulteriore parametro di riferimento, valutando, perciò anche la “potenzialità” residenziale (intesa come possibilità futura di variare la destinazione d’uso da commerciale a residenziale):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1							
Provincia: COSENZA							
Comune: ROSI							
Frazione/area: Centrale/CENTRALE -- CSO VALLE MOIE, VIA S. NICOLA, XIV MAGGIO, CASTELLO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n. 2							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	270	420	L	1,4	2,2	L
Negozi	NORMALE	610	890	L	3,9	5,9	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1							
Provincia: COSENZA							
Comune: ROSI							
Frazione/area: Centrale/CENTRALE -- CSO VALLE MOIE, VIA S. NICOLA, XIV MAGGIO, CASTELLO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n. 2							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni (M)	NORMALE	580	840	L	2,1	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670	660	L	1,7	2,4	L
Box	NORMALE	390	475	L	1,6	2,2	L

Tali quotazioni riportano valori di mercato per i negozi, in normali condizioni, che variano fra 610 €/mq e 890 €/mq, con un valore medio, pertanto, di 750 €/mq, mentre i valori di

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

mercato per i magazzini, in normali condizioni, variano fra 270 €/mq e 420 €/mq, con un valore medio, pertanto, di 345 €/mq.

Per le abitazioni di tipo economico (che è la tipologia prevalente in zona), in normali condizioni, si rilevano valori più bassi rispetto a quelli dei negozi. In particolare, si registrano, in tali quotazioni, valori di mercato che variano fra 470 €/mq e 660 €/mq, con un valore medio, pertanto, di 565 €/mq.

Essendo il fabbricato in oggetto posizionato ai confini della zona OMI sopra riportata (come evidenziato nella seguente figura)



e considerando che si tratta di un Comune di piccole dimensioni, che registra, ovviamente, un ridotto mercato immobiliare, è utile, ai fini estimativi, ampliare il raggio dell'analisi del mercato immobiliare, comprendendo, perciò anche la zona OMI limitrofa, dello stesso Comune, denominata "D1 - PERIFERICA - L.TA CERZITO, SANTICELLI, CUPONE, SERRA LONGA", che riporta le quotazioni immobiliari elencate nelle seguenti tabelle (riferite, rispettivamente, la prima al settore commerciale e la seconda al settore residenziale):



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1							
Provincia: COSENZA							
Comune: ROSE							
Fascia/zona: Periferia/PERIFERICA - LTA CERZITO, SANTICELLI, CUPONE, SERRA LONGA							
Codice di zona: 01							
Microzona catastale n.1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	500	750	L	3,2	4,9	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1							
Provincia: COSENZA							
Comune: ROSE							
Fascia/zona: Periferia/PERIFERICA - LTA CERZITO, SANTICELLI, CUPONE, SERRA LONGA							
Codice di zona: 01							
Microzona catastale n.1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	405	590	L	1,6	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	485	L	1,4	1,8	L
Box	NORMALE	240	310	L	1	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	455	630	L	1,7	2,4	L

In tale zona, si evidenziano valori più bassi rispetto alla zona precedentemente analizzata. In particolare, le quotazioni riportano valori di mercato per i negozi, in normali condizioni, che variano fra 500 €/mq e 750 €/mq, con un valore medio, pertanto, di 625 €/mq.

Per le abitazioni di tipo economico, in normali condizioni, si rilevano valori più bassi rispetto a quelli dei negozi. In particolare, si registrano valori di mercato che variano fra 370 €/mq e 485 €/mq, con un valore medio, pertanto, di 427,5 €/mq



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Altre statistiche sulle quotazioni di prezzi di immobili si possono ricavare da siti internet specialistici, come ad esempio “www.borsinoimmobiliare.it”, dal quale è possibile ricavare la seguente tabella statistica per l'intero Comune di Rose:

Area Strategica	4.800	Area Strategica	102.876	Area Strategica	45.800
Area Strategica	Media Basso	Area Strategica	1750 - 34.740	Area Strategica	2550 - 05.400
Area Strategica	4000	Area Strategica	Basso		

e le seguenti tabelle riferite alla zona in cui è sito l'immobile e cioè la zona “centrale C.so Valle Noce, Via S. Nicola, XXIV Maggio, Castello”:



Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.		
Valore minimo Euro 460	Valore medio Euro 562	Valore massimo Euro 665
Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo Euro 519	Valore medio Euro 682	Valore massimo Euro 845

Abitazioni in stabili di 1ª fascia ☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 629	Valore medio Euro 819	Valore massimo Euro 1.009
Abitazioni in stabili di fascia media ☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 514	Valore medio Euro 668	Valore massimo Euro 821
Abitazioni in stabili di 2ª fascia ☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 461	Valore medio Euro 539	Valore massimo Euro 618
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di Villa		
Valore minimo Euro 600	Valore medio Euro 733	Valore massimo Euro 865

Borsinoimmobiliare - Comune di Rose zona “centrale C.so Valle Noce, Via S. Nicola, XXIV Maggio, Castello”

È, inoltre, possibile ricavare le seguenti tabelle riferite alla zona limitrofa in cui è sito l'immobile e cioè la zona “semicentrale - Periferica L.ta Cerzito, Santicelli, Cupone, Serra Longa”:



	Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo		
Euro 335	Euro 417	Euro 498		
	Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo		
Euro 418	Euro 552	Euro 686		

