



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 Assunta Gioia

Esecuzione Immobiliare: R.G. n. 47/2024

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore: Sig.ra [REDACTED]

Il 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.....	10
6	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 4.....	11
7	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 5.....	20
8	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 6.....	22
9	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 7.....	26
10	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 8.....	26
	10.1 Titoli Autorizzativi Urbanistici	27
	10.2 Conformità Urbanistica	27
11	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 9.....	30
12	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 10	31
13	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 11	31
14	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 12	34
15	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 13	34
16	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 13 BIS.....	34
17	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 14	34
	17.1 Definizione di Valore di Mercato	35
	17.2 Analisi del mercato immobiliare di riferimento.....	35
	17.3 Criterio di stima utilizzato.....	40
	17.4 Determinazione delle caratteristiche quantitative e qualitative	40
	17.5 Valore di Mercato	49
18	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 15	52
19	RISPOSTA AL QUESITO AGGIUNTIVO.....	52
20	CONCLUSIONI	55



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - VERBALI DI SOPRALLUOGO;
- ALLEGATO 2 - CERTIFICATI ANAGRAFICI;
- ALLEGATO 3 - VISTE AEREE SATELLITARI;
- ALLEGATO 4 - RILIEVO FOTOGRAFICO;
- ALLEGATO 5 - ELABORATI GRAFICI;
- ALLEGATO 6 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- ALLEGATO 7 - ATTO NOTARILE;
- ALLEGATO 8 - ISPEZIONI IPOTECARIE;
- ALLEGATO 9 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;
- ALLEGATO 10 - DOCUMENTAZIONE LOCAZIONI;
- ALLEGATO 11 - SCHEDE COMPARABILI;
- ALLEGATO 12 - FOGLIO RIASSUNTIVO.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Ill.ma Dott.ssa Assunta Gioia, Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza

1 PREMESSA

Il giorno 20/06/2024 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 Assunta Gioia, del 19/06/2024, ricevuto con Notificazione di Cancelleria del 20/06/2024, 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. 47/2024, nella quale il Creditore Procedente è la società [REDAZIONE] e il Debitore è la sig.ra [REDAZIONE]

[REDAZIONE] 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 Assunta Gioia nel Decreto del 19/06/2024 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 esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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 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



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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 alle parti è concesso il termine di giorni 15 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni. Infine, con Notificazione di Cancelleria del 30/07/2024, il Giudice invitava lo scrivente CTU a "determinare una congrua stima dell'indennità di occupazione", da intendersi, quindi, quale quesito aggiuntivo.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come da appuntamento concordato con il Custode Giudiziario, Avv. [REDACTED], che ha provveduto alla comunicazione di esso alle parti in causa, il sottoscritto si è recato il giorno 04/07/2024, all'immobile oggetto di esecuzione.

Al sopralluogo era presente, oltre al sottoscritto, il Custode Giudiziario, Avv. [REDACTED], ma non era presente l'esecutata sig.ra [REDACTED] ed è emerso (al sopralluogo) che la stessa non abitava all'immobile oggetto di perizia, occupato, al momento del sopralluogo, dalla sig.ra [REDACTED], la quale non era stata avvisata del sopralluogo da effettuare e con la quale è stato concordato altro giorno per effettuarlo.

Pertanto, avendo concordato con la sig.ra [REDACTED] e con il Custode Giudiziario, Avv. [REDACTED], quale data di sopralluogo (secondo sopralluogo) il giorno 25/07/2024, il sottoscritto si è recato in tale giorno, all'immobile oggetto di esecuzione.

Al secondo sopralluogo era presente, oltre al sottoscritto, il Custode Giudiziario, Avv. [REDACTED], l'esecutata sig.ra [REDACTED], il sig. [REDACTED] (il quale dice di essere il fratello dell'esecutata) e [REDACTED] (la quale dice di essere un'amica dell'esecutata).

Alla presenza dei presenti, il sottoscritto ha proceduto a visionare l'immobile oggetto di esecuzione e ad effettuare un rilievo metrico e fotografico.

Non sono stati necessari altri sopralluoghi oltre ai due sopralluoghi descritti e, pertanto, nel rispetto della tempistica assegnata, avendo effettuato ricerche documentali e indagini di mercato, 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



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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 certificazione notarile sostitutiva, depositando, a tal fine, la Certificazione Notarile del Notaio Niccolò Tiecco del 25/03/2024, nella quale viene certificata la situazione catastale e la titolarità giuridica dell'immobile oggetto di pignoramento, dichiarando che l'immobile, catastalmente censito al Catasto Fabbricati di Marano Principato (CS) al Foglio 1 Particella 521 Sub. 5 risulta essere di proprietà di [REDACTED] nata Cosenza il 16/08/1981 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Nella stessa Certificazione Notarile, oltre all'elenco delle formalità presenti sull'immobile, viene elencata la provenienza ventennale, risalendo fino all'atto di compravendita a rogito del notaio Posteraro Fabio del 10/03/2023 rep. 50120, trascritto a Cosenza il 17/03/2003 al n. 5685 di formalità. Tale trascrizione, risulta, pertanto, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento del 11/03/2024.

Nella stessa Certificazione Notarile non sono allegati né le Visure Catastali Attuali e né quelle Storiche (è allegato, invece, un estratto di mappa catastale). I dati catastali sono in essa, 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 Niccolò Tiecco del 25/03/2024 e in base alle ispezioni



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

ipotecarie effettuate in data 17/08/2024 telematicamente presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di COSENZA - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ALLEGATO n. 8) risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è gravato per la piena proprietà, nel ventennio antecedente al pignoramento, dalle seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 24/11/2005 - Registro Particolare 24930 Registro Generale 46625
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 50565/7852 del 23/11/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 24/11/2005 - Registro Particolare 17078 Registro Generale 46626
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 50566/7853 del 23/11/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 11/03/2024 - Registro Particolare 6340 Registro Generale 7690
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 429 del
22/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per completezza delle informazioni, si riporta di seguito anche la seguente formalità, rilevata da ispezione ipotecaria per immobile nel ventennio, non riportata nella Certificazione Notarile del Notaio Niccolò Tiecco del 25/03/2024, evidentemente, perché trattasi di "ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI", pertanto non rilevante ai fini della procedura esecutiva:

- ANNOTAZIONE del 09/06/2004- Registro Particolare 1777 Registro Generale 15925
Pubblico ufficiale BIANCHI ANTONIO Repertorio 94850 del 25/03/2004
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 113 del 1998

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



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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 (planimetria, estratto di mappa, visure ed elenco immobili) e nell' ALLEGATO n. 8 la documentazione ipotecaria (visure ipotecarie per immobile e per soggetto, trascrizioni, annotazioni, ecc.) e per la quale si rilevano lievi discrasie riferite all'indirizzo dell'immobile e che si ritengono non pregiudizievoli ai fini della corretta esecuzione immobiliare. In particolare si rileva che l'immobile nei vari documenti (catastali, ipotecari e notarili) viene indicato con l'indirizzo "Contrada/località Bisciglietto", che non corrisponde all'indirizzo attuale, il quale risulta essere, invece, "via dell'Unità d'Italia". Si precisa che non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica, visto che trattasi di pignoramento solo di immobile residenziale e non vi sono terreni.

6 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 4

"descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;"

Oggetto di pignoramento è un **Appartamento su due livelli**, facente parte del fabbricato denominato fabbricato "B" di un piccolo complesso residenziale composto da n. 2 fabbricati in c.a. (denominati fabbricato "A" e fabbricato B"). In particolare, il fabbricato "B" è posto su quattro livelli ed è composto da n. 2 appartamenti al piano terra rialzato, n. 2 appartamenti al piano primo, n. 2 appartamenti al piano secondo, n. 2 appartamenti e n. 5 cantine/depositi al piano seminterrato (si è riportato l'elenco delle unità immobiliari costituenti il fabbricato secondo l'attuale suddivisione catastale). Il fabbricato è dotato di vano scala condominiale che collega i livelli dal piano terra al piano secondo ed è dotato di area condominiale (in parte

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

pavimentata con massetto di cls e in parte a verde incolto) adibita a parcheggio e a corte condominiale, la quale è in gran parte recintata con ringhiera metallica (con accesso da cancello metallico), che separa il fabbricato da strada comunale, da terreno libero e dalla corte di un altro fabbricato limitrofo. La parte (piccola) non recintata è quella che catastalmente separa tale corte con quella dell'altro fabbricato (fabbricato "A") del complesso, in modo da ottenere, di fatto, un'unica corte comune senza evidenze di separazione.



Vista aerea "Google Maps" complesso con indicazione immobile in oggetto

Nello specifico, l'immobile oggetto di esecuzione, allo stato attuale, si sviluppa su due livelli, tra piano terra rialzato e piano seminterrato (collegati tramite scala interna) ed è dotato n. 2 ingressi. Infatti, ad esso vi si accede sia dell'atrio condominiale al piano terra rialzato (dalla prima porta a destra) e sia da portico posto nella corte comune al piano seminterrato. Al piano terra, tralasciando gli arredi attualmente presenti, ma considerando solo la parte impiantistica di sanitari e allacci cucina, si può elencare la suddivisione dell'immobile nel modo seguente: quattro vani (uno dei quali con scala di collegamento al piano inferiore), due servizi igienici (uno dei quali, avente accesso da uno dei vani a mo' di bagno in camera), un disimpegno, due balconi e un terrazzo, il quale è in parte chiuso a veranda/ripostiglio. Al piano seminterrato, che presenta altezza interna ridotta (pari a 2,36 m) è presente un vano adibito a cucina con angolo camino e un WC/lavanderia. Si segnala, inoltre, a tale piano, la presenza, di ripostiglio accessibile e poco praticabile (essendo di altezza interna pari a 1,32 m) ricavato nell'intercapedine e avente accesso dalla cucina con porta nella parete (divisoria tra l'immobile e l'adiacente intercapedine). Tuttavia, essendo la destinazione urbanistica

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

assentita di tale livello seminterrato, quella di “magazzino locale di sgombero” e non essendo, al momento, consentita la variazione di destinazione d’uso (si rimanda al successivo paragrafo 10 per dettagli di tipo urbanistico), l’immobile, appena dettagliatamente descritto, può essere identificato anche con la seguente descrizione sintetica:

Appartamento di 4 vani e accessori con cantina

Nella presente relazione l’immobile oggetto di perizia (oggetto di esecuzione immobiliare) viene indicato anche con i termini “*immobile*” e “*bene*”.

Nelle fotografie seguenti è visibile l’immobile esternamente (altre fotografie dell’esterno e le fotografie degli interni sono visibili nell’ALLEGATO n. 4).



