

14.6.15

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione n. 192/2013

G.E. Dr. Greco Giuseppe

contro:

promossa da: **Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di
Credito S.p.A., Roma**

PERIZIA ESTIMATIVA

29/12/2014

Consulente Tecnico

Ing. Giuseppe Pasquale Pellegrino



TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Depositato in Cancelleria
Oggi ... **30 DIC. 2014**

Il Cancelliere

Il CANCELLIERE
Giuseppe Di Stefano

INDICE

pag. 1 - **Premessa**

pag. 1 - **Modalità di svolgimento delle operazioni peritali**

pag. 3 - **Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.**

pag. 3 - **1° Quesito:** beni oggetto di pignoramento

- Il Contesto
 - a. *ubicazione*
 - b. *caratteri generali e tipologici*
 - c. *estensione*
 - d. *identificazione catastale*
 - e. *confini*
 - f. *natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile*
 - g. *vincoli locativi*
 - h. *situazione urbanistica*
- il bene oggetto di pignoramento

pag. 6 - **2° Quesito:** conformità alla concessione

pag. 6 - **3° Quesito:** limitazioni legali

pag. 7 - **4° Quesito:** valore di mercato

pag. 12 - **5° Quesito:** vendita in lotti

pag. 12 - **6° Quesito:** regime fiscale

pag. 12 - **7° Quesito:** prospetto riassuntivo

- a. *beni pignorati*
- b. *limitazioni legali*

ALLEGATI

Documenti già presenti nel fascicolo depositato in tribunale:

1. Decreto di nomina CTU
2. Verbale d'udienza nomina CTU
3. Atto di pignoramento
4. Trascrizione all'Agenzia delle Entrate dell'atto di pignoramento
5. Certificato ipotecario

Allegati prodotti:

1. Convocazione sopralluogo
2. Verbale di sopralluogo
3. Trascrizione all'Agenzia delle Entrate atto di acquisto immobile
4. Consultazione per partita attuale
5. Richiesta accesso atti Comune di Rende
6. Visura storica per immobile Foglio 44 Particella 205 sub 20
7. Visura per soggetto
8. Planimetria Foglio 44 Particella 205 Sub 20
9. Estratto norme tecniche di attuazione al P.R.G.
10. Foto

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione n. 192/2013 G.E. Dr. Greco Giuseppe

contro:

promossa da:

Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito Spa,
in persona legale rappresentate p.t., rappresentata e difesa dall'avv.

Premessa

Il sottoscritto ing. Pellegrino Giuseppe Pasquale, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 1253 ed all'Albo CTU del Tribunale Cosenza al n° 1405, il giorno 11.11.2013 veniva nominato per la procedura in oggetto dal Giudice dell'esecuzione Dr. Greco Giuseppe (**documento 1**, decreto di nomina). Il giorno 28.10.2014, in sede di prima udienza, il sottoscritto assumeva l'incarico di stima dei beni pignorati e prestava giuramento (**documento 2**, verbale di prima udienza).

Nota di lettura: nella relazione sono citati come:

“**documento**” tutti gli atti già presenti nel fascicolo depositato in tribunale prima della CTU;

“**allegato**” tutti gli altri atti e documenti prodotti nel corso della CTU.

Modalità di svolgimento delle operazioni peritali

La finalità della stima consiste nella valutazione del seguente bene oggetto di pignoramento (**documento 3**, atto di pignoramento immobiliare):

- **In Comune di Rende, Via Sicilia n. 2/A (già Via Ritiro):**
appartamento posto al piano primo, facente parte di un fabbricato, censito nel N.C.E.U. del detto Comune alla partita 1012424, foglio 44, particelle graffate 205 sub 20, 207 sub 23 e 223 sub 28. Detenuti a titolo di quota pari a 1/2 della piena proprietà da

L'incarico conferito al sottoscritto è stato espletato mediante raccolta e analisi di documentazione e sopralluogo in sito, visionando e misurando i beni oggetto del pignoramento. La raccolta della documentazione è avvenuta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza e del Comune di Rende, a seguito dell'esame degli atti presenti nel Fascicolo delle Parti depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza.