	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo		
Euro 457	Euro 581	Euro 705		
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo		
Euro 353	Euro 452	Euro 550		
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo		
Euro 301	Euro 347	Euro 393		
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo		
Euro 392	Euro 478	Euro 564		

Borsinoimmobiliare - Comune di Rose zona “semicentrale - Periferica L.ta Cerzito, Santicelli, Cupone, Serra Longa”

Tali quotazioni, a differenza di quelle OMI in precedenza espote, che elencavano solo gli immobili in condizioni “normali” (intendendo con tale termine lo stato conservativo) e differenziavano gli appartamenti solo in base alla categoria catastale di “Abitazioni civili” ed





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

“Abitazioni di tipo economico”, differenziano gli appartamenti in tre fasce, riferite alla qualità dello stabile in cui l’appartamento è posto. Con tale criterio il range delle quotazioni è più ampio rispetto ai valori OMI. In particolare, si registra per i negozi il range “€/mq 418 - €/mq 845”, mentre per le abitazioni il range risulta essere “€/mq 301 - €/mq 1.009”.

Tale sito specialistico, inoltre, evidenzia (prima tabella) che il numero di compravendite registrate nel Comune di Rose è limitato e definisce il mercato con dinamicità “Medio Bassa”, registrando un volume di vendite di sole 27 unità residenziali e, addirittura, di sole 4 unità non residenziali





Da un’indagine di mercato è emerso che sono risultati in offerta gli immobili descritti nelle seguenti due tabelle, i quali vengono riportati nelle seguenti due tabelle, riferite, rispettivamente, la prima ai negozi e la seconda alle abitazioni:

Indagini di Mercato - Negozi								
Fonte	Ubicazione	Stato manutenzione	Piano	Superficie SEL (mq)	Valore Offerta	Valore con sconto trattativa*	Valore unitario (€/mq)	Immagine
immobiliare.it	via XXIV Maggio, s.n.c.	Sufficiente	0	170	€ 70 000	€ 64 120	€ 377	
immobiliare.it	via XXIV Maggio, s.n.c.	Sufficiente	0	52	€ 18 000	€ 16 490	€ 317	

* prezzo determinato a partire dall'offerta applicando una decurtazione del 8,4% come da Pubblicazione Banca d'Italia – STATISTICHE - Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – 23 novembre 2022



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Indagini di Mercato - Abitazioni								
Fonte	Ubicazione	Stato manutenzione	Piano	Superficie SEL (mq)	Valore Offerta	Valore con sconto trattativa*	Valore unitario (€/mq)	Immagine
idealista.it/immobiliare.it FRIMM	via Colonne, s.n.c.	Sufficiente	2	96	€ 45 000	€ 41 220	€ 429	
idealista.it/immobiliare.it FRIMM	via Colonne, s.n.c.	Sufficiente	1	152	€ 65 000	€ 59 540	€ 392	
idealista.it/immobiliare.it FRIMM	via Colonne, s.n.c.	Sufficiente	2	120	€ 70 000	€ 64 120	€ 534	
idealista.it/immobiliare.it FRIMM	via XXIV Maggio, s.n.c	Sufficiente	1	185	€ 57 000	€ 52 210	€ 282	
idealista.it/immobiliare.it FRIMM	viale Italia s.n.c	Discreto	0	60	€ 45 000	€ 41 220	€ 687	
idealista.it/immobiliare.it FRIMM	viale Italia s.n.c	Discreto	0	248	€ 190 000	€ 174 040	€ 702	
idealista.it/immobiliare.it FRIMM	viale Italia s.n.c	Discreto	0	600	€ 450 000	€ 412 200	€ 687	
immobiliare.it PIAZZA NAVONA	Contrada Santicelli 93,	Sufficiente	0	115	€ 30 000	€ 27 480	€ 239	
immobiliare.it	via Roma, s.n.c.	Sufficiente	0	75	€ 35 000	€ 32 060	€ 427	

* prezzo determinato a partire dall'offerta applicando una decurtazione del 8,4% come da Pubblicazione Banca d'Italia - STATISTICHE - Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 23 novembre 2022

Tale indagine ha confermato la dinamicità "Medio Bassa", con numero di immobili in vendita (e pubblicizzato) limitato, soprattutto per il settore commerciale, infatti sono stati trovati solo due immobili di categoria commerciale in vendita e non si rilevano annunci di immobili simili in locazione. Più consistente (ma comunque limitato) è, invece, il numero degli annunci presenti per la destinazione d'uso residenziale, che risulta, pertanto, a più alta commerciabilità rispetto alla destinazione d'uso commerciale. Da tale ricerca, inoltre, considerando l'insieme del commerciale e del residenziale, si evidenzia che, contrariamente alle rilevazioni statistiche in precedenza riportate, si rilevano valori di vendita per i negozi più bassi rispetto a quelli delle abitazioni e, soprattutto, valori più bassi degli stessi negozi



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

rispetto alle rilevazioni statistiche in precedenza riportate e riferite a tale tipologia (negozi, appunto). In particolare si registra il valore medio di vendita per i negozi pari a circa €/mq 345, mentre quello delle abitazioni è pari a circa €/mq 485 se si considera l'intero gruppo di immobili, mentre se si considerano gli immobili in base allo stato di manutenzione, si registra il valore pari a circa €/mq 385 per quelli con stato di manutenzione sufficiente e pari a circa € 690 per quelli con stato di manutenzione discreto.