Vista Immobile pareti lato est e lato sud

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Vista Immobile parete lato nord

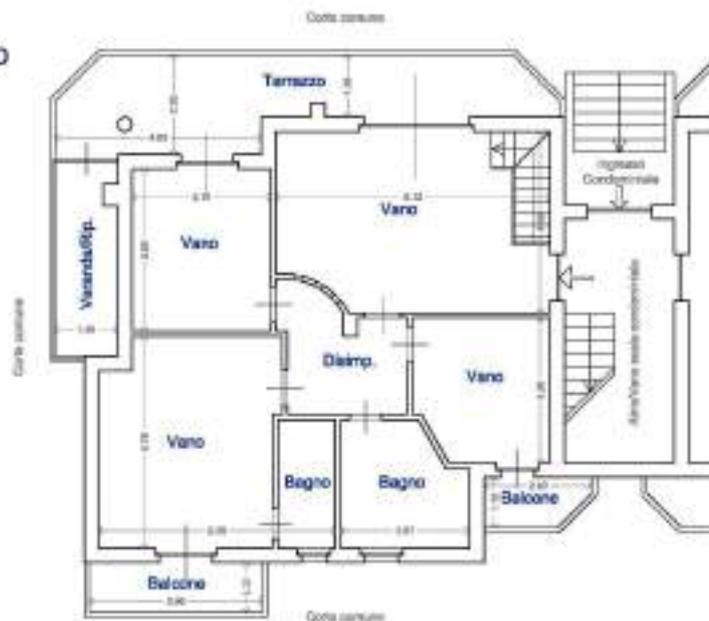
Di seguito rappresentazione grafica dell'immobile allo stato attuale (presente in scala nell'ALLEGATO n. 5).

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

PIANO SEMINTERRATO
It: 2.36 m



PIANO TERRA RIALZATO
It: 2.71 m



Piante Immobile stato attuale

Come specificato al precedente paragrafo 5, vi sono lievi discrasie in merito all'indirizzo dell'immobile tra i vari documenti (catastali, notarili, ipotecari, ecc.) e lo stato attuale rilevato.

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Infatti, l'immobile nei vari documenti viene indicato con l'indirizzo "Contrada/località Bisciglietto", che non corrisponde all'indirizzo attuale, il quale, in base ad adeguata segnaletica toponomastica presente in zona, risulta essere, invece, "via dell'Unità d'Italia n. 4". Pertanto, si ritiene corretto identificare l'immobile oggetto di perizia o con l'indirizzo completo "**Comune di Marano Principato (CS), via dell'Unità d'Italia n. 4**".

Per una corretta identificazione del bene è utile riportare anche le coordinate geografiche: *Latitudine 39.30477194, Longitudine 16.18114739* desunte dal sito internet "forMaps", visibili nella seguente figura. Si specifica che in tale mappa, così come in quella di "google maps, alla quale si aggancia il sito "forMaps", la via in cui è posto l'immobile viene identificata come "via Cozzo Lungo", ma tale nomenclatura non trova riscontro né nella documentazione dell'immobile e né nella toponomastica stradale presente in zona, che, come già scritto, riporta "via dell'Unità d'Italia".



Vista aerea "forMaps" con coordinate geografiche

Nelle fotografie seguenti, invece, sono visibili particolari di toponomastica

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Particolare vista segnaletica toponomastica (via dell'Unità d'Italia)

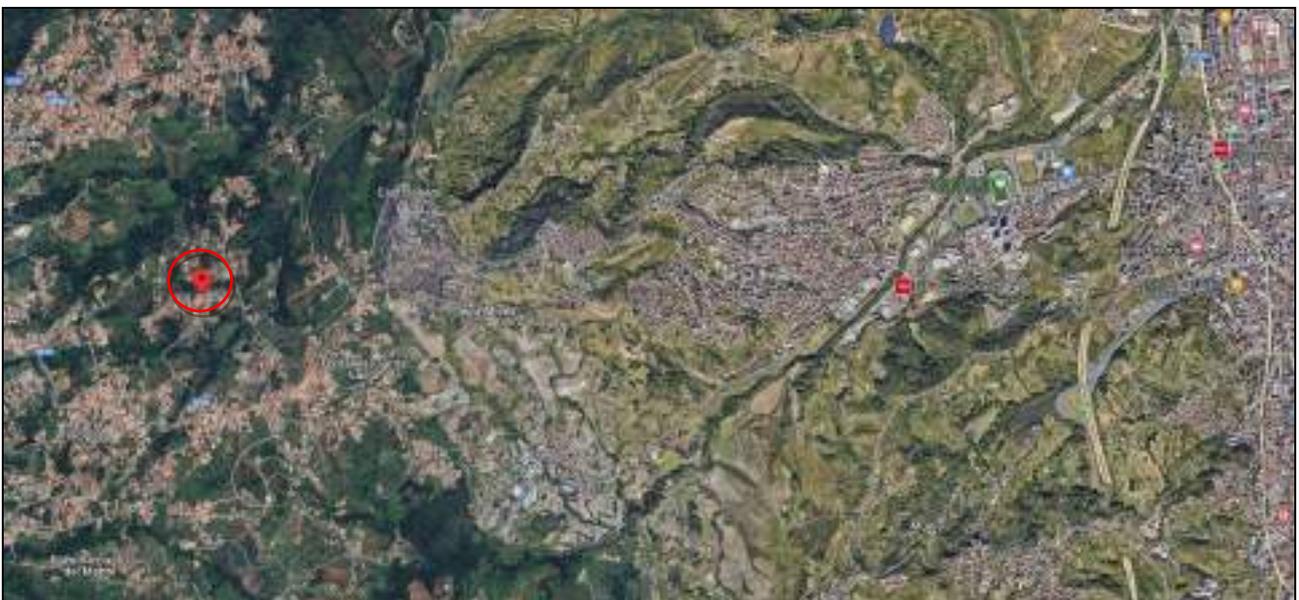


Particolare vista numero civico (4) su via dell'Unità d'Italia

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Il fabbricato in cui è posto l'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Marano Principato, in zona periferica con bassa intensità di edificazione e con fabbricati in gran parte realizzati tra gli anni novanta del secolo scorso e i primi anni del secolo attuale. Tale zona era identificata in passato come "contrada/località Bisciglietto" (attualmente con il nome di Bisciglietto è identificata solo la via principale che attraversa tale zona). Le tipologie edilizie presenti nella zona sono i fabbricati unifamiliari/villini singoli e i piccoli fabbricati condominiali su più livelli (massimo 3/4 piani). Nella zona non sono presenti strutture ad interesse pubblico, ad eccezione di un ristorante/pizzeria, ma non si è, comunque, molto distanti dalla zona del Comune con presenza attività commerciali, sanitarie (farmacia), strutture sportive, amministrative e scolastiche, raggiungibili in pochi minuti con mezzi di trasporto. In particolare, il fabbricato in cui è posto l'immobile oggetto di perizia dista circa 700 metri in linea d'aria dalla parte centrale del Comune (riferimento: piazza Annunziata), raggiungibile attraverso un percorso stradale di 1,3 Km.

Il bene in oggetto di perizia dista circa 10 Km (considerando il percorso stradale) dalla stazione ferroviaria più vicina, cioè quella di Cosenza, e a circa 9 Km (considerando il percorso stradale) dall'autostrada (A2 uscita Cosenza Sud).



Vista aerea "Google Maps" Marano Principato - inquadramento contesto con indicazione immobile

L'immobile oggetto di perizia, graficamente rappresentato in precedenza e in scala nell'ALLEGATO n. 5, *confina* al piano terra rialzato con corte condominiale su tre lati e con atrio/vano scala condominiale. Al piano seminterrato *confina*, invece, con portico/corte



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

condominiale, con terrapieno e con altre unità immobiliari dello stesso fabbricato, che, considerando la descrizione fatta nell'ultimo atto notarile di vendita, si possono così indentificare: proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa. Si specifica che non è presente agli atti catastali un elaborato planimetrico a rappresentare la suddivisione catastale delle varie unità immobiliari nel fabbricato, pertanto, non è possibile identificare i confini per subalterni catastali.

Allo stato attuale lo *stato manutentivo* dell'immobile, può definirsi *discreto*, visto che presenta condizioni di manutenzione generalmente buone, con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria. In particolare si rilevano segni di deterioramento in alcuni punti del pavimento in parquet al piano terra rialzato.

La *qualità delle rifiniture*, può essere definita come *sufficiente*, non rilevando elementi di particolare pregio e comunque in linea con quelli del contesto. In particolare, l'immobile presenta infissi in legno con vetro singolo, zanzariere, avvolgibili e grate metalliche di protezione. Le porte interne sono in legno tamburato e una di essa (con apertura di tipo scorrevole nella parete) presenta inserto in vetro. Il portone d'ingresso è di tipo blindato. I rivestimenti (bagni e cucina) e i pavimenti di bagni, cucina (al piano seminterrato) e dei balconi sono realizzati con piastrelle di materiale ceramico, mentre il resto del pavimento dell'immobile, e cioè i quattro vani e il disimpegno presenti al piano terra rialzato è realizzato con parquet. L'immobile presenta pareti esterne e interne intonacate e tinteggiate.

La *luminosità* dell'immobile può essere definita come *buona*, visto che esso presenta ampie superfici finestrate e non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento

La *funzionalità*, allo stato attuale, considerando che non sono presenti allacci cucina al piano terra rialzato, deve essere definita come *assente*, visto che l'assenza di cucina nella parte abitabile conduce a una distribuzione squilibrata in relazione alla sua destinazione d'uso.

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.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

L'immobile risulta essere dotato di *impianto elettrico* e di *impianto termoidraulico* (con caldaia alimentata a gas metano). Presente, inoltre, camino (al piano seminterrato) e due *condizionatori* a parete. L'immobile risulta allacciato a rete idrica e fognaria comunale.

Come scritto in precedenza, oggetto di esecuzione è un immobile censito al **N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS)** con i seguenti identificativi catastali, reperibili dalla Visura Catastale Storica aggiornata al 12/08/2024 (ALLEGATO n. 6):

- **Foglio 1 Particella 521 Sub 5**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 109 mq, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 100 mq Rendita € 258,23. Indirizzo: LOCALITA' BISCIGLIETTO n. SC Piano S1-T

Si riporta di seguito stralcio della Visura Catastale Storica aggiornata al 12/08/2024

Unità Immobiliare del 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	521	5			A/3	1	5 vani	Totale: 109 mq (esclusa area scoperta) 100 mq	€ 258,23	Visura del 09/11/2015 - Iscrizione in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		LOCALITA' BISCIGLIETTO n. SC Piano S1-T										
Particella							Particella					

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia sopra descritto (*Foglio 1 Particella 521 Sub 5*), insiste su Ente Urbano distinto nel Catasto Terreni del Comune di Marano Principato (CS) con i seguenti identificativi catastali: *Foglio 1 Particella 521 Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie 1440 mq.*

L'immobile è dettagliatamente descritto 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;”



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

In base a quanto scritto al precedente paragrafo 6, l'immobile oggetto di esecuzione, può essere descritto secondo il seguente schema riassuntivo (descrizione, ubicazione, identificativi catastali e confini):

<i>Descrizione sintetica:</i>	<i>Appartamento di 4 vani e accessori con cantina</i>
<i>Ubicazione:</i>	<i>Comune di Marano Principato (CS), via dell'Unità d'Italia n. 4</i>
<i>Identificativi catastali:</i>	<i>Foglio 1 Particella 521 Sub 5, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 109 mq, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 100 mq Rendita € 258,23</i>
<i>Confini:</i>	<i>Al piano terra rialzato con corte condominiale su tre lati e con atrio/vano scala condominiale. Al piano seminterrato con portico/corte condominiale, con terrapieno, con proprietà ██████████ o aventi causa, proprietà ██████████ o aventi causa</i>

Nell'Atto di Pignoramento, il bene oggetto di esecuzione è identificato nel modo seguente (si riporta stralcio dell'atto di pignoramento):

unità immobiliare sita nel comune di Marano Principato alla località Bisciglietto e precisamente:
appartamento posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) facente parte del corpo di fabbrica B), composto da cinque vani catastali, con annesso locale depositato al piano seminterrato primo, riportato in catasto fabbricati del Comune di Marano Principato al foglio 1 particella 521 sub 5, contrada Bisciglietto, P. S1-T, cat. A/3, cl. U, vani 5, sup. cat. Mq 90, r.c. euro 258,23.