Nell'udienza di nomina (**documento 2**) si è provveduto a convocare le parti per il primo sopralluogo da svolgersi presso l'immobile da stimare nel Comune di Rende (CS) per il giorno 21.11.2014 alle ore 9,00, successivamente rinviato al 05.12.2014 comunicandolo alle parti il

12.11.1014 tramite raccomandata R.R. (esecutato) e PEC (avvocato precedente) (**allegato 1**) .

Il giorno stabilito per il sopralluogo, sui luoghi per cui è causa in Rende (CS), era presente, oltre al sottoscritto C.T.U, assistito dall'ing. _____ la parte esecutata rappresentata dal sig. _____ e dai figli _____ nonchè comproprietari di parte dell'immobile pervenutogli quali eredi della Signora _____ deceduta; nessun altro dei convocati si presentava.

Si è proceduto quindi a visionare i beni esecutati, al rilievo metrico e fotografico per la loro caratterizzazione, ad assumere informazioni ed a redigere il verbale di sopralluogo (**allegato 2**) sottoscritto da tutti i presenti, con riserva di riconvocare le parti in modo informale per definire lo stato dell'immobile e fornire la documentazione tecnica in possesso dei proprietari.

Il giorno 13.12.2014, con e-mail certificata, è stata formulata specifica richiesta al Comune di Rende per l'acquisizione dei documenti inerenti la regolarità urbanistica degli immobili pignorati (**allegato 5: richiesta accesso atti Comune di Rende**).

Il giorno 16.12.2014 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende, è stato consultato lo strumento urbanistico vigente in detto Comune e ricercati atti/documenti riguardanti l'immobile in oggetto.

Il giorno 19.12.2014, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare, sono state estratte copie di: visura storica per immobile Foglio 44 Particella 205 sub 20 (**allegato 6**), visura per soggetto _____ (**allegato 7**), planimetria Foglio 44 Particella 205 Sub 20 (**allegato 8**).

Il giorno 19.12.2014 il sig. _____ provvedeva alla consegna della dei seguenti documenti:

- trascrizione all'Agenzia delle Entrate atto di acquisto immobile (**allegato 3**);
- consultazione per partita attuale (**allegato 4**).

Il sottoscritto C.T.U, ultimata la relazione di stima dei beni pignorati, consegna in tempo utile della relazione di stima, per il giorno 29.12.2014, giusto indicazioni riportate sulla lettera di incarico, Nel seguito, si riportano le risultanze delle operazioni peritali.

Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.

Per chiarezza di esposizione, le risposte sono riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E.

1° QUESITO *(descrivere sinteticamente i beni oggetto del pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;*

la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

- a) ubicazione;*
- b) caratteri generali e tipologici;*
- c) estensione;*
- d) identificazione catastale;*
- e) confini;*
- f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
- g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo all/ai debitore/i ovvero a terzi;*
- h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.:)*