17.3 Criterio di stima utilizzato

La ricerca di mercato ha evidenziato che vi sono scarsi comparabili disponibili per valutare il cespite con il metodo comparativo del Market Comparison Approach (M.C.A.) secondo la sua destinazione d'uso catastale "commerciale". Infatti, vi sono solo due annunci immobiliari nel settore commerciale, perciò, seppur l'M.C.A. teoricamente utilizzabile (visto che esso può essere applicato con minimo due comparabili), non si ritiene corretto utilizzarlo perché si presume che i comparabili utilizzati devono essere scelti da una rosa più ampia disponibile, mentre nel caso specifico sono gli unici. Inoltre, si ritiene di non corretto utilizzarlo perché tali due comparabili, seppur in prossimità del fabbricato da stimare, hanno caratteristiche tipologiche differenti rispetto al cespite. Essi, sono, infatti, immobili commerciali ad un solo livello facenti parte di fabbricati di maggiore consistenza, pertanto di tipo "condominiale", mentre il cespite è un fabbricato indipendente su più livelli simile alla tipologia edilizia prevalente in zona, che è quella del fabbricato residenziale unifamiliare "terratetto". Inoltre non vi è disponibilità di dati tecnico economici per utilizzare un procedimento valutativo di tipo finanziario, con il quale si possono stimare immobili commerciali.

Considerando tutto quanto scritto finora nel presente paragrafo;

considerando, inoltre, che attualmente il cespite non è utilizzabile/agibile né con la destinazione d'uso catastale attuale (commerciale) e né con quella più "appetibile" della zona, che è quella residenziale;

considerando, altresì, la "potenzialità" residenziale del cespite (intesa come possibilità futura di ristrutturare il fabbricato ottenendone un immobile residenziale, così come lo era probabilmente in origine);

considerando, infine, che la ricerca di mercato ha fornito un numero adeguato di comparabili residenziali,



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

si è ritenuto opportuno stimare il valore di mercato del fabbricato, considerandolo come “*fabbricato da ristrutturare*” e con la destinazione d’uso potenziale *residenziale*, dapprima, per comparazione ed a lavori di ristrutturazione ultimati, con il criterio del **Market Comparison Approach** e dopo, tenendo conto dello stato attuale, con il metodo **VAN (Valore Attuale Netto)**.

Il Market Comparison Approach (M.C.A.) consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili definiti per la vendita di immobili che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni, comparandone le caratteristiche quantitative. Il principio su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l’analisi di mercato, per la rilevazione di compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento, la rilevazione dei dati immobiliari, planimetrie della zona, dell’immobile e rilievi fotografici, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stati di manutenzione, impianti e servizi, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

17.4 Determinazione delle caratteristiche quantitative e qualitative

Si riportano di seguito le schede di sintesi riportanti le risultanze del sopralluogo relative a:

- determinazione della superficie commerciale;
- determinazione del dato immobiliare con la definizione delle caratteristiche qualitative e quantitative.

Per la determinazione dell’esatta estensione dei beni, su cui effettuare la stima, si è fatto riferimento alle planimetrie di rilievo, il quale è risultato poco agevole in parti del fabbricato, vista la presenza (in alcune zone) di vari ostacoli, quali vecchi arredi, vecchie porte divelte, bottiglie di vetro, cataste di documenti ed altri oggetti. Si ritiene, tuttavia, che la restituzione grafica del rilievo effettuato è sufficiente per esprimere giudizi di conformità catastale, conformità urbanistica e per eseguirvi calcoli di superfici ai fini estimativi (di seguito esposti). Come descritto in precedenza, oggetto di pignoramento sono quattro immobili, catastalmente fra loro distinti, facenti parte dello stesso fabbricato e che nell’insieme compongono l’intero fabbricato descritto in precedenza (secondo la descrizione sintetica) come “*Fabbricato da*



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

ristrutturare, composto da due vani ed accessori al piano terra, tre vani ed accessori al piano primo seminterrato e tre cantine al piano secondo seminterrato”, considerando, la superficie dei vani come destinazione d’uso principale (valutata come destinazione d’uso potenziale residenziale), mentre le rimanenti superfici (balcone, terrazzo e cantine) come superficie secondarie.

Le consistenze così ottenute, e graficamente rappresentate nell’ALLEGATO n. 5, sono riportate sia in termini **Superficie Esterna Lorda (SEL⁴)**, in base alle quali sono successivamente eseguite le valutazioni, sia in termini di **Superficie Interna Lorda (SIL⁵)** e sia in termini di **Superficie Interna Netta (SIN⁶)**, detta anche **Superficie Calpestabile**.

Si riporta di seguito la consistenza del fabbricato in termini **Superficie Esterna Lorda (SEL)**:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (SEL)

L’estensione dell’immobile in oggetto, determinata con il criterio della **superficie esterna lorda (SEL)**, comporta una **Superficie Commerciale di mq 228** (in cifra tonda), secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue:

DESTINAZIONE	MQ	RAPPORTO MERCANTILE ⁷	MQ COMMERCIALI
Principale	197	1	197,00
Terrazzo	18	0,25	4,50
Balcone	7	0,25	1,75
Cantine	63	0,40	25,20
TOTALE	Superficie commerciale SEL		228,45

⁴ Si definisce SEL (Superficie Esterna Lorda) l’area di un’unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La superficie include lo spessore dei muri interni e di quelli perimetrali liberi, di un mezzo dello spessore dei muri perimetrali di confine, delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne.