Si rileva, pertanto, che nell'Atto di Pignoramento sono riportati in modo corretto tutti i dati catastali tranne la Superficie Catastale, la quale non risulta essere "Mq 90", come riportato in tale atto, ma risulta essere la seguente: "Superficie Catastale Totale 109 mq, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 100 mq" (come da Visura Catastale Storica aggiornata al 12/08/2024, allegata nell'ALLEGATO n. 6 e il cui stralcio è stato riportato al precedente paragrafo 6). Per l'ubicazione, invece, si rileva che nell'Atto di Pignoramento è riportato l'indirizzo catastale "Località Bisciglietto", che non corrisponde (come già scritto in precedenza) all'attuale indirizzo, che risulta essere (in base alla segnaletica toponomastica presente in zona) "via dell'Unità d'Italia n. 4". Si rileva, infine, che nell'Atto di Pignoramento



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

non sono riportati i confini. Tale mancanza, così come le due differenze sopra riportate, non è da ritenere discrasia pregiudizievole, pertanto, si ritiene, l'Atto di Pignoramento idoneo all'individuazione del bene.

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 ai paragrafi 6 e 7, l'immobile è, catastalmente, censito al **N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS)** con i seguenti identificativi catastali, reperibili dalla Visura Catastale Storia aggiornata al 12/08/2024 (ALLEGATO n. 6):

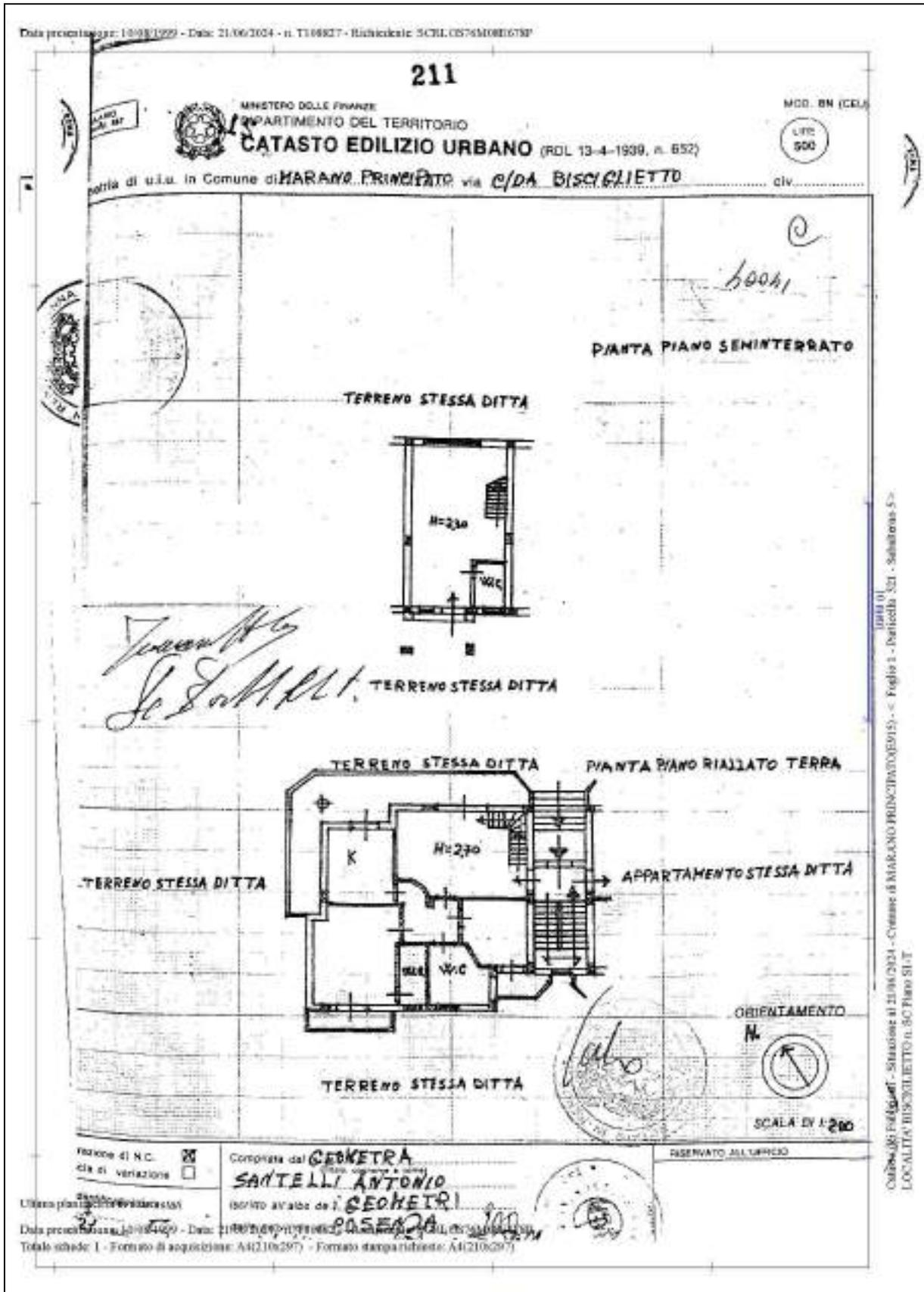
- **Foglio 1 Particella 521 Sub 5**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 109 mq, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 100 mq Rendita € 258,23. Indirizzo: LOCALITA' BISCIGLIETTO n. SC Piano S1-T

Si riporta di seguito stralcio della Visura Catastale Storica aggiornata al 12/08/2024

Unità Immobiliare del 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Consistente	Rendita	
1		1	521	5			A/3	1	5 vani	Totale: 109 m ² Isolato ed aree scoperte: 100 m ²	€ 258,23	Visurazione del 09/11/2015 - Iscrizione in vista dei dati di superficie.
Indirizzo: LOCALITA' BISCIGLIETTO n. SC Piano S1-T												
Partita: 10028												

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia sopra descritto (*Foglio 1 Particella 521 Sub 5*), insiste su Ente Urbano distinto nel Catasto Terreni del Comune di Marano Principato (CS) con i seguenti identificativi catastali: *Foglio 1 Particella 521 Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie 1440 mq.*

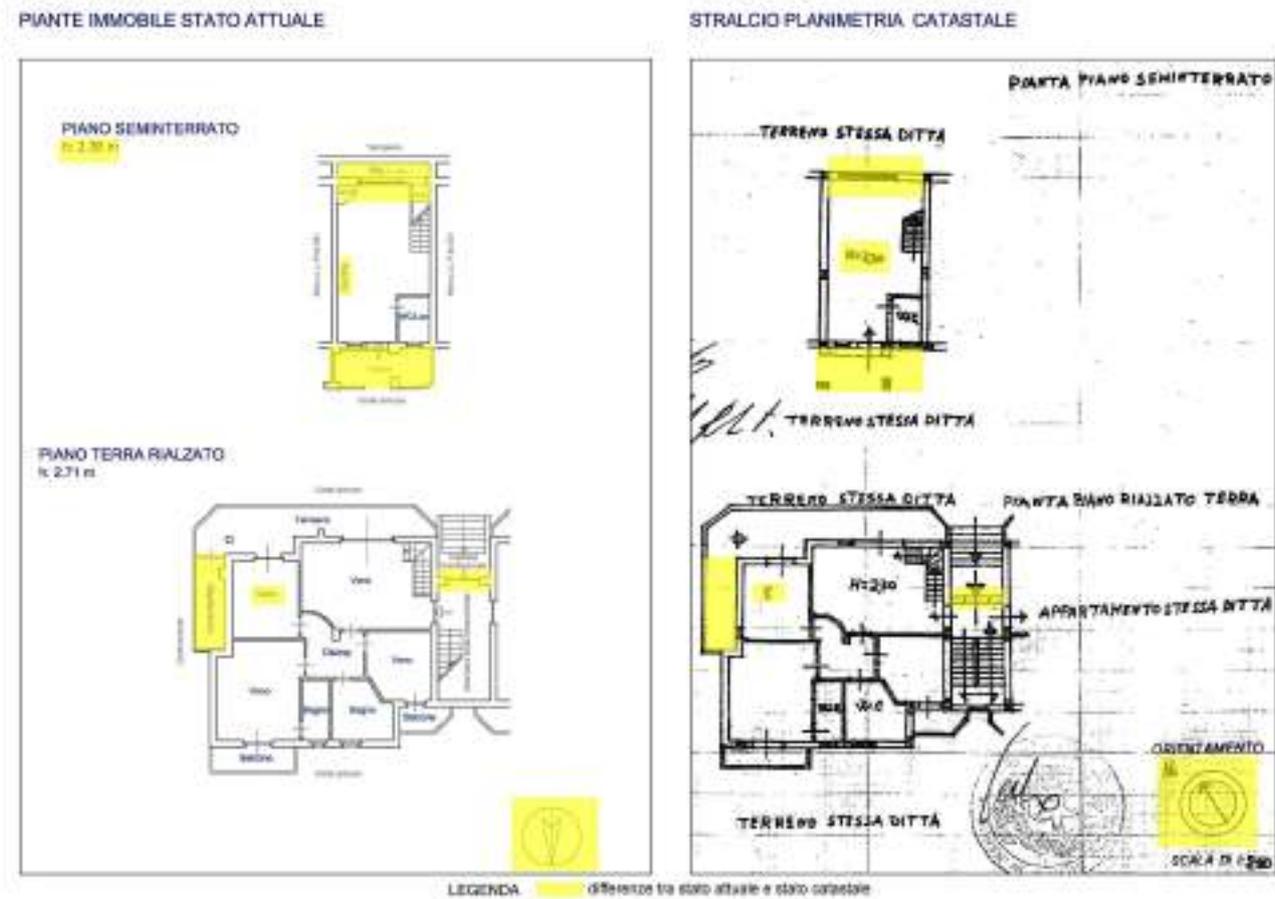
Lo stato catastale è rappresentato nella seguente Planimetria Catastale, presente anche nell'ALLEGATO n. 6, nel quale vi sono anche gli altri documenti catastali, quali l'estratto di mappa, le visure e l'elenco subalterni, precisando che non è presente agli atti catastali l'elaborato planimetrico.



Planimetria Catastale Immobile in oggetto (Foglio 1 Particella 521 Sub 5)

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Nella seguente figura (e nell'ALLEGATO n. 5) viene riportato il confronto tra lo stato catastale (planimetria catastale) e lo stato rilevato al sopralluogo.