Il Contesto

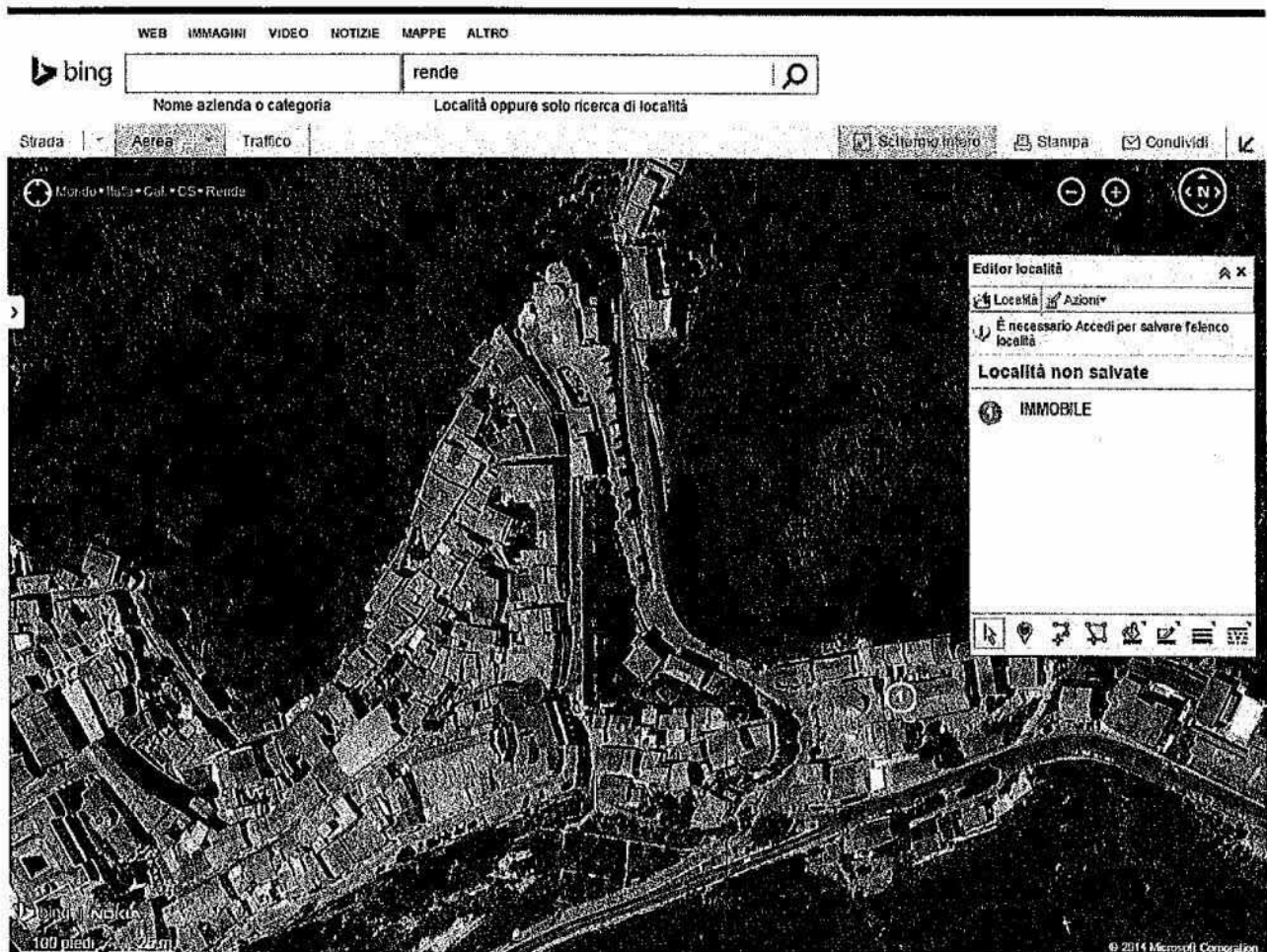
Rende è situato in Calabria in provincia di Cosenza e conta circa 34739 abitanti. È un centro dell'area urbana cosentina. Si estende dalla parte ovest del fiume Crati fino alle Serre cosentine. Il territorio presenta zone montane, ad ovest, che degradano verso est formando colline, su una delle quali sorge il centro storico, fino ad arrivare alla valle del Crati dove, grazie ad ampie aree pianeggianti, si estende la città moderna. I fiumi più importanti che attraversano Rende sono il Crati, il Campagnano, il Surdo e l'Emoli. Numerose infrastrutture e servizi ricadono nel territorio, tra i quali: uscita autostrada A3, Stazione Ferroviaria, Autostazioni, Università Unical, Centri Sanitari, Musei, Centri Commerciali e negozi al dettaglio. Le origini di Rende si fanno risalire agli Enotri. I principali edifici di pregio sono: Castello Normanno, Chiesa matrice di Santa Maria Maggiore, Santuario di Maria Santissima di Costantinopoli, Chiesa del Ritiro, Chiesa del Rosario, Chiesa di San Francesco d'Assisi e di Santa Maria delle Grazie, Chiesa di San Carlo Borromeo, Palazzo Vitari, Palazzo Zagarese, Museo del Presente.

a) Ubicazione

E' sottoposta ad espropriazione forzata quota pari a 1/2 della piena proprietà su un appartamento posto al piano primo, facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Rende alla Via Sicilia n.2/A (già Via Ritiro) nel centro storico del Comune di Rende.

La zona dove è situato l'immobile è caratterizzata da costruzioni antiche, palazzi nobiliari, strade molto strette e da elementi che contraddistinguono un borgo antico.