⁵ Si definisce SIL (Superficie Interna Lorda) l’area di un’unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La superficie include lo spessore dei muri interni e delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne, ma non include lo spessore dei muri perimetrali.

⁶ Si definisce SIN (Superficie Interna Netta) o Superficie Calpestabile l’area di un’unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l’unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all’altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento.

⁷ Il rapporto mercantile è il rapporto tra il prezzo marginale di una superficie secondaria e il prezzo marginale della superficie principale desunti dai prezzi del mercato.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Si riporta di seguito la consistenza del fabbricato in termini *Superficie Interna Lorda (SIL)*:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (SIL)			
L'estensione dell'immobile in oggetto, determinata con il criterio della superficie interna lorda (SIL) , comporta una Superficie Commerciale di mq 178 (in cifra tonda), secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue:			
DESTINAZIONE	MQ	RAPPORTO MERCANTILE	MQ COMMERCIALI
Principale	156	1	156,00
Terrazzo	18	0,25	4,50
Balcone	7	0,25	1,75
Cantine	39	0,40	15,60
TOTALE	Superficie commerciale SIL		177,85

Si riporta di seguito la consistenza del fabbricato in termini *superficie interna netta (SIN) o calpestabile*:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (SIN)			
L'estensione dell'immobile in oggetto, determinata con il criterio della superficie interna netta (SIN) , comporta una Superficie Commerciale di mq 170 (in cifra tonda), secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue:			
DESTINAZIONE	MQ	RAPPORTO MERCANTILE	MQ COMMERCIALI
Principale	147	1	147,00
Terrazzo	18	0,25	4,50
Balcone	7	0,25	1,75
Cantine	41	0,40	16,40
TOTALE	Superficie commerciale SIN		169,65

Di seguito le schede di sintesi delle caratteristiche qualitative e quantitative, le quali, avendo ritenuto di dover valutare l'immobile come *fabbricato da ristrutturare*, vengono riportate sia allo *stato attuale* che allo *stato futuro*, ipotizzando una ristrutturazione tale da portare il suo stato di manutenzione dallo stato manutentivo attuale *mediocre* a quello *buono*, eseguendo pertanto, lavori di rifacimento copertura, rifacimento intonaci esterni ed interni (si ipotizza intonaco armato nelle pareti con presenza di fessure), rifacimento pavimenti e rivestimenti, realizzazione di impianti, posa di sanitari, posa di porte ed infissi, ecc., ipotizzando qualità delle rifiniture "*normale*" (cioè, con qualità delle finiture ed i materiali utilizzati di tipo ordinario). Si ipotizzano, inoltre, lavori di realizzazione di ulteriore servizio igienico, visto che quello attualmente presente, anche da ristrutturato non è sufficiente a garantire la funzionalità del cespite, visto che esso (il wc, appunto) è troppo piccolo e con accesso da balcone.



DATO IMMOBILIARE - STATO ATTUALE		
CARATTERISTICHE QUANTITATIVE - STATO ATTUALE		
ANNO DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE	NUMERO DI SERVIZI	VETUSTA' DEI SERVIZI
Ante 1967	1	Maggiore di 20
<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto elettrico	vetustà: maggiore di 20
<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto idraulico	vetustà: maggiore di 20
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		
STATO DI MANUTENZIONE DEGLI ESTERNI - STATO ATTUALE		
5	Buono	l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti, tali da non richiedere opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria
4	discreto	l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone, con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria
3	Sufficiente	l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili, che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria
2	Mediocre	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non di tipo strutturale
1	Scarso	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi, anche di tipo strutturale
STATO DI MANUTENZIONE DEGLI INTERNI - STATO ATTUALE		
5	Buono	l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti, tali da non richiedere opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria
4	discreto	l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone, con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria
3	Sufficiente	l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili, che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria
2	Mediocre	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non di tipo strutturale
1	Scarso	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi, anche di tipo strutturale

DATO IMMOBILIARE - STATO ATTUALE		
CARATTERISTICHE QUALITATIVE - STATO ATTUALE		
INQUINAMENTO - STATO ATTUALE		
ambientale	acustico	elettromagnetico
<i>assente</i>	<i>assente</i>	<i>assente</i>
PROSPICIENZA - STATO ATTUALE		
2	Buona	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi ampi e di gradevole percezione quali piazze, giardini, viali alberati e strade principali
1	Normale	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze
0	Scarsa	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi chiusi quali vicoli stretti, vicoli chiusi e vanelle