Confronto tra stato catastale e stato attuale immobiliare in oggetto

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato, al netto di differenze di carattere grafico e/o di nomenclatura da ritenere irrilevanti, emergono le *difformità catastali* di seguito elencate:

- 1) Al piano seminterrato l'immobile è stato ampliato verso il terrapieno, inglobando parte dell'intercapedine (condominiale), nella quale è stato ricavato un ripostiglio poco praticabile (essendo di altezza interna pari a 1,32 m), con accesso diretto tramite porta nella parete;
- 2) Assenza di cucina al piano terra rialzato e presenza della stessa al piano seminterrato;
- 3) Presenza di Veranda/Ripostiglio su parte del terrazzo al piano terra rialzato;



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

- 4) Errata rappresentazione dell'altezza interna al piano seminterrato, la quale non risulta essere di 2,30 m, come scritto in planimetria catastale, ma si rileva altezza di 2,36 m, pertanto, con arrotondamento ai 2,30 m non accettabile (accettabile, invece, l'arrotondamento dell'altezza interna al piano terra rialzato, la quale risulta essere di 2,71 m, correttamente arrotondata a 2,70 m come in planimetria catastale);
- 5) Errata rappresentazione dell'orientamento cardinale, il quale risulta, quasi del tutto invertito rispetto a quello riportato in planimetria catastale.

Si rileva, inoltre, un diverso indirizzo, in quanto, quello catastale risulta essere "LOCALITA' BISCIGLIETTO n. SC", mentre, allo stato attuale, l'indirizzo dell'immobile, per come già specificato in precedenza, risulta essere "VIA DELL'UNITÀ D'ITALIA n. 4".

Si segnalano, inoltre, differenze nelle zone "condominiali" di accesso all'immobile. Infatti, al piano terra rialzato, la parete d'ingresso all'atrio/vano scala condominiale risulta essere attualmente posizionata più esternamente, rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale, mentre al piano seminterrato, la porzione di portico/corte condominiale è attualmente chiusa a mo' di portico esclusivo dell'immobile oggetto di perizia.

Le difformità catastali sopra elencate sarebbero catastalmente regolarizzabili mediante la presentazione di DOCFA telematica i cui costi minimi (si ipotizza esenzione IVA per oneri professionali, visto che tale regime fiscale, denominato "forfettario", è quello più comune tra i professionisti nella zona) sono di seguito esposti:

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DEL BENE	
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	COSTI (€)
Pratica DOCFA	
- <i>Tributo catastale</i>	50,00
- <i>Oneri professionali</i>	560,00
- <i>CNPAIA (4% sugli oneri professionali)</i>	22,40
TOTALE (€) in cifra tonda	632,00

Si precisa, tuttavia, che l'eventuale aggiornamento catastale non sanerebbe gli abusi edilizi (di cui al successivo paragrafo 10) e non costituirebbe acquisizione di diritto di piena proprietà per le parti insistenti su parti condominiali, quali il ripostiglio ricavato nell'intercapedine e il



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

portico ricavato nel portico/corte condominiale, essendo tali zone, appunto, di tipo condominiali.

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 n. 9) è emerso che il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto di perizia, si trova in zona definita dal Piano Strutturale Comunale (PSC) come “ACRU (Ambito Coordinato di Ricomposizione Urbanistica - Zona BR)”, per la quale valgono le prescrizioni riportate nell'Art. 131 delle Norme tecniche di attuazione del Regolamento Edilizio ed Urbano (REU), che si allega nell' ALLEGATO n. 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;”



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

10.1 Titoli Autorizzativi Urbanistici

In base alle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico urbanistico del Comune di Marano Principato, è emerso che l'immobile oggetto di perizia è stato edificato con i seguenti titoli autorizzativi (ALLEGATO n. 9):

- **Concessione Edilizia n. 430 del 26/08/1997;**
- **D.I.A. n. 122/99 (prot. n. 2013) del 19/10/1999;**
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 546 del 25/10/2002.**

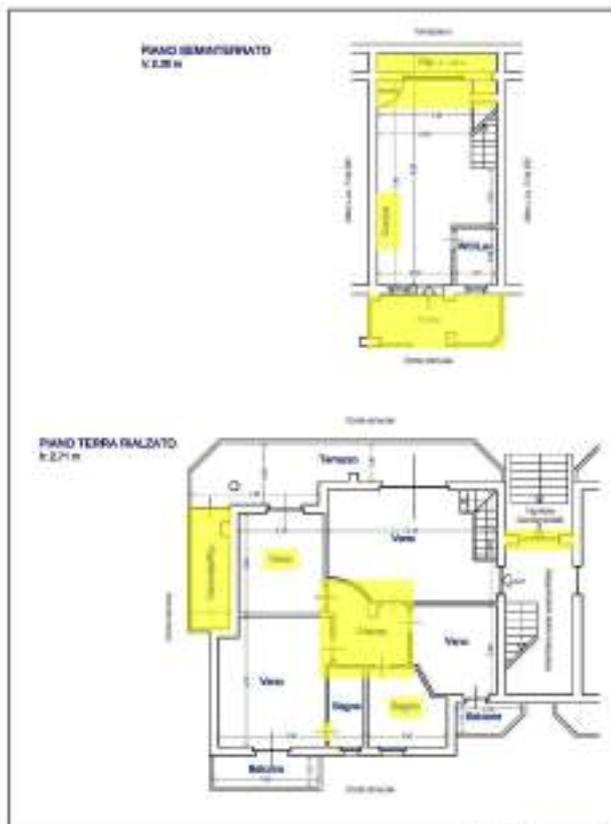
Dalle stesse ricerche è emerso che, non risulta essere rilasciato o richiesto il relativo Certificato di Abitabilità/Agibilità.

È emerso, infine, che successivamente al rilascio dell'ultimo titolo autorizzativo non risultano essere emessi provvedimenti sanzionatori e amministrativi.

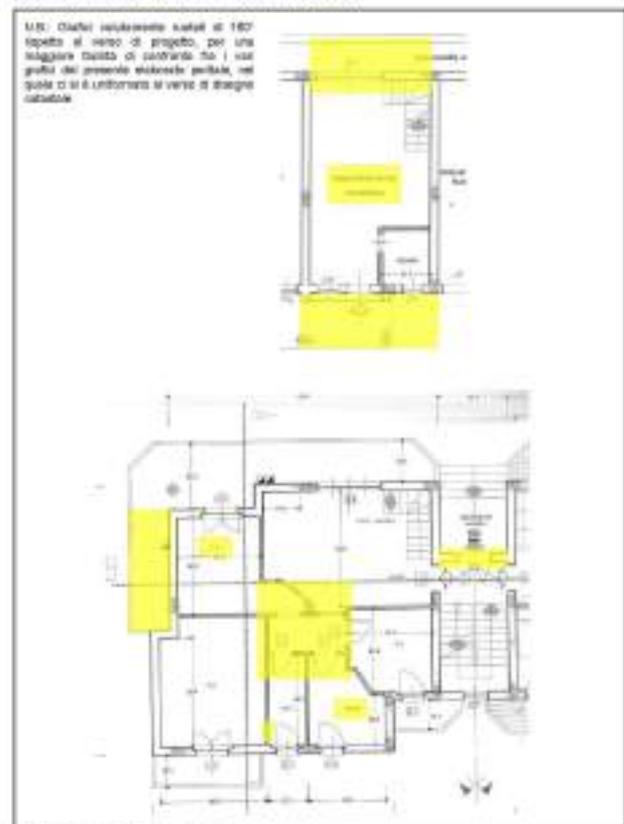
10.2 Conformità Urbanistica

Dal confronto tra lo stato attuale rilevato e lo stato assentito dall'ultimo titolo autorizzativo (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 546 del 25/10/2002), graficamente rappresentato nella figura seguente e nell'ALLEGATO n. 5, al netto di differenze di carattere grafico e/o di nomenclatura e/o differenze metriche rientranti nelle tolleranze costruttive da ritenere irrilevanti, emergono le *differenze urbanistiche*, di seguito graficamente rappresentate e descritte:

PIANTE IMMOBILE STATO ATTUALE



PIANTE STATO ASSENTITO
(Conc. Edil in Sanatoria n. 546 del 25/10/2002)



LEGENDA  differenza tra stato attuale e stato assentito

Confronto tra stato attuale e stato assentito (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 546 del 25/10/2002)

- 1) *Ampliamento* al piano seminterrato. L'immobile è stato, infatti, ampliato verso il terrapieno, inglobando parte dell'intercapedine (condominiale), nella quale è stato ricavato un ripostiglio poco praticabile (essendo di altezza interna pari a 1,32 m), con accesso diretto tramite porta nella parete;
- 2) *Ampliamento* al piano terra rialzato, vista la presenza di Veranda/Ripostiglio (realizzata con pannelli in vetro e alluminio) su parte del terrazzo;
- 3) *Cambio di destinazione d'uso* di "magazzino locale di deposito" in superficie abitabile residenziale (cucina), vista la realizzazione nel magazzino, appunto, di allacci cucina (ad essi attualmente vi è allacciata una cucina componibile), mentre la cucina (e relativi allacci cucina) al piano terra rialzato non è presente.
- 4) *Diversa distribuzione dei vani interni* al piano terra rialzato. Risultano, infatti, allo stato attuale, posizionati in modo diverso alcuni tramezzi e alcune porte e risulta realizzato un bagno in luogo di "studio". Come scritto al precedente punto 3 non è stata realizzata a tale livello la cucina prevista in progetto.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Si segnalano, inoltre, differenze nelle zone “condominiali” di accesso all’immobile. Infatti, al piano terra rialzato, la parete d’ingresso all’atrio/vano scala condominiale risulta essere attualmente posizionata più esternamente, rispetto a quanto rappresentato nei grafici progettuali, mentre al piano seminterrato, la porzione di portico/corte condominiale è attualmente chiusa a mo’ di portico esclusivo dell’immobile oggetto di perizia.

Relativamente alla regolarizzabilità urbanistica degli abusi rilevati sull’immobile oggetto di perizia, si evidenzia quanto segue:

- 1a) *l’ampliamento* evidenziato al precedente punto 1, non è, al momento, regolarizzabile, poiché trattasi di ampliamento dell’immobile verso “intercapedine ispezionabile” di tipo condominiale (così come risulta dalla documentazione urbanistica, catastale e di titolarità), pertanto si tratta di porzione di immobile di cui non si possiede il diritto alla piena proprietà e, di conseguenza, la relativa eventuale pratica edilizia per la regolarizzazione urbanistica è soggetta all’approvazione preventiva degli altri soggetti facenti parte dello stesso fabbricato. Tra l’altro, anche l’eventuale approvazione degli altri condomini non costituirebbe acquisizione di diritto di piena proprietà, essendo tale zona, appunto, di tipo condominiale. Tale difformità è facilmente eliminabile previa chiusura della porta di accesso diretto a tale zona dell’intercapedine.
- 2a) *l’ampliamento* evidenziato al precedente punto 2, non è, al momento, regolarizzabile sia poiché trattasi di ampliamento che configura aumento di volumetria in contrasto con PSC vigente e sia perché comporta un aumento di volumetria in immobile condominiale e, quindi, soggetto all’approvazione preventiva degli altri condomini. Tale difformità è facilmente eliminabile previa rimozione dei pannelli in vetro e alluminio.
- 3a) Il *cambio di destinazione d’uso*, evidenziato al precedente punto 3, non è regolarizzabile, poiché trattasi di vano con altezza interna di 2,36 m e trattandosi, perciò di altezza inferiore a 2,40 m (nuova limite di altezza minima fissata dalla Legge n. 105 del 24/07/2024, la quale, convertendo in legge, con modificazioni, il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, consente l’abitabilità ai vani con altezza interna inferiore a 2,70 m), non è consentito, per tale vano, la destinazione d’uso di cucina. Tale difformità è facilmente eliminabile previa rimozione degli allacci cucina al piano seminterrato e la realizzazione degli stessi al piano terra rialzato.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

4a) La diversa distribuzione dei vani interni, evidenziato al precedente punto 4, al netto degli allacci cucina da ripristinare, come riportato al precedente punto 3a, invece, in quanto attività edilizia libera, ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. risulta regolarizzabile tramite una CILA tardiva/in sanatoria.