La dotazione di servizi, uffici pubblici e esercizi commerciali è quella tipica di un piccolo paesino. La farmacia è distante 2,8 km, la stazione dei Carabinieri, Tabacchi e Alimentari, le scuole sono nelle immediate vicinanze.



b) Caratteri generali e tipologici

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato che era parte di un complesso monastico realizzato nel XII secolo dai normanni, e' stato sicuramente oggetto di ristrutturazione nel tempo. E' posto al primo piano, al quale si accede dal piano terra attraverso una scala a rampa unica. E' composto da ingresso/corridorio, cucina, bagno, soggiorno, due camere da letto e due balconi sui due lati.

La struttura è del tipo a muratura portante; i solai sono di tipo misto (tavelloni su travi in acciaio) gettati in opera, presumibilmente realizzati prima del 1967, in ogni caso senza titoli autorizzativi ed elaborati progettuali, in sostituzione di preesistenti tavolati su travi in legno; il fabbricato è dotato di impianto elettrico regolarmente allacciato alla rete così come l'impianto idrico all'acquedotto comunale; lo smaltimento dei rifiuti liquidi avviene tramite fognatura, l'impianto di riscaldamento e di acqua sanitaria è costituito da caldaia a gas metano e termosifoni.

L'ingresso al fabbricato è posto su Piazza Ritiro sul lato Nord, alla quale vi si accede tramite una strada molto stretta. L'appartamento presenta aperture su due lati, Nord e Sud, le altre due pareti sono in aderenza con altri fabbricati di diversa proprietà.

Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni in legno tamburato; i pavimenti e i rivestimenti dei bagni in gres porcellanato di varia forma e colore, con un elevato grado di usura. Le condizioni generali delle rifiniture mostrano la loro vetustà, anche con evidenti tracce di condensa e muffe nei punti più freddi di pareti e solai.

c) Estensione - d) Identificazione catastale

L'appartamento pignorato è censito nel Comune Catastale di Rende (CS) ed è identificato attualmente come di seguito (**allegato 6**):

Tabella 1 - Abitazione						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
44	205	20	A/5	3	5,5 vani	Euro 204,52
	207	23				
	223	28				
Indirizzo: Via Ritiro; piano 1 Proprietà (1/2)						

La proprietà dell'esecutato è stata accertata anche mediante visura per soggetto (**allegato 7**).

Nei diversi documenti che riguardano l'immobile si nota la presenza di due particelle (Foglio 44 Particella 207 Sub 23, Foglio 44 Particella 223 Sub 28), che sono citate anche nell'atto di pignoramento immobiliare (**documento 3**) e nella relativa trascrizione (**documento 4**). Sono due particelle "graffate" per dichiarazione di parte, ma non accertate dall'Agenzia del Territorio, che non si riferiscono ad altre unità immobiliare ma sempre allo stesso appartamento. Nel seguito si omettono.

I dati catastali corrispondono a quelli del pignoramento effettuato. Tuttavia, lo stato reale dell'immobile, analizzato e misurato nel sopralluogo, non corrisponde con la planimetria catastale dell'immobile (**allegato 8**). Nello specifico, nella planimetria riportata in Catasto, si segnala la mancanza di un balcone che affaccia su Largo Ritiro, la disposizione degli ambienti interni è diversa, come la disposizione delle aperture. Verificando la consistenza e la superficie, si può affermare che lo stato di fatto dei luoghi è pressochè conforme alla suddetta planimetria, escluso il conteggio della superficie dei balconi.

e) Confini

L'appartamento confina sul lati nord con Via Sicilia, sul lato ovest con _____ e con vano scala ad uso non esclusivo, sul lato sud in parte con _____, in altra parte si affaccia sulla corte del piano terra, sul lato est con _____

f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;

La provenienza dell'immobile è accertata dal certificato ipotecario (**documento 5**), dalla visura storica per immobile (**allegato 6**) e dalla trascrizione dell'atto di acquisto (**allegato 3**).