DATO IMMOBILIARE - STATO ATTUALE		
CARATTERISTICHE QUALITATIVE - STATO ATTUALE		
ESPOSIZIONE - STATO ATTUALE		
5	Buona	l'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra Sud-Est e Sud-Ovest, e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
4	Discreta	l'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra Sud-Est e Sud-Ovest, ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne consente un parziale godimento
3	Normale	l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Nord-Est e/o Ovest e Nord-Ovest e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che la condizionano
2	Mediocre	l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Nord-Est e/o Ovest e Nord-Ovest, ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne riduce anche il parziale godimento oppure l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente diretta verso Nord
1	Scarsa	la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza impedisce completamente il soleggiamento dell'immobile, indipendentemente dalla sua esposizione
LUMINOSITÀ - STATO ATTUALE		
4	buona	l'immobile presenta ampie superfici finestrate e non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
3	discreta	l'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ma non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
2	normale	l'immobile presenta ampie superfici finestrate ma la presenza a breve distanza di ostacoli permanenti ne consente un parziale godimento
1	scarsa	l'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ed inoltre la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza penalizza ulteriormente la luminosità degli ambienti
QUALITÀ DELLE RIFINITURE - STATO ATTUALE		
5	Lusso	la qualità delle finiture è di tipo lussuoso e/o di interesse storico-architettonico ed i materiali utilizzati e le tecniche costruttive sono rari
4	ottima	la qualità delle finiture è elevata ed i materiali utilizzati sono pregiati
3	buona	la qualità delle finiture è medio-alta ed i materiali utilizzati sono di prima scelta
2	normale	la qualità delle finiture ed i materiali utilizzati sono di tipo ordinario
1	scadente	la qualità delle finiture è scadente ed i materiali utilizzati sono di seconda o terza scelta
PANORAMICITÀ - STATO ATTUALE		
2	panoramico	l'immobile gode da più ambienti o dagli ambienti principali di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico
1	semipanoramico	l'immobile gode da un ambiente di scorci di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico
0	normale	l'immobile non gode di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico
FUNZIONALITÀ - STATO ATTUALE		
1	presente	l'immobile presenta una distribuzione degli ambienti equilibrata ed una razionale localizzazione dei servizi e degli ambienti giorno e notte. La sua funzionalità è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce
0	assente	l'immobile presenta una distribuzione degli ambienti squilibrata ed una localizzazione degli ambienti e dei servizi non funzionale. La sua funzionalità è non idonea al segmento di mercato in cui si inserisce



DATO IMMOBILIARE - STATO FUTURO		
CARATTERISTICHE QUANTITATIVE - STATO FUTURO		
ANNO DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE	NUMERO DI SERVIZI	VETUSTA' DEI SERVIZI
2023	2	1
<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto elettrico	vetustà: 1
<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto idraulico	vetustà: 1
<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto termico	vetustà: 1
<input type="checkbox"/>		
STATO DI MANUTENZIONE DEGLI ESTERNI - STATO FUTURO		
5	Buono	l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti, tali da non richiedere opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria
4	discreto	l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone, con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria
3	Sufficiente	l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili, che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria
2	Mediocre	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non di tipo strutturale
1	Scarso	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi, anche di tipo strutturale
STATO DI MANUTENZIONE DEGLI INTERNI - STATO FUTURO		
5	Buono	l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti, tali da non richiedere opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria
4	discreto	l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone, con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria
3	Sufficiente	l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili, che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria
2	Mediocre	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non di tipo strutturale
1	Scarso	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi, anche di tipo strutturale

DATO IMMOBILIARE - STATO FUTURO		
CARATTERISTICHE QUALITATIVE - STATO FUTURO		
INQUINAMENTO - STATO FUTURO		
ambientale	acustico	elettromagnetico
assente	assente	assente
PROSPICIENZA - STATO FUTURO		
2	Buona	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi ampi e di gradevole percezione quali piazze, giardini, viali alberati e strade principali
1	Normale	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze
0	Scarsa	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi chiusi quali vicoli stretti, vicoli chiusi e vanelle



DATO IMMOBILIARE - STATO FUTURO		
CARATTERISTICHE QUALITATIVE - STATO FUTURO		
ESPOSIZIONE - STATO FUTURO		
5	Buona	l'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra Sud-Est e Sud-Ovest, e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
4	Discreta	l'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra Sud-Est e Sud-Ovest, ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne consente un parziale godimento
3	Normale	l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Nord-Est e/o Ovest e Nord-Ovest e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che la condizionano
2	Mediocre	l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Nord-Est e/o Ovest e Nord-Ovest, ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne riduce anche il parziale godimento oppure l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente diretta verso Nord
1	Scarsa	la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza impedisce completamente il soleggiamento dell'immobile, indipendentemente dalla sua esposizione
LUMINOSITÀ - STATO FUTURO		
4	buona	l'immobile presenta ampie superfici finestrate e non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
3	discreta	l'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ma non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
2	normale	l'immobile presenta ampie superfici finestrate ma la presenza a breve distanza di ostacoli permanenti ne consente un parziale godimento
1	scarsa	l'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ed inoltre la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza penalizza ulteriormente la luminosità degli ambienti

QUALITÀ DELLE RIFINITURE - STATO FUTURO		
5	Lusso	la qualità delle finiture è di tipo lussuoso e/o di interesse storico-architettonico ed i materiali utilizzati e le tecniche costruttive sono rari
4	ottima	la qualità delle finiture è elevata ed i materiali utilizzati sono pregiati
3	buona	la qualità delle finiture è medio-alta ed i materiali utilizzati sono di prima scelta
2	normale	la qualità delle finiture ed i materiali utilizzati sono di tipo ordinario
1	scadente	la qualità delle finiture è scadente ed i materiali utilizzati sono di seconda o terza scelta
PANORAMICITÀ - STATO FUTURO		
2	panoramico	l'immobile gode da più ambienti o dagli ambienti principali di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico
1	semipanoramico	l'immobile gode da un ambiente di scorci di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico
0	normale	l'immobile non gode di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico
FUNZIONALITÀ - STATO FUTURO		
1	presente	l'immobile presenta una distribuzione degli ambienti equilibrata ed una razionale localizzazione dei servizi e degli ambienti giorno e notte. La sua funzionalità è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce
0	assente	l'immobile presenta una distribuzione degli ambienti squilibrata ed una localizzazione degli ambienti e dei servizi non funzionale. La sua funzionalità è non idonea al segmento di mercato in cui si inserisce



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Si riporta di seguito una descrizione degli indicatori tecnico - estimativi, che determinano l'inserimento dei beni nel segmento di mercato immobiliare della zona.