Pertanto, per la regolarizzazione edilizio - urbanistica complessiva (sanatoria e rimozioni) del bene è possibile presentare al Comune unica CILA tardiva/in sanatoria.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi necessari per la regolarizzazione edilizio - urbanistica complessiva (si ipotizza esenzione IVA per oneri professionali, visto che tale regime fiscale, denominato "forfettario", è quello più comune tra i professionisti nella zona).

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEL BENE	
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	COSTI (€)
Chiusura porta di accesso diretto a intercapedine - punto 1a	200,00
Rimozione infissi (vetro e alluminio) veranda - punto 2a	200,00
Rimozione allacci cucina al piano seminterrato e realizzazione degli stessi al piano terra rialzato - punto 3a	1.500,00
Pratica CILA tardiva/in sanatoria	
- Sanzione pecuniaria	1.000,00
- Diritti di segreteria	70,00
- Oneri professionali	1.000,00
- CNPAIA (4% sugli oneri professionali)	40,00
TOTALE (€)	4.010,00

Si specifica che non sono state considerate ai fini della regolarizzazione edilizio - urbanistica le difformità di tipo condominiale nelle zone di accesso all'immobile, in precedenza elencate, essendo, esse, da ritenere, appunto, non esclusive dell'immobile oggetto di stima, che è l'unico immobile per il quale viene richiesto allo scrivente un giudizio di conformità urbanistico e relativa ipotesi di sanabilità di eventuali difformità.

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



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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;"

Il bene pignorato, come già descritto, è un unico immobile. Considerate le sue caratteristiche tipologiche, distributive e dimensionali, e visto che il pignoramento riguarda la piena proprietà, si ritiene che debba essere alienato 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 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;"

Il bene pignorato non risulta pignorato 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;"



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Così come già in precedenza specificato al paragrafo 3, l'immobile risulta di titolarità, per i diritti di 1/1 di piena proprietà della signora [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED].

Tali diritti sono pervenuti alla signora [REDACTED], dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], con l'atto di compravendita a rogito del Notaio Calvelli Anna del 23/11/2005 repertorio n. 50565/7582, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 24/11/2005 al n. 24930 di formalità.

In base a quanto dichiarato dai presenti al secondo sopralluogo (al primo sopralluogo non è stato possibile l'accesso interno all'immobile) e in base a quanto emerso dalle ricerche anagrafiche presso il Comune di Marano Principato e Rende (ALLEGATO n. 2), risulta che il bene pignorato non è occupato dalla proprietaria [REDACTED], la quale risulta essere residente a Rende, ma risulta essere occupato, quale abitazione di residenza (senza contratto alcuno), dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], fratello della proprietaria. È stata verificata la presenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate e tale ricerca (ALLEGATO n. 10) ha dato conferma dell'assenza di contratti di locazione presenti, per tale immobile, tra i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], ma è risultata la presenza, per lo stesso immobile di n. 2 contratti di locazione, per i quali non è stata fornita allo scrivente la relativa copia, per impossibilità dell'ente, il quale dichiara testualmente (si riporta stralcio attestazione dell'Agenzia delle Entrate prot. 166380 del 05/08/2024)

vista la richiesta di accesso indicata in oggetto, effettuata dalla S.V. in qualità di C.T.U. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare numero di Ruolo Generale 47/2024 RGE del Tribunale Civile di Cosenza, con la quale si chiede di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, intestati alla sig.ra [REDACTED] relativi agli immobili siti nel Comune di Marano Principato (CS) località Bisciglietto, riportati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 1, particella 521 sub 5, si fa presente che, sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria, sono risultati n. 2 contratti di locazione:

- n. 1768 serie 3T registrato in data 17/03/2021;
- n. 8267 serie 3T registrato in data 06/12/20216.

Con la presente si precisa altresì che non è stato possibile reperire la copia degli stessi, pertanto, si allega il report riepilogativo estratto dall'anagrafe.

Dai report riepilogativi forniti dall'ente (ALLEGATO n. 10) è emerso che è stato registrato, per tale immobile, un contratto di locazione in data 17/03/2021 tra il soggetto locatore con



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

codice fiscale [REDACTED] (codice fiscale appartenente alla proprietaria [REDACTED]) e il soggetto conduttore con codice fiscale [REDACTED], con durata del contratto dal 15/03/2021 al 14/03/2023, con corrispettivo annuo pari a € 1.200,00, per il quale non sono riportati dati relativi agli avvenuti pagamenti. Per lo stesso immobile è emerso che era stato, in precedenza, registrato altro contratto di locazione in data 06/12/2016 tra il soggetto locatore con codice fiscale [REDACTED] (codice fiscale appartenente alla proprietaria [REDACTED]) e il soggetto conduttore con codice fiscale [REDACTED], con durata del contratto dal 20/11/2016 al 19/11/2024, con corrispettivo annuo pari a € 2.400,00, per il quale sono riportati i dati relativi agli avvenuti pagamenti, dai quali risulta che l'ultimo pagamento effettuato è del 31/12/2021.

Vista l'assenza dei contratti di locazione sopra citati (come specificato in precedenza, per impossibilità dell'ente Agenzia dell'Entrate), vista l'assenza, per gli stessi, di riferimenti a relative registrazione di risoluzione contrattuali e visto che non si è a conoscenza di eventuali comunicazioni private epistolari tra locatore e conduttori, non è possibile accertare l'avvenuta cessazione dei contratti di locazione in precedenza registrati e, perciò, lo stato di occupazione legale dell'immobile, ma è stato possibile solo la verifica comunale (tramite documentazione anagrafica - ALLEGATO n. 2) di quanto riferito dai presenti al sopralluogo e cioè che l'immobile è occupato, quale abitazione di residenza, senza contratto alcuno e, pertanto, senza titolo, dal signor [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED].

Essendo tale tipo di occupazione dichiarata al sopralluogo sia allo scrivente CTU che al Custode Giudiziario, Avv. [REDACTED], lo stesso custode comunicava ciò al Giudice in data 25/07/2024, concludendo la comunicazione (si riporta in modo testuale): *"...Pertanto, posto quanto sopra, se la S.V. Ill.ma lo ritenesse opportuno essendo l'immobile occupato da soggetti terzi, si chiede di determinare una indennità di occupazione il cui ammontare potrà essere richiesto al CTU"*. Di conseguenza, con Notificazione di Cancelleria del 30/07/2024, il Giudice invitava lo scrivente CTU a *"determinare una congrua stima dell'indennità di occupazione"*, da intendersi, quindi, quale quesito aggiuntivo, la quale determinazione viene riportata nel successivo paragrafo 19.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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;”

L’immobile non risulta occupato da coniuge separato o ex coniuge.

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 il bene pignorato, 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;”

Il fabbricato, di cui fa parte l’immobile pignorato, è privo di un regolamento condominiale, pertanto la gestione delle parti comuni è condotta in maniera bonaria tra i condomini. Le relative spese condominiali si aggirano, in base a quanto dichiarato dal sig. [REDACTED] (fratello dell’esecutata e in qualità di occupante quale residente l’immobile oggetto di esecuzione) in circa euro 30 al mese. Dalla documentazione disponibile, e in base a quanto riferito dal sig. [REDACTED] al sopralluogo, non risulterebbero altre spese di gestione ordinaria, né spese straordinarie già deliberate.

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



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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;"

17.1 Definizione di Valore di Mercato

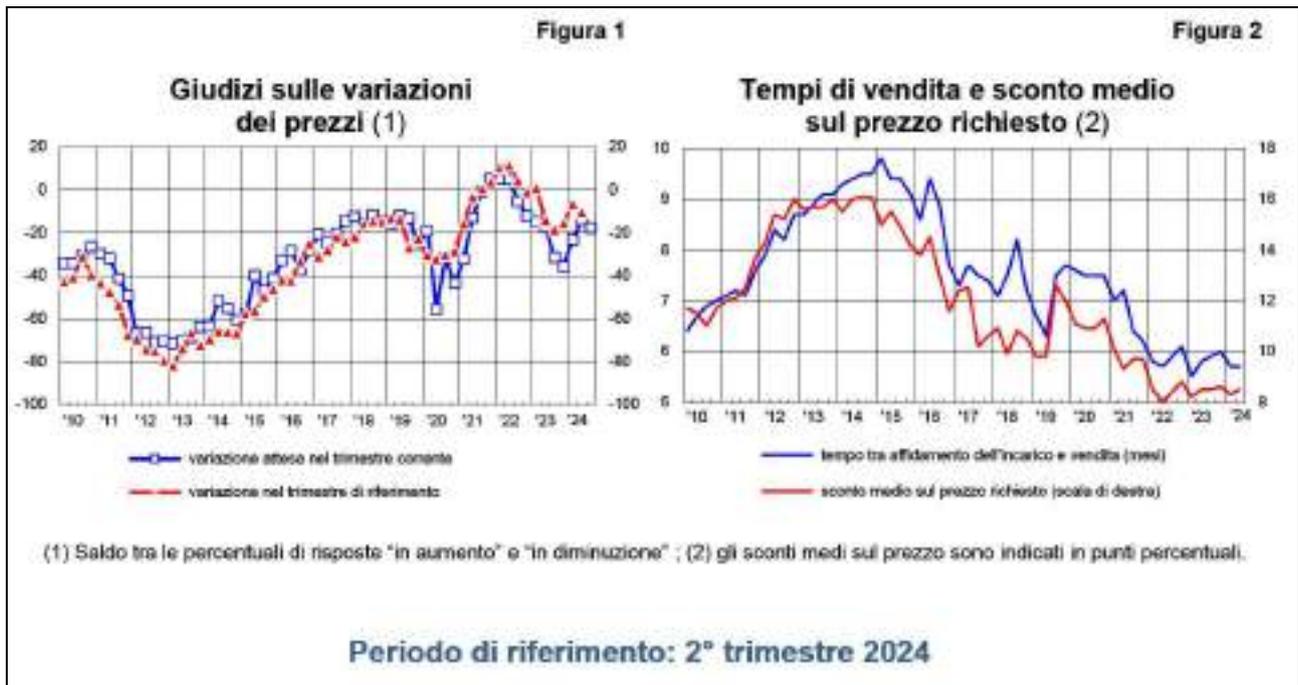
Si definisce **Valore di Mercato dell'immobile** "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata 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 presso un campione di agenti immobiliari dal 17 giugno al 17 luglio del 2024, nel secondo trimestre continuano a prevalere largamente i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni; la quota di operatori che hanno riportato un aumento delle quotazioni rimane minoritaria e in leggero calo. La domanda di abitazioni si conferma debole: le indicazioni sul numero dei potenziali acquirenti nel trimestre di riferimento sono tornate lievemente a peggiorare rispetto alla precedente indagine. Anche l'offerta resta fiacca: i nuovi incarichi a vendere sono rimasti pressoché invariati rispetto al I trimestre. Per contro, il numero di transazioni è cresciuto rispetto sia al trimestre precedente sia a quello corrispondente del 2023, a fronte di uno sconto medio sui prezzi richiesti dai venditori e di tempi di vendita che rimangono entrambi in prossimità dei livelli minimi dall'inizio della rilevazione.