L'immobile ad uso abitativo è pervenuto alla proprietà alla proprietà di _____ per 1/2 e di _____ per 1/2 con atto di compravendita per Notaio Scornajenghi Italo del 07.02.1980

trascritto il 01.03.1980 ai nn° 186706 R.P. e 5443 R.G. (**allegato 3**).

g) Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;

Non vi sono vincoli locativi sull'immobile e il possesso è attualmente di parte degli stessi proprietari. In particolare è utilizzato quale abitazione dall'esecutato, e dal di lui figlio

Si rileva inoltre che la signora deceduta comproprietaria dell'immobile non eseguita, ha lasciato quali propri eredi legittimi il debitore eseguitato ed i signori

La diversa distribuzione delle quote di proprietà conseguenti alla successione non è stata qui analizzata poichè non riduce la quota pignorata di proprietà dell'esecutato.

h) Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc;

Da consultazione, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rende (CS) in data 16.11.2014, risulta essere vigente lo strumento urbanistico denominato "Piano Regolatore Generale" in vigore dal 2003.

Nella tavola di Azionamento del P.R.G. risulta che l'area, dove insiste l'abitazione (foglio 44 particella 205 sub 20), ricade in Zona "Centro di Antica Formazione A". Tale zona (**allegato 9**: estratto norme tecniche di attuazione al P.R.G.) è soggetta a piano particolareggiato di recupero (Legge 457/78) ancora da redigersi.

In attesa del piano è sempre ammessa la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria è ammessa solo per gli edifici per cui è prescritto l'intervento di restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione esterna ed interna è ammessa con limiti e modalità descritte nelle N.T.C. Per l'immobile in esame una ristrutturazione edilizia deve riguardare l'intero edificio.

La destinazione d'uso deve rimanere abitativo o può essere adibito ad ufficio. Dopo l'approvazione del piano di recupero gli interventi ammessi dovranno attenersi al detto piano, nonché alle direttive generali espresse nel P.R.G..

2° QUESITO (*accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, dove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio)*);

Dalle verifiche effettuate, si evince che l'abitazione e l'intero fabbricato di cui fa parte, è stato costruito in data anteriore al 1967 ed è quindi in regola sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

3° QUESITO (*stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.civ.*

eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene));

Dal certificato ipotecario (**documento 5**) si attesta che a tutto il giorno 04 luglio 2013, data del pignoramento trascritto ai nn.16806/RG e 11646/RP, a favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.P.A., l'immobile sito nel comune di Rende oggetto della presente non risulta trasferito.

Come specificato nel 1° quesito, punto f (Natura del diritto ...), sulla provenienza dell'immobile si può affermare che lo stesso, identificato come Foglio 44 particella 205 sub 20, è pervenuto alla proprietà dell'esecutato da oltre un ventennio.

Nel ventennio in esame l'immobile descritto hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (**documento 5**):

- ipoteca volontaria di Lire 100.000.000,00 iscritta il 10.07.1998 ai nn°13854 R.G. e 1707 R.P. in favore di Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa Provincia di Cosenza S.C.R.L. e contro _____ per il diritto di proprietà per la quota di ½ e contro _____ per il diritto di proprietà per la quota di ½, che grava sui beni censiti in Catasto al Foglio 44 Particelle: 205 sub 20, 207 sub 207, 223 sub 28;
- pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 03.06.2013, trascritto il 04.07.2013 ai nn°16806 R.G. e 11646 R.P. in favore di Banca di Credito Cooperativo della Cooperazione di Credito S.P.A. e contro _____ (per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà), che grava sui beni censiti in Catasto al Foglio 44 Particelle: 205 sub 20, 207 sub 207, 223 sub 28;

4° QUESITO *(determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata);*

Misura della Consistenza - Misura della superficie commerciale

Per la determinazione delle consistenze sono state utilizzate le superfici nuovamente calcolate, ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione urbana, con l'ausilio di misurazioni dirette di controllo effettuate in sede di sopralluogo.

Come specificato nel punto 1-d, la planimetrie catastale depositate presso l'Agenzia delle Entrate, rispecchia la superficie dello stato attuale dei luoghi.