SEGMENTO DI MERCATO						
LOCALIZZAZIONE	Comune	Rose	Provincia	Cosenza	CAP	87040
	Zona	Centrale	Quartiere	Centro storico	Foglio di mappa	16
TIPO DI CONTRATTO	compravendita		DIMENSIONE	media		
LIVELLO DEGLI SCAMBI	medio-basso		FORMA DI MERCATO	concorrenza monopolistica		
DESTINAZIONE			TIPOLOGIA IMMOBILIARE			
Destinazione attuale	commerciale		1° livello	fabbricato		
Destinazione alternativa	residenziale		2° livello	fabbricato indipendente		
			Tipo costruzione	usato		
TIPOLOGIA EDILIZIA			CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA			
Tipologia edilizia	fabbricato multipiano		Compratori	privati		
Tipologia costruttiva	muratura		Venditori	tribunale		
			Motivo dell'acquisto	investimento/abitazione		
			Intermediario	nessuno		
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO			PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI			
Prezzo medio (€/mq)	485		Presenza di strutture amministrative	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	
Filtering	assente		Servita dai mezzi pubblici	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	
Fase del ciclo immobiliare	contrazione		Presenza di attività commerciali	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	
			Presenza di strutture sportive	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
			Presenza di strutture ricreative	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
			Prossimità a strade di grande comunicazione	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
			Presenza di strutture scolastiche	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	
			Presenza di strutture sanitarie	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
INDICI DI MERCATO	Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili					0
	Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano					0,01

17.5 Valore di Mercato

Nel segmento di mercato precedentemente identificato, sono stati rilevati due comparabili (ALLEGATO n. 11), le cui caratteristiche quantitative sono confrontate con l'immobile oggetto di stima e di seguito tabellate:



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Colonne, snc	via Colonne, snc		via 24 Maggio, snc	Via
Distanza dal soggetto di stima	400	320		.....	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	residenziale	residenziale		residenziale	....
Prezzo rilevato	45 000,00	65 000,00		.....	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta		.....	....
Data (mesi dal rilevamento)				.....	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	8,40%	8,40%		.....	%
Prezzo adottato	41 220,00	59 540,00	0,00	.....	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	96,00	152,00		228,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	1		0	n.
Servizi igienici	1	2		2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>1=buono, 2=buonissimo, 3=ottimo, 4=disotto, 5=disotto</small>	3	3		5	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0		0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0		0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata (= Superficie Commerciale SELL, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	0,00%		
Coefficienti di ragguaglio superfici			
balconi	0,25		
terrazze	0,25		
logge			
cantina	0,40		
soffitta	0,40		
loc. accessori			
giardino			
autorimessa			
Giardino (€/mq.)			
Posto auto (€/cad.)			
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%		
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	3 500,00	
	vetustà dei servizi igienici (anni)	1	
	vita utile di un servizio igienico (anni)	15	
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	0,00	
	quota millesimale (%)	0,00	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0	
	vita utile impianto ascensore (anni)	0	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	40 000,00	
Zona - saggio di incremento (%)	10,00%		
Qualità - saggio di incremento (%)	10,00%		
Comparabile 1 :	Sup. comm.le = 96,00	Prezzo marginale	€ 429,38
Comparabile 2 :	Sup. comm.le = 152,00	Prezzo marginale	€ 391,71
Comparabile 3 :	Sup. comm.le = 0,00	Prezzo marginale	€ 0,00
Soggetto di stima :	Sup. comm.le = 228,00	Prezzo marginale assunto :	€ 391,71



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	391,71	391,71	0,00
Superficie balconi	97,93	97,93	0,00
Superficie terrazze	97,93	97,93	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	156,68	156,68	0,00
Superficie soffitta	156,68	156,68	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	3.266,67	3.266,67	0,00
Livello di piano	406,12	589,50	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	40.000,00	40.000,00	0,00
Zona	4.122,00	5.954,00	0,00
Qualità	4.122,00	5.954,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	41.220,00	59.540,00	0,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	51.705,79	29.770,00	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	3.266,67	0,00	0,00
Livello di piano	-816,24	-589,50	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	80.000,00	80.000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	175.376,22	168.720,50	0,00

Prezzo corretto medio (€.)	172.048,00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	3,94%
---	-------

La media dei due valori così ottenuti è pari, pertanto, ad € 172.000 (in cifra tonda), con una divergenza del 3,94 %. Il valore unitario corrispondente è pari a circa €/mq 755.