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 – 8 agosto 2024



Nel II trimestre del 2024 rimane ampiamente prevalente la quota di operatori che segnalano una stabilità dei prezzi delle abitazioni (67,2 %). La percentuale degli agenti che ravvisano un aumento delle quotazioni rispetto a tre mesi prima si è ridotta (all'11,2 % da 13,9 nella precedente rilevazione) e resta inferiore a quella di chi ne riporta una diminuzione (21,6 % da 20,5; fig. 1 della precedente immagine).

Sia lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore sia il tempo trascorso tra l'affidamento dell'incarico e la vendita sono sostanzialmente rimasti sui valori minimi registrati dall'inizio della rilevazione (rispettivamente all'8,5 % e a 5,7 mesi; fig. 2 della precedente immagine).

Come specificato in precedenza, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, si trova nel Comune di Marano Principato, in zona periferica, la quale viene classificata come "D1 - Periferica/PERIFERICA - VIA S. ANTONIO, CONTRADA PIETRE BIANCHE" **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI³)**, che per tale zona e con le seguenti specifiche:

³ Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - Semestre 2



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE 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 esotico (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per la tipologia Box, Posti auto ed Autolavaggio non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/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 assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella denominazione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1958.

riporta, per il settore “residenziale”, le quotazioni immobiliari elencate nella seguente tabella:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: COSENZA							
Comune: MARANO PRINCIPATO							
Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA (A) S. ANTONIO, CONTINGUA METRE BIANCHE							
Codice di zona: 01							
Microzona catastale: n. 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni CIVI							
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	770	960	L	2,8	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	820	L	2,2	3,1	L
Box	NORMALE	355	480	L	1,8	2,4	L
Villa e Villini	NORMALE	740	1100	L	2,7	4	L

In essa i **Valori di Mercato** per le “Abitazioni di tipo economico” (stessa tipologia dell’immobile oggetto di perizia), in normali condizioni, variano fra **570 €/mq** e **820 €/mq**, con un **Valore Medio di Mercato**, pertanto, di **695 €/mq**. Per la stessa tipologia immobiliare, i **Valori di Locazione**, invece, in normali condizioni, variano fra **2,2 €/mq x mese** e **3,1 €/mq x mese**, con un **Valore Medio di Locazione**, pertanto, di **2,65 €/mq x mese**.

Altre statistiche sulle quotazioni di valori di mercato e valori di locazione 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 Marano Principato:



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

And. Quotazioni Resid.	-2,34% anno 492 €/mq	And. Vendite Resid.	+54,55% anno 17 € anno	And. Vendite Neri Resid.	+500% anno 6 € anno
Classe di Mercato	Medio Basso	Numero Effici.	736 - 62,24% sul lato reale	Numero Abitazioni	1248 - 79,13% di proprietà
Numero Abitazioni	3051	Classe Sociale	Medio Basso		

e le seguenti tabelle, riferita alla tipologia “Abitazioni & Ville”, nella zona in cui è sito l’immobile e cioè la zona classificata dal sito in questione come “PERIFERICA - VIA S. ANTONIO, CONTRADA PIETRE BIANCHE” e riferite, rispettivamente, la prima alle Quotazioni di Vendita e la seconda alle Quotazioni di Locazione:

Abitazioni in stabili di 1ª fascia			
Quotazioni di appalti in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
€ 815	€ 864	€ 1.075	
Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appalti in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
€ 679	€ 777	€ 876	
Abitazioni in stabili di 2ª fascia			
Quotazioni di appalti in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
€ 537	€ 644	€ 751	
Ville & Villini			
Quotazioni di Ville e Porzioni di ville			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
€ 658	€ 843	€ 1.036	

Tabella Quotazioni di Vendita

Abitazioni in stabili di 1ª fascia			
Quotazioni di appalti in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
€ 3,38	€ 3,88	€ 4,57	
Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appalti in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
€ 2,75	€ 3,15	€ 3,54	
Abitazioni in stabili di 2ª fascia			
Quotazioni di appalti in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
€ 2,15	€ 2,78	€ 3,42	
Ville & Villini			
Quotazioni di Ville e Porzioni di ville			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
€ 2,44	€ 3,15	€ 3,86	

Tabella Quotazioni di Locazione

In esse i **Valori di Mercato** per le “Abitazioni in stabili di fascia media” (stessa tipologia dell’immobile oggetto di perizia), variano fra **679 €/mq** e **876 €/mq**, con un **Valore Medio di Mercato**, pertanto, di **777 €/mq** (si rilevano, pertanto, valori medi leggermente superiori rispetto ai valori OMI, pari a 695 €/mq). Per la stessa tipologia immobiliare, i **Valori di Locazione**, invece, variano fra **2,75 €/mq x mese** e **3,54 €/mq x mese**, con un **Valore Medio di Locazione**, pertanto, di **3,15 €/mq x mese**.

Da un’indagine di mercato diretta effettuata nella stessa zona e in quelle ad essa contigue dello stesso Comune (e per immobili della stessa tipologia e con lo stesso stato manutentivo



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

rispetto all'oggetto di stima) è emerso che sono risultati in offerta gli immobili descritti nella seguente tabella:

Indagini di Mercato - Appartamenti Marano Principato								
Fonte	Ubicazione	Stato manutenzione	Piano	Superficie SEL (mq)	Valore Offerta	Valore con sconto trattativa*	Valore unitario (€/mq)	Immagine
immobiliare.it	via Bisciglietto	Discreto	0	142	€ 120 000	€ 109 800	€ 773	
immobiliare.it	via Bisciglietto	Discreto	0	94	€ 65 000	€ 59 475	€ 633	
idealista.it	via Bisciglietto	Discreto	1	114	€ 70 000	€ 64 050	€ 562	
idealista.it	via Serafino Molinaro	Discreto	2	89	€ 69 000	€ 63 135	€ 709	
idealista.it	via Annunziata	Discreto	1	86	€ 60 000	€ 54 900	€ 638	
idealista.it	via Boschi	Discreto	0	130	€ 85 000	€ 77 775	€ 598	
idealista.it	via Annunziata	Discreto	2	110	€ 69 000	€ 63 135	€ 574	
immobiliare.it	via Pietrebianche	Discreto	0	110	€ 75 000	€ 68 625	€ 624	
gallocase.com	via Dell'Unità d'Italia	Discreto	0	177	€ 145 000	€ 132 675	€ 750	
idealista.it	via Falcone e Borsellino	Discreto	1	90	€ 72 000	€ 65 880	€ 732	
casadaprivato.it	via Falcone e Borsellino	Discreto	2	129	€ 107 000	€ 97 905	€ 759	
tecnocasa.it	via Persano Lento	Discreto	1	140	€ 86 000	€ 78 690	€ 562	

* prezzo determinato a partire dall'offerta applicando una decurtazione del 8,5% come da Pubblicazione Banca d'Italia - STATISTICHE - Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 8 agosto 2024



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Da tale indagine è emerso che sono in vendita **appartamenti con stato manutentivo discreto** (stesso stato manutentivo dell'immobile oggetto di perizia), con prezzi che variano **fra circa 560 €/mq e circa 780 €/mq** e il **valore medio** si attesta a circa **660 €/mq**.

17.3 Criterio di stima utilizzato

Avendo svolto un'adeguata indagine di mercato, che ha fornito un numero adeguato di comparabili, si è ritenuto opportuno stimare il valore di mercato dell'immobile, per comparazione, con il criterio del **Market Comparison Approach**.

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 del bene, su cui effettuare la stima, si è fatto riferimento alle planimetrie di rilievo, valutando, però, l'immobile secondo le superfici e destinazioni d'uso urbanisticamente assentite o sanabili (come specificato al paragrafo 10.2) e secondo i confini catastali (come specificato al paragrafo 8). Nello specifico, si chiarisce che la superficie della veranda posta sul terrazzo al piano terra rialzato (essendo urbanisticamente



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

non regolarizzabile secondo tale destinazione d'uso), è stata valutata come “terrazzo” e la superficie della cucina al piano seminterrato (anche essa urbanisticamente non regolarizzabile secondo tale destinazione d'uso) è stata valutata come “cantina/magazzino/locale di sgombero”. Il portico d'ingresso al piano seminterrato e il ripostiglio nell'intercapedine non sono stati considerati nel calcolo delle superfici, trattandosi di porzioni di immobili insistenti su parti comuni del fabbricato (intercapedine e corte comune, come specificato al paragrafo 8), pertanto non se ne possiede la piena proprietà esclusiva.

Le consistenze così ottenute, e graficamente rappresentate in scala 1:100 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**.

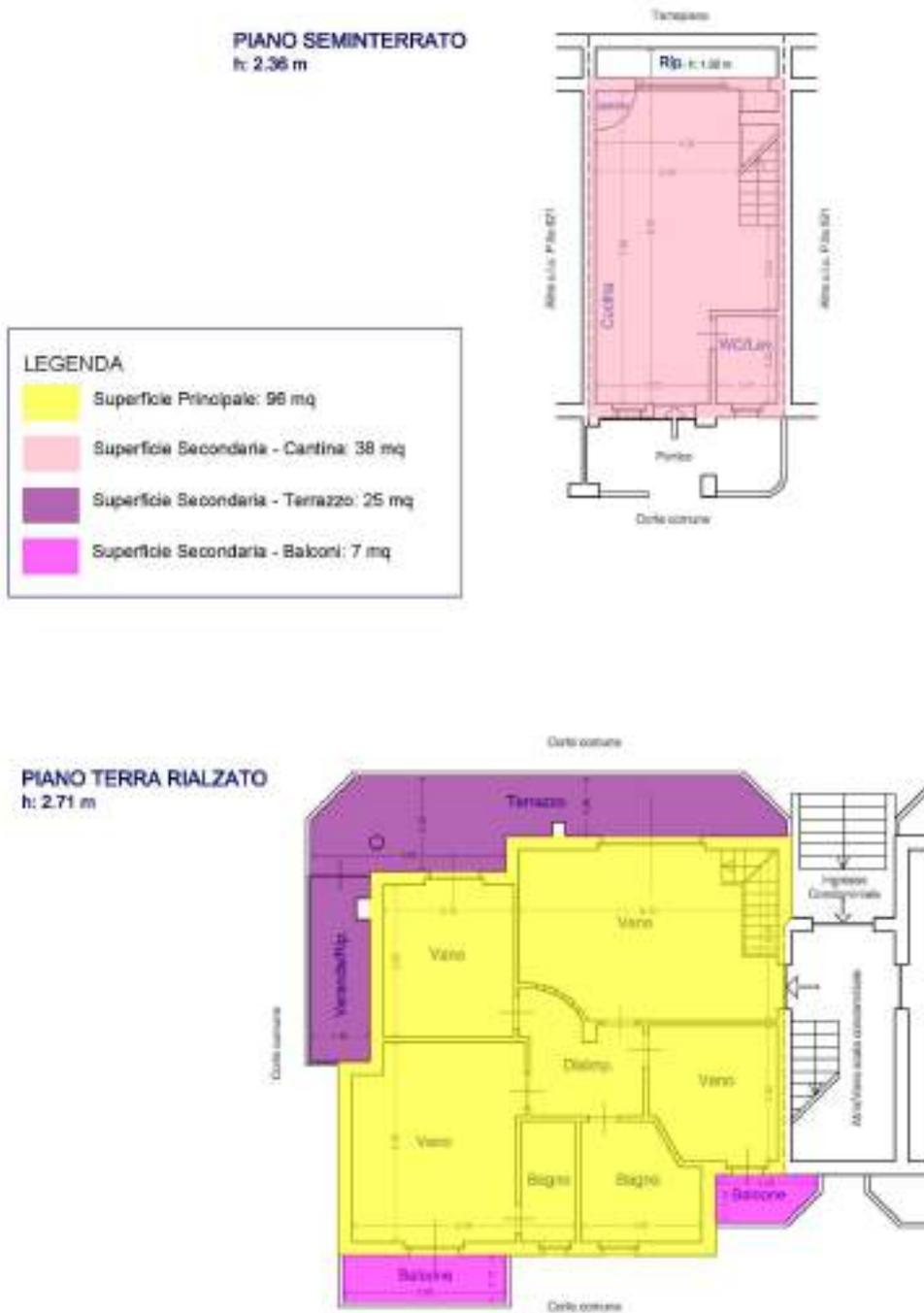
⁴ Si definisce SEL (Superficie Esterna Lorda) l'area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro dei muri perimetrali esterni (considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm), per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal 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.