Si rilevano le seguenti consistenze con l'ausilio del "**Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare: istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare**" (N.B.: arrotondamento per eccesso)

In Comune di Rende, Via Sicilia n. 2/A (già Via Ritiro):

IMMOBILE 1: ABITAZIONE "Foglio 44 Particelle: 205 Sub 20, 207 Sub 23, 223 Sub 28"

	Consistenza	Superficie lorda (m²)	Coefficiente omogeneizzazione	Superficie commerciale
<u>Piano primo</u>	Vani principali e accessori diretti	145	1.00	145
<u>Piano primo</u> (balconi scoperti)	Petinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare	17,4	0.30	5
TOTALE (m²)				150

Stima sintetica con procedimento per punti di merito

Dalle ricerche effettuate si è constatato che a Rende, ove è sito l'immobile, non esiste un mercato immobiliare attivo in quanto alle vendite di tipologie edilizie analoghe al bene di riferimento, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima; pertanto si ci è serviti di **fonti indirette**, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, raccogliendo i valori a metro quadro per residenze;

Fonti indirette - Agenzia del territorio

Sono stati considerati i valori delle abitazioni civili residenziali a Rende (CS), fascia suburbana - zona Rione Calabria-Centro Storico, codice di zona E2

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

agenzia entrate

Home | Canali | Impresa del sito | C1855 | Ecolab | Area Riservata

Cerca: Val Segui anche noi

L'agenzia Il tuo profilo fiscale Cosa devi fare Strumenti Documentazione Servizi online

Ti trovi in Home - Documentazione - Quotazioni del Mercato Immobiliare - Banca dati - Quotazioni Immobiliari - Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: COSENZA
Comuni: RENDE
Fascia/zona: Suburbana/RIONE CALABRIA-CENTRO STORICO-FELPIANO-PIETA' - NOGIANO-SILVI
Codice di zona: E2
Microzona catastale n. 0
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 civili	NORMALE	830	1050	L	2,3	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	670	L	2,4	3,5	L

* Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettera MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
 * Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie (L) ovvero Londa (L)
 * Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie (L) ovvero Londa (L)
 * La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
 * Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
 * Per la tipologia negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dall'unità immobiliare

Legenda

Per un'abitazione di tipo economico, per questa tipologia il valore di mercato medio è **750,00 €/m²**.

Non disponendo di numerosi prezzi da comparare, si procede alla stima del valore dell'immobile con il procedimento per **punti di merito** (Metodo Forte), che si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene. Si è scelto di adottare il modello "moltiplicativo" (variante al metodo Forte), nel quale il V_{mercato} di stima è dato dal $V_{\text{medio}} * k$, dove k è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singolo gruppi di caratteristiche: $k=(k_{pe} * k_{pi} * k_i * k_p)$.

Si considera un valore medio di riferimento pari a **750,00 €/m²** (Bene di riferimento).

Tale valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare in oggetto aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, del fabbricato che la contiene e della zona in cui questo sorge.

Stima dei coefficienti di differenziazione (con riferimento agli operatori locali del settore)

- *Caratteristiche posizionali estrinseche:* considerano la localizzazione dei beni nel contesto urbano. $K_{pe}=1$;
- *Caratteristiche posizionali intrinseche:* tengono conto della panoramicità, luminosità, e del soleggiamento del manufatto. $K_{pi}=1$;
- *Caratteristiche intrinseche:* si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla sua data di costruzione e al suo stato di conservazione. $K_i=1$;
- *Caratteristiche produttive:* considerano la capacità reddituale dell'immobile e la sua disponibilità temporale. $K_p=0,90$: i beni sono occupati.

$$k = (k_{pe} * k_{pi} * k_i * k_p) = (1 * 1 * 1 * 0,90) = 0,9$$

Essendo k minore di 1, il bene oggetto di stima presenta caratteristiche peggiori rispetto al bene medio di riferimento.

Il valore unitario ponderato è pari a:

$$\text{valore del bene medio di riferimento (€/m}^2\text{)} * k = 750,00 * 0,9 = 675 \text{ €/m}^2$$

Il valore risultante rientra nel range fornito dall'Agenzia del Territorio

Il valore del bene oggetto di stima risulta pertanto pari a:

$$\text{valore unitario ponderato (€/m}^2\text{)} * \text{superficie commerciale del bene oggetto di stima (m}^2\text{)} = 675 * 150 = 101'250,00 \text{ €.}$$

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)

Per verificare il risultato ottenuto con la stima sintetica per punti di merito, si procede tramite la stima del valore del valore di mercato con il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi al netto, dove $V_{\text{mercato}} = \text{Reddito netto} / \text{saggio di capitalizzazione netto}$.