Tale valore (€ 172.000) rappresenta, pertanto, il Valore di Mercato, ottenuto con il metodo comparativo del Market Comparison Approach (M.C.A.), del fabbricato oggetto di esecuzione a lavori di ristrutturazione ultimati, pertanto, nell'ipotesi di stato manutentivo buono. Essendo, invece, attualmente, lo stato manutentivo mediocre e non sono presenti lavori di



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

piano secondo seminterrato, sito nel Comune di Rose (CS), in via XXIV Maggio, s.n.c., identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio 16 Particella 51 Sub 1, Sub 2, Sub 3 e Sub 4), determinato con il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), sia pari è pari a **€ 50.000, Il valore unitario corrispondente è pari a circa €/mq 220.**

Tale valore rappresenta, pertanto, il Valore di Mercato del fabbricato, dovuto alle caratteristiche quantitative e qualitative, non modificabili nel corso del procedimento esecutivo ed inteso come immobile disponibile sul libero mercato.

Tuttavia, trattandosi, di esecuzione forzata priva di garanzie per vizi occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile gli immobili e considerando ogni onere a carico dell'assegnatario, come i costi per la regolarizzazione catastale, la regolarizzazione urbanistica, si determina, infine, il **Valore Finale** di mercato del fabbricato, apportando le seguenti decurtazioni al Valore di Mercato:

Valore di Mercato	50.000,00 €
Costi per regolarizzazione urbanistica (per come specificato al quesito punto 8, precedentemente esposto al paragrafo 10)	- 1.616,00 €
Costi per regolarizzazione catastale (DOCFA telematica, per come specificato al quesito punto 6, precedentemente esposto al paragrafo 8)	- 1.500,00 €
Valore Attuale al Netto delle Regolarizzazioni (50.000 € - 1.616 € - 1.500 €)	46.884,00 €
Abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali per l'assenza di garanzia per vizi occulti (46.884,00 € * 0,15)	- 7.032,60 €
Valore Finale (46.884,00 € - 7.032,60 €)	39.851,40 €

Quindi, alla luce delle considerazioni esposte, si determina che il **Valore Finale** del fabbricato, al netto di tutte le correzioni e decurtazioni, è pari a **€ 40.000**, in cifra tonda.

18 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 15

“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”



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Si allega alla presente relazione il “Foglio Riassuntivo” (ALLEGATO 12).

19 CONCLUSIONI

Ciò è quanto richiesto ad evasione del mandato affidato al sottoscritto ed esposto nei vari punti, per i quali non sono state riscontrate particolari difficoltà, ad eccezione di quelle relative al poco agevole rilievo metrico di parti del fabbricato, vista la presenza (in alcune zone) di vari ostacoli, quali vecchi arredi, vecchie porte divelte, bottiglie di vetro, cataste di documenti ed altri oggetti.

Si dichiara di aver agito in assenza di conflitto di interessi, non avendo alcun rapporto di parentela o di natura professionale o patrimoniale con i soggetti debitori e creditori.

Si dichiara, inoltre, di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione all'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Si resta, comunque, a disposizione della S.V.I. per qualsiasi delucidazione o chiarimento.