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (SEL)

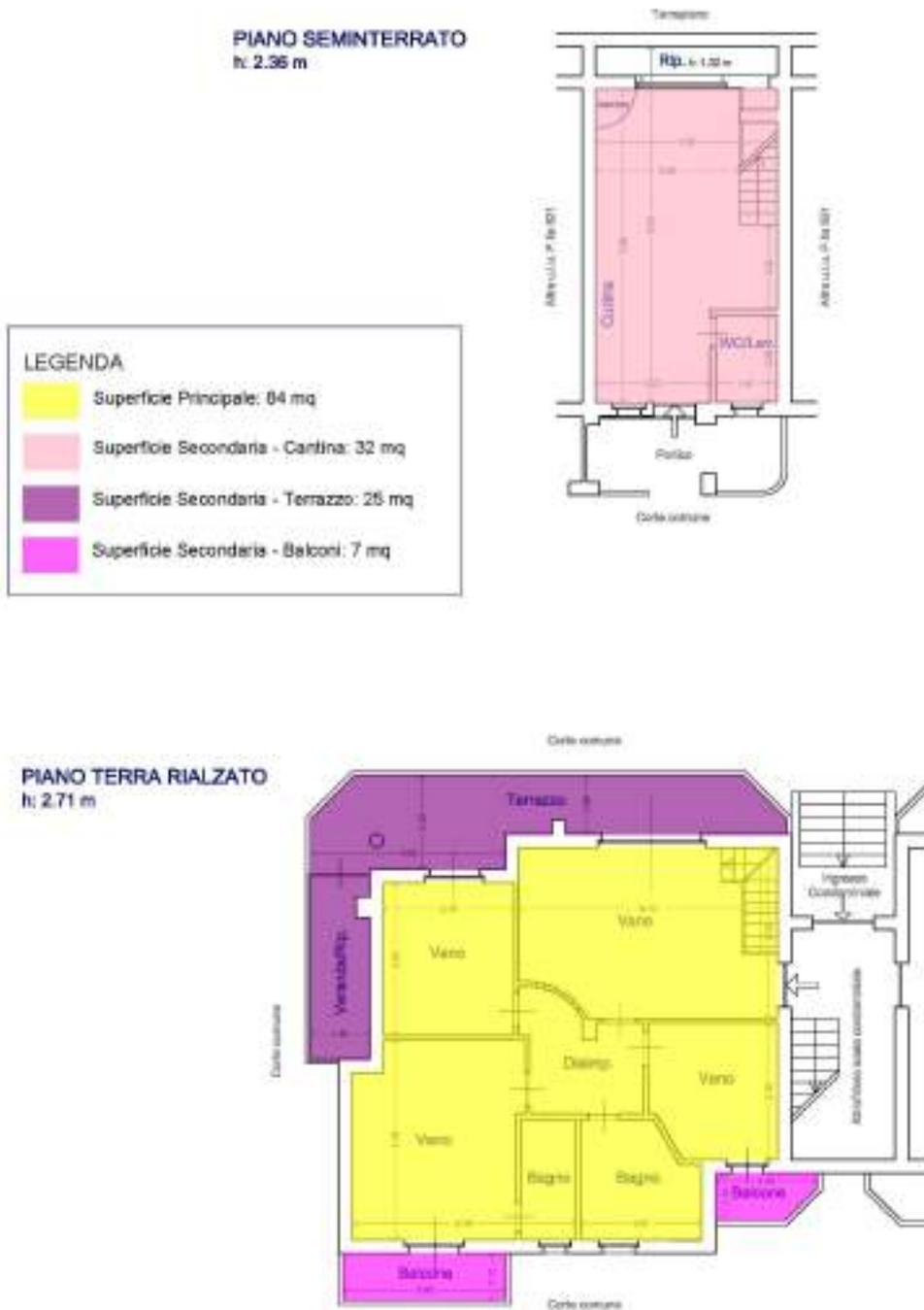
L'estensione dell'immobile in oggetto, determinata con il criterio della **superficie esterna lorda (SEL)**, comporta una **Superficie Commerciale di mq 130** (in cifra tonda), secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue:

destinazione	mq	rapporto mercantile ⁷	mq commerciali
Principale	96	1	96,00
Secondaria - Cantina	38	0,65	24,70
Secondaria - Terrazzo	25	0,30	7,50
Secondaria - Balconi	7	0,25	1,75
TOTALE	Superficie commerciale SEL		129,95

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)*:





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

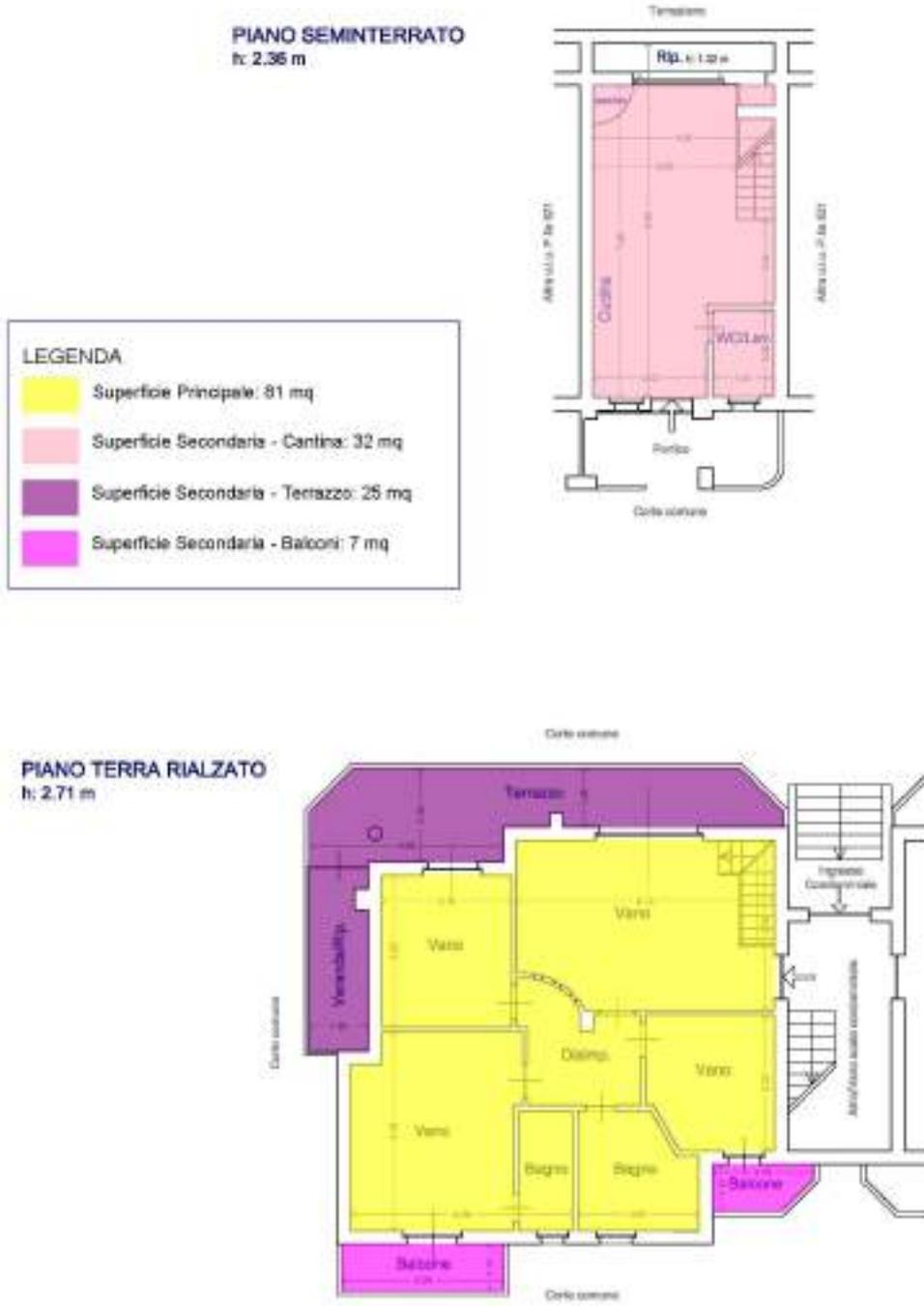
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (SIL)

L'estensione dell'immobile in oggetto, determinata con il criterio della **superficie interna lorda (SIL)**, comporta una **Superficie Commerciale di mq 114** (in cifra tonda), secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue:

destinazione	mq	rapporto mercantile	mq commerciali
Principale	84	1	84,00
Secondaria - Cantina	32	0,65	20,80
Secondaria - Terrazzo	25	0,30	7,50
Secondaria - Balconi	7	0,25	1,75
TOTALE		Superficie commerciale SIL	114,05

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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 111** (in cifra tonda), secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue:

destinazione	mq	rapporto mercantile	mq commerciali
Principale	81	1	81,00
Secondaria - Cantina	32	0,65	20,80
Secondaria - Terrazzo	25	0,30	7,50
Secondaria - Balconi	7	0,25	1,75
TOTALE	Superficie commerciale SIN		111,05

Si riportano di seguito le tabelle di sintesi delle **Caratteristiche Quantitative e Qualitative**.