Questo procedimento di stima avviene seguendo cinque passaggi operativi:

1. stima del reddito lordo ordinario;
2. stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
3. stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
4. apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
5. formulazione del giudizio di stima;

Stima del Reddito Lordo ordinario

Il mercato immobiliare di Rende (CS) non risulta attivo in quanto agli affitti di tipologie edilizie analoghe al bene di riferimento, pertanto ci si è serviti dei valori medi dei canoni di locazione forniti dall'Agenzia del Territorio:

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-zona	Valore locazione min €/mq*mese	Valore locazione max €/mq*mese
Abitazioni di tipo economico	Cosenza	Rende	Suburbana	2,40	3,50

Il valore considerato per la stima del reddito lordo annuale è il valore medio, ovvero **2,95 €/mq*mese**.

$$\begin{aligned} \text{Mensilità} &= \text{valore di locazione (€/m}^2\text{*mese)} * \text{consistenza bene oggetto di stima (m}^2\text{)} \\ &= 2,95 * 150 = 442,50 \text{ €/mese} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Annualità (reddito lordo)} &= \text{mensilità (€/mese)} * 12 \text{ mesi} \\ &= 442,5 * 12 = 5'310,00 \text{ €/anno} \end{aligned}$$

Spese in detrazione - Reddito Netto

Spese in detrazione: (fonte: Realfonzo A. (1994) Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis, Roma)

- A. Manutenzione = - 4%
- B. Servizi = - 3,5%
- C. Improduttività = - 2%
- D. Assicurazioni = - 0,5%
- E. Reintegrazioni = -1,5 %
- F. Amministrazione = -1,75%
- G. imposte = -11,25%

$$\text{Reddito netto} = \text{reddito lordo (€/anno)} - \text{spese in detrazione (€/anno)}$$
$$= 5'310,00 - 1'300,95 = 4'009,05\text{€/anno}$$

Stima del Saggio di Capitalizzazione Medio Ordinario (Orefice)

Si assume come saggio di capitalizzazione medio r_m la media tra il minimo e il massimo previsto per centri di limitata dimensione, pari al **4,00%**.

Aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione medio ordinario

Sono stimate in base agli intervalli forniti da Orefice:

- Caratteristiche di localizzazione
 - Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano: **-0,15%** (centro storico a meno di 150 metri);
 - Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti: **-0,07%** (vie servite dagli autobus pubblici: presente due o più linee);
 - Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale: **+ 0,03%** (presenza di alcune strutture collettive)
 - Qualificazione dell'ambiente esterno: **0,00%** (Sufficiente);
 - Idoneità insediativa: **+0,00%** (Sufficiente);
 - Previsioni di miglioramenti ambientali: **-0,03%** (Buono);
 - Giudizio sul livello d'inquinamento ambientale: **-0,04%** (Ottimo);
 - Giudizio sulla presenza di verde pubblico: **+0,04%** (Scarso);
 - Disponibilità di spazi utilizzati a parcheggio: **-0,06%** (Ottima);
- Caratteristiche di posizione
 - Caratteristiche di panoramicità: **+0,00%** (Sufficiente);
 - Caratteristiche di prospicienza: **+0,00%** (Sufficiente);
 - Caratteristiche di luminosità: **-0,05%** (Buona)
 - Quota rispetto al piano stradale: **+0,04%** (Piano primo);
 - Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti: **+0,00%** (Sufficiente, Superfici accessorie comprese tra zero e il del 15% della superficie commerciale);
- Caratteristiche tipologiche
 - Grado di rifinitura interna: **+ 0,02%** (Ordinario);
 - Grado di rifinitura esterno: **+ 0,02%** (Ordinario);
 - Livello tecnologico degli impianti: **0,00%** (Sufficiente);
 - Stato di conservazione interno: **+0,06%** (Scarso);
 - Stato di conservazione esterno: **0,00%** (Sufficiente);
 - Età dell'edificio : **+0,10%** (antico);
- Caratteristiche produttive. Piuttosto che considerare le due voci separatamente, si è optato per la definizione di un unico coefficiente di produttività secondo lo schema proposto dal