Roggiano Gravina, 13 febbraio 2023

il C.T.U

ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



ALLEGATO 4 - RILIEVO FOTOGRAFICO

FOTO ESTERNO



FOTO ESTERNO



FOTO ESTERNO



FOTO ESTERNO



FOTO ESTERNO



FOTO ESTERNO



FOTO ESTERNO



FOTO INTERNI PIANO TERRA
In Catasto Foglio 16 Particella 51 Sub 1



FOTO INTERNI PIANO TERRA
In Catasto Foglio 16 Particella 51 Sub 1



FOTO INTERNI PIANO TERRA
In Catasto Foglio 16 Particella 51 Sub 1



FOTO INTERNI PIANO TERRA
In Catasto Foglio 16 Particella 51 Sub 1



FOTO INTERNI PIANO TERRA
In Catasto Foglio 16 Particella 51 Sub 1

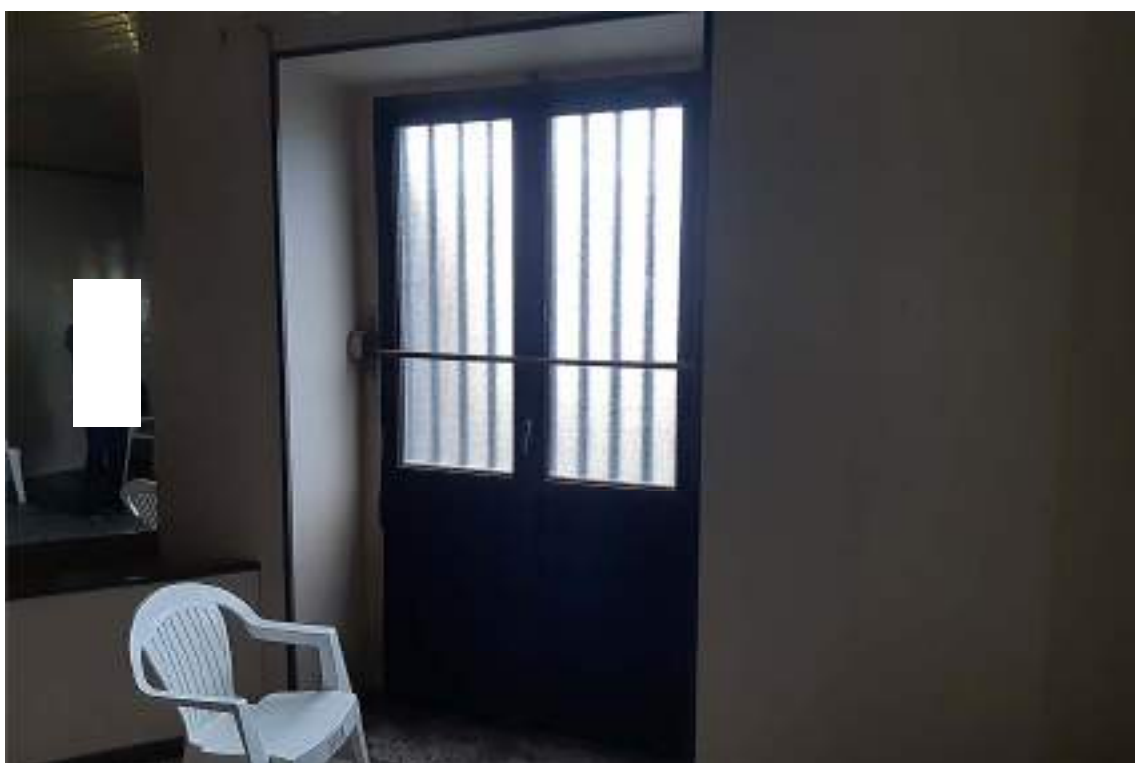


FOTO INTERNI PIANO TERRA
In Catasto Foglio 16 Particella 51 Sub 1



FOTO INTERNI PIANO TERRA
In Catasto Foglio 16 Particella 51 Sub 1



FOTO INTERNI PIANO PRIMO SEMINTERRATO
In Catasto Foglio 16 Particella 51 Sub 1



FOTO INTERNI PIANO PRIMO SEMINTERRATO
In Catasto Foglio 16 Particella 51 Sub 1



FOTO INTERNI PIANO PRIMO SEMINTERRATO
In Catasto Foglio 16 Particella 51 Sub 1



FOTO INTERNI PIANO PRIMO SEMINTERRATO
In Catasto Foglio 16 Particella 51 Sub 1

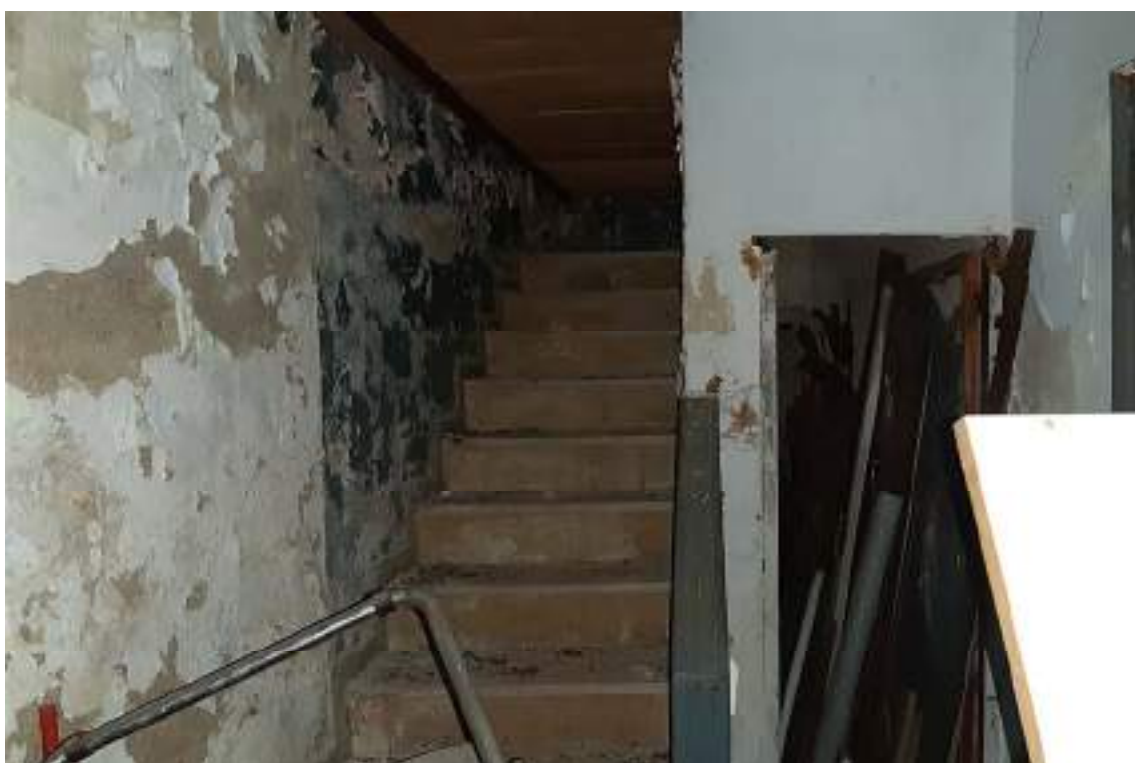


FOTO INTERNI PIANO SECONDO SEMINTERRATO
In Catasto Foglio 16 Particella 51 Sub 2



FOTO INTERNI PIANO SECONDO SEMINTERRATO
In Catasto Foglio 16 Particella 51 Sub 2



FOTO INTERNI PIANO SECONDO SEMINTERRATO
In Catasto Foglio 16 Particella 51 Sub 3



FOTO INTERNI PIANO SECONDO SEMINTERRATO
In Catasto Foglio 16 Particella 51 Sub 3



FOTO INTERNI PIANO SECONDO SEMINTERRATO
In Catasto Foglio 16 Particella 51 Sub 4



FOTO INTERNI PIANO SECONDO SEMINTERRATO
In Catasto Foglio 16 Particella 51 Sub 4