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

ANNO DI COSTRUZIONE	NUMERO DI SERVIZI	VETUSTA' DEI SERVIZI
1999	2	>15
✓	Impianto elettrico	vetustà: >20
✓	Impianto idraulico	vetustà: >20
✓	Riscaldamento	vetustà: >20
	Ascensore	
✓	Aria condizionata	vetustà: >10
STATO DI MANUTENZIONE		
	Buono	l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti, tali da non richiedere opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria
✓	Discreto	l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone, con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria
	Sufficiente	l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili, che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria
	Mediocre	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non di tipo strutturale
	Scarso	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi, anche di tipo strutturale

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

ZONA - INQUINAMENTO		
ambientale	acustico	elettromagnetico
assente	assente	assente
ZONA - PROSPICIENZA FABBRICATO		
	Buona	il fabbricato prospetta prevalentemente su spazi ampi e di gradevole percezione quali piazze, giardini, viali alberati e strade principali
✓	Normale	il fabbricato prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze
	Scarsa	il fabbricato prospetta prevalentemente su spazi chiusi quali vicoli stretti, vicoli chiusi e vanelle
ZONA - PROSPICIENZA IMMOBILE		



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

CARATTERISTICHE QUALITATIVE		
	Buona	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi ampi e di gradevole percezione quali piazze, giardini, viali alberati e strade principali
✓	Normale	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze
	Scarsa	l'immobile prospetta prevalentemente su spazi chiusi quali vicoli stretti, vicoli chiusi e vanelle
ZONA - ESPOSIZIONE		
	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
	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
✓	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
	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
	Scarsa	la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza impedisce completamente il soleggiamento dell'immobile, indipendentemente dalla sua esposizione
QUALITÀ - LUMINOSITÀ		
✓	Buona	l'immobile presenta ampie superfici finestrate e non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
	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
	Normale	l'immobile presenta ampie superfici finestrate ma la presenza a breve distanza di ostacoli permanenti ne consente un parziale godimento
	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 - RIFINITURE		
	Ottima	la qualità delle finiture è di tipo lussuoso ed i materiali utilizzati sono pregiati
	Buona	la qualità delle finiture è elevata ed i materiali utilizzati sono di prima scelta
✓	Normale	la qualità delle finiture ed i materiali utilizzati sono di tipo ordinario
	Scadente	la qualità delle finiture è scadente ed i materiali utilizzati sono di seconda o terza scelta
QUALITÀ - PANORAMICITÀ		
	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
	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
✓	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
QUALITÀ - FUNZIONALITÀ		
✓	Presente	l'immobile presenta una distribuzione equilibrata in relazione alla sua destinazione d'uso. La sua funzionalità è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce
✓	Assente	l'immobile presenta una distribuzione squilibrata in relazione alla sua destinazione d'uso. La sua funzionalità non è 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	Marano Principato	Provincia	Cosenza	CAP	87040
	Zona	Periferica	Quartiere		Foglio di mappa	1
TIPO DI CONTRATTO	compravendita		DIMENSIONE	media		
LIVELLO DEGLI SCAMBI	medio		FORMA DI MERCATO	concorrenza monopolistica		
DESTINAZIONE			TIPOLOGIA IMMOBILIARE			
Destinazione attuale	residenziale		1° livello	fabbricato		
Destinazione alternativa	residenziale		2° livello	condominio		
			Tipo costruzione	usato		
TIPOLOGIA EDILIZIA			CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA			
Tipologia edilizia	appartamento		Compratori	privati		
Tipologia costruttiva	cemento armato		Venditori	tribunale		
			Motivo dell'acquisto	abitazione		
			Intermediario	nessuno		
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO			PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI			
Prezzo medio (€/mq)	660		Presenza di strutture amministrative	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
Filtering	assente		Servita dai mezzi pubblici	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI	
Fase del ciclo immobiliare	stabilità		Presenza di attività commerciali	<input checked="" type="checkbox"/> NO	<input 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 checked="" type="checkbox"/> NO	<input 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					0,00
	Saggio di variazione del livello di piano					0,01
	Rapporto complementare area/immobile					0,15

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 Bisceglie, 11	via S. Molinaro, 24		via Unità d'Italia, 4	Via
Distanza dal soggetto di stima	600	1000		-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento		appartamento	---
Prezzo rilevato	65 000,00	69 000,00		-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta		-----	---
Data (mesi dal rilevamento)				-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	8,50%	8,50%		-----	%
Prezzo adottato	59 475,00	63 135,00		-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	94,00	89,00		130,00	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					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	2	1	0	n.
Servizi igienici	2	1	2	3	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=costo; 2=medio; 3=ulteriore; 4=buono; 5=buoto</small>	4	4	4	4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata (= Superficie Commerciale SEL), secondo i coefficienti sotto indicati, oggettiva la superficie principale e tutte le altre superfici che ricompongono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	0,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,25	
terrazze	0,30	
logge		
cantina	0,65	
soffitta		
loc. accessori		
giardino	0,15	
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
	vetusta dei servizi igienici (anni)	15
	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 (€.)	25 000,00
Zona - saggio di incremento (%)		
Qualità - saggio di incremento (%)		

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	94,00	Prezzo marginale	€ 632,71	Prezzo marginale assunto : € 632,71
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	89,00	Prezzo marginale	€ 709,38	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	130,00			



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 (*)	632,71	632,71	0,00
Superficie balconi	158,18	158,18	0,00
Superficie terrazze	189,81	189,81	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	411,26	411,26	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	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	594,75	625,10	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	25 000,00	25 000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	59 475,00	63 135,00	0,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	22 777,66	25 941,22	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	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	-1 250,20	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	82 252,66	87 826,03	0,00

Prezzo corretto medio (€.)	85 039,00
----------------------------	-----------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	6,78%
---	-------

La media dei due valori così ottenuti è pari, pertanto, a € 85.000 (in cifra tonda), con una divergenza del 6,78 %.

Pertanto si determina che il più probabile **Valore di Mercato**, allo stato attuale, dell'**Appartamento di 4 vani e accessori con cantina**, sito nel Comune **Marano Principato (CS)**, via dell'Unità d'Italia n. 4, identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio 1 Particella 521 Sub 5, sia pari a € 85.000, con un **valore unitario** corrispondente pari a circa 655 €/mq.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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

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

Valore di Mercato	85.000,00 €
Costi per regolarizzazione catastale (DOCFA telematica, per come specificato al quesito punto 6, precedentemente esposto al paragrafo 8)	- 632,00 €
Costi per regolarizzazione urbanistica per pratica edilizia e rimozioni difformità (CILA tardiva/in sanatoria, per come specificato al quesito punto 8, precedentemente esposto al paragrafo 10.2)	- 4.010,00 €
Valore Attuale al Netto delle Regolarizzazioni (85.000 € - 632 € - 4.010 €)	80.358,00 €
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 (80.358,00 € * 0,15)	- 12.053,70 €
Valore Finale (80.358,00 € - 12.053,70 €)	68.304,30 €

Quindi, alla luce delle considerazioni esposte, si determina che il **Valore Finale** dell'immobile, al netto di tutte le correzioni e decurtazioni, è pari a **€ 68.000**, 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”

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

19 RISPOSTA AL QUESITO AGGIUNTIVO

“determinare una congrua stima dell’indennità di occupazione”



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Come specificato al precedente paragrafo 17.2, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, si trova nel Comune di Marano Principato, in zona periferica, la quale viene classificata come "D1 - Periferica/PERIFERICA - VIA S. ANTONIO, CONTRADA PIETRE BIANCHE" **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI)**, che per tale zona riporta, per le "Abitazioni di tipo economico" (stessa tipologia dell'immobile oggetto di perizia), in normali condizioni, **Valori di Locazione**, che variano fra **2,2 €/mq x mese** e **3,1 €/mq x mese**, con un **Valore Medio di Locazione**, pertanto, di **2,65 €/mq x mese**.

Nello stesso paragrafo 17.2 sono riportati le quotazioni di valori di locazione del sito internet specialistico "www.borsinoimmobiliare.it", il quale riporta, per le "Abitazioni in stabili di fascia media" (stessa tipologia dell'immobile oggetto di perizia), nella zona in cui è sito l'immobile e cioè la zona classificata dal sito in questione come "PERIFERICA - VIA S. ANTONIO, CONTRADA PIETRE BIANCHE", **Valori di Locazione** che variano fra **2,75 €/mq x mese** e **3,54 €/mq x mese**, con un **Valore Medio di Locazione**, pertanto, di **3,15 €/mq x mese**, rilevando, pertanto, valori minimi (2,75€/mq x mese) più alti rispetto al valore medio OMI (2,65€/mq x mese).

Da un'indagine di mercato diretta effettuata nella stessa zona, è emerso che si è in presenza di un mercato per locazioni poco attivo. Anche allargando la ricerca alle altre zone dello stesso Comune e al Comune limitrofo di Marano Marchesato, si è rilevata la scarsa attività e poca uniformità di valori di locazione, con immobili proposti in locazione a partire da **2,67 €/mq x mese** fino ad arrivare, addirittura, a **5,56 €/mq x mese**, con un **Valore Medio di Locazione**, pertanto, di **3,61 €/mq x mese**, rilevando, pertanto, valori minimi (2,67€/mq x mese) più alti rispetto al valore medio OMI (2,65€/mq x mese).

Si riportano nella seguente tabella i risultati dell'indagine di mercato svolta:



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Indagini di Mercato - Affitto Abitazioni							
Fonte	Ubicazione	Tipologia	Piano	Superficie SEL (mq)	Valore Offerta (€/mese)	Valore unitario (€/mq)	Immagine
idealista.it	via Pietrebianche, Marano Principato	Appartamento	1	90	€ 500	€ 5,56	
immobiliare.it	via Mazzini, Marano Marchesato	Appartamento	1	70	€ 300	€ 4,29	
immobiliare.it	via Cozzo Lungo, Marano Principato	Mansarda	2	104	€ 300	€ 2,88	
immobiliare.it	via G. Leopardi, Marano Marchesato	Appartamento	2	150	€ 400	€ 2,67	
subito.it	via Mullano, Marano Principato	Villetta a schiera	0	180	€ 480	€ 2,67	

Avendo l'indagine di mercato, fornito un numero non adeguato di comparabili tali da stimare il valore di locazione dell'immobile per comparazione, si ritiene corretto stimare tale valore con il metodo monoparametrico, con valore unitario determinato a partire dal valore medio proposto dalle OMI (2,65 €/mq x mese), assunto come parametro principale di riferimento, essendo fornito da ente pubblico del settore, aumentandone, però, il valore, per tener conto che tale valore risulta più basso rispetto ai valori minimi degli altri due parametri rilevati (borsinoimmobiliare e indagine diretta). Nello specifico, si determina il valore unitario di locazione quale valore medio tra il valore medio delle OMI e i valori minimi di borsinoimmobiliare e a indagine diretta, ottenendo, perciò:

Valore Unitario di Locazione =

(Valore medio OMI + Valore minimo borsinoimmobiliare + Valore minimo indagine diretta) / 3 =

(2,65 + 2,75 + 2,67) / 3 = 2,69 €/mq x mese.

Essendo la superficie commerciale (SEL) dell'immobile pari a 130 mq (come specificato al precedente paragrafo 17.4) e considerando il valore unitario di locazione ottenuto pari a 2,69 €/mq x mese, di determina un **Valore di Locazione Mensile/Indennità di Occupazione** di:

130 mq * 2,69 €/mq x mese = 349,70 €/mese = **350,00 €/mese**, in cifra tonda, per un totale annuo corrispondente pari a 4.200 €.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

20 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, se non quelli legati alla incompletezza documentale fornita dall'Agenzia delle Entrate in merito allo stato locativo.

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, 20 agosto 2024

il C.T.U

ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