Genio Civile che suddivide gli immobili in categorie in base alla superficie in mq:

- *Superficie dell'appartamento: +0,02%* (Da 120 a 150 mq);

Aggiunte e detrazioni = - 0,07%

Saggio di capitalizzazione = saggio medio + aggiunte e detrazioni = 3,93%

Formulazione del giudizio di stima

$V_{\text{mercato}} = \text{reddito netto annuale} / \text{saggio di capitalizzazione} = 4'009,05\text{€} / 3,93\% = 102'011,00 \text{ €}$

Gli esiti dei due procedimenti convergono. E' pertanto possibile stimare il piu' probabile valore di mercato del bene come media dei valori ottenuti

- **Giudizio di stima**

- *Procedimento sintetico = 101'250,00 €*
- *Procedimento analitico = 102'011,00 €*

Valore di mercato del bene = $(101'250,00 + 102'011,00) \text{ €} / 2 = 101'631,00 \text{ €}$

Come specificato nei punti precedenti, il bene risulta indiviso. Non c'è la possibilità che esso sia divisibile, quindi si procede a determinare il valore della sola quota pignorata:

Valore della quota pignorata (1/2 della piena proprietà) = $(101'631,00) \text{ €} / 2 = 50'815,50 \text{ €}$

5° QUESITO (*suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi*);

Non è possibile la divisione in lotti separati.

6° QUESITO (*indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato*);

Essendo bene di proprietà di persone fisiche non detenute in regime d'impresa, il trasferimento della proprietà immobiliare oggetto di pignoramento è soggetta all'imposta proporzionale di registro ipotecale e catastale.

7° QUESITO (*redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:*

- la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
- le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di*

ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorari;));

(nella pagina successiva)

PROSPETTO RIASSUNTIVO

DESCIZIONE DEI BENI:

Quota pari a ½ della piena proprietà su appartamento posto al piano primo, facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Rende (CS) alla via Sicilia n.2/A (già via Ritiro).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Tabella 1 - Abitazione						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
44	205	20	A/5	3	5,5 vani	Euro 204,52
	207	23				
	223	28				
Indirizzo: Via Ritiro; piano 1 Proprietà (1/2)						

NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI: Attualmente l'appartamento è di proprietà per la quota pari a ½ , e per la restante parte degli eredi legittimi della deceduta quali il debitore esecutato e i figli . L'immobile ad uso abitativo è pervenuto alla proprietà alla proprietà di per 1/2 e di per 1/2 con atto di compravendita per Notaio Scornajenghi Italo del 07.02.1980 trascritto il 01.03.1980 ai nn° 186706 R.P. e 5443 R.G.

CONDIZIONI: Nell'edificio ad uso abitativo sono domiciliati i proprietari (esecutato) e

LIMITAZIONI E VINCOLI: Attualmente esistono le seguenti formalità: ipoteca volontaria di Lire 100.000.000,00 iscritta il 10.07.1998 ai nn°13854 R.G. e 1707 R.P. in favore di Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa Provincia di Cosenza S.C.R.L. e contro per il diritto di proprietà per la quota di ½ e contro per il diritto di proprietà per la quota di ½, che grava sui beni censiti in Catasto al Foglio 44 Particelle: 205 sub 20, 207 sub 207, 223 sub 28; pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 03.06.2013, trascritto il 04.07.2013 ai nn°16806 R.G. e 11646 R.P. in favore di Banca di Credito Cooperativo della Cooperazione di Credito S.P.A. e contro (per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà), che grava sui beni censiti in Catasto al Foglio 44 Particelle: 205 sub 20, 207 sub

207, 223 sub 28;

Nella tavola di Azionamento del P.R.G. risulta che l'area, dove insiste l'abitazione, ricade in Zona "Centro di Antica Formazione A". Tale zona è soggetta a piano particolareggiato di recupero (Legge 457/78) ancora da redigersi.

VALORE DI STIMA:

IMMOBILE	VALORE
EDIFICIO AD USO ABITATIVO	50'815,50 €