



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE I CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 31/2025 R.G.E.I.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Assunta GIOIA

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Creditore procedente: **BCC NPLS 2021 S.R.L.**

Debitore:



L'III.mo Giudice Dott.sa Assunta GIOIA nominava quale esperto stimatore la scrivente [REDACTED]
[REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Cosenza con il numero [REDACTED], all'Albo dei
Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cosenza [REDACTED]
[REDACTED] nel procedimento esecutivo
immobiliare n. 31/2025 promossa BCC NPLS 2021 S.R.L. rappresentata e difesa [REDACTED]
ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Cosenza, [REDACTED]

Inoltre, nominava quale custode [REDACTED]
[REDACTED] (PEC: avv.pbpolillo@pec.giuffre.it).

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono state condotte secondo la cronologia seguente:

- In data 18/04/2024, la scrivente prestava giuramento di rito accettando il verbale di incarico peritale d'estimo ed acquisendo la relativa documentazione;
- In data 05/06/2025 alle ore 17.30 dava inizio alle operazioni peritali, unitamente al custode giudiziario, [REDACTED];
- Durante l'espletamento dell'incarico la scrivente ha avuto accesso alla consultazione online della banca dati catastale tramite SISTER (Agenzia del Territorio) per estrarre copia dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico e della planimetria catastale oltre ad interfacciarsi con l'Ufficio Tecnico del comune di San Fili;
- In data 11/08/2025, la sottoscritta inviava la relazione peritale d'estimo, unitamente ai relativi allegati, attraverso posta certificata al creditore procedente, al debitore e al custode giudiziario ed effettuava invio telematico della stessa al Tribunale di Cosenza-Sezione Esecuzioni Immobiliari.

QUESITO N.1 *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2 del codice procedura civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure 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 acquisito in favore del defunto e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti:*

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

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

La scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore, esaminando la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del Codice di Procedura Civile, depositata dal legale rappresentante del creditore procedente, la quale è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

- È presente Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato ipocatastale , ai sensi della legge n.

302/1998

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Atto per causa di morte Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Cosenza del 16/11/1996 vol.457 den 1790/547 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza, il 09/09/2008 al n.23693 di formalità; favore: [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

11/07/1996 per i diritti di 1/3 di piena proprietà. In data 10/09/2009 al n. part. 19003 è stata trascritta successione a rettifica e integrazione della precedente.

Con trascrizione 9312 del 12/05/2009 è stata trascritta accettazione tacita di eredità.

- Atto per causa di morte Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Cosenza del 28/07/1993 vol.454 den. 292 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza, il 01/12/2008 al n.39511 di formalità; [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. In data 12/05/2009 Registro Particolare 9311 è stata trascritta Accettazione tacita di eredità.

[REDACTED] il bene pervenne per atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza, il 016/04/1965 al n. 58670 di formalità.

QUESITO N.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;”*

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

L'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva risulta essere di proprietà [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà e che risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 7538 del 23/12/2009 favore: BCC San Vincenzo La Costa_ Soc.Coop sede San Vincenzo La Costa cf 00112890785 (elezione di domicilio: Via Vittorio Emanuele 7/9 San Vincenzo la Costa) contro: [REDACTED] per € 106.000,00,00 di cui € 53.000,00 capitale durata anni 15 derivante da mutuo fondiario atto [REDACTED] in Cosenza del 21/12/2009 rep.4001/2908.

- Pignoramento immobiliare n.6309 del 18/03/2025 favore: BCC NPLS 2021 Srl sede Conegliano cf 05249530261 [REDACTED] [REDACTED] Pubblico ufficiale: UNEP Tribunale di Cosenza del 14/02/2025 rep.620.

QUESITO N.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 DPR 06/06/2001 n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;”*

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

Poiché per il bene in oggetto non è possibile acquisire la mappa censuaria né tanto meno il certificato di destinazione urbanistica, in quanto trattasi di un immobile è stata acquisita la visura catastale e la relativa planimetria catastale.

Dal controllo incrociato risulta che il bene oggetto di pignoramento è identificato in modo univoco e censito nel modo seguente:

Dati catastali

- **Foglio 10, particella 533, subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) Classe 1, Consistenza 6 vani – Piano S1 – T – 1, Rendita 371,85 euro, Superficie catastale 156 mq escluse aree scoperte 152 mq.**

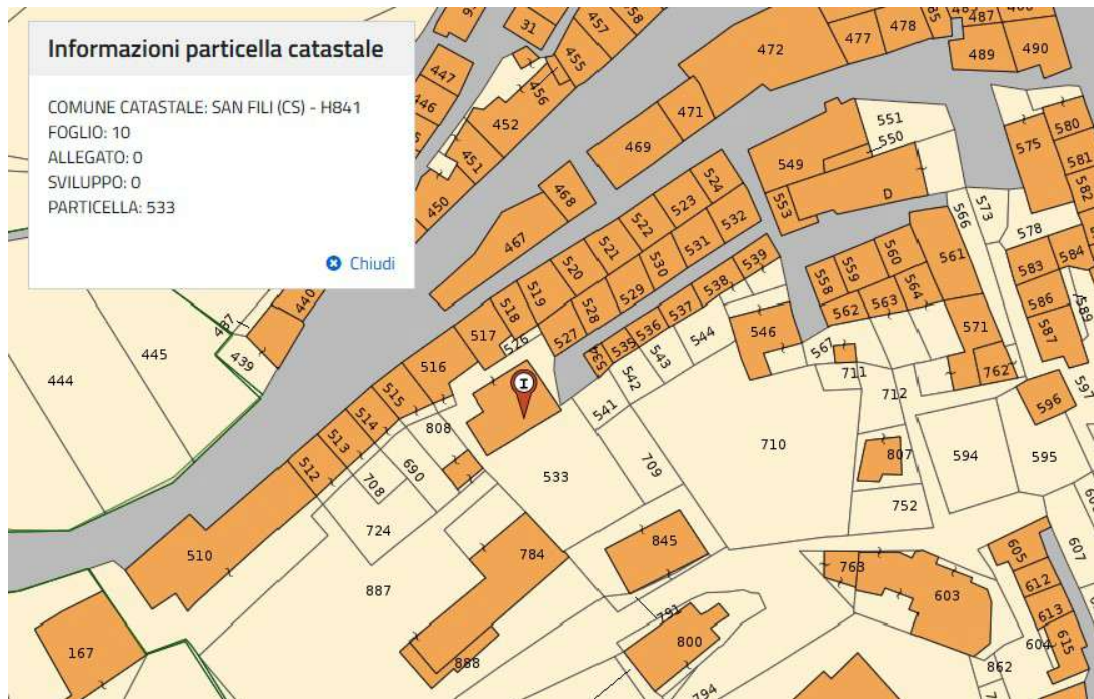


Figura 1) - STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA CON INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

QUESITO N.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 pertinenza, 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 (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti , aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;”*

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel nucleo di antica formazione del contesto urbano del Comune di San Fili (CS) alla Via Sant’ Antonio Abate .

Noto per essere il *“Paese delle Magare”* e della *“Fantastica”*, il borgo medievale di San Fili, in provincia di Cosenza, rappresenta un luogo magico e di grande suggestione dove si tramandano storie avvolte da quel pizzico di mistero che le rende interessanti.

L’unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, funzionalmente autonoma, non fa parte di alcun condominio ed è situata nell’area del centro storico in un impervio contesto urbano caratterizzato da vicoli e scalinate fatiscenti e faticosi da percorrere.

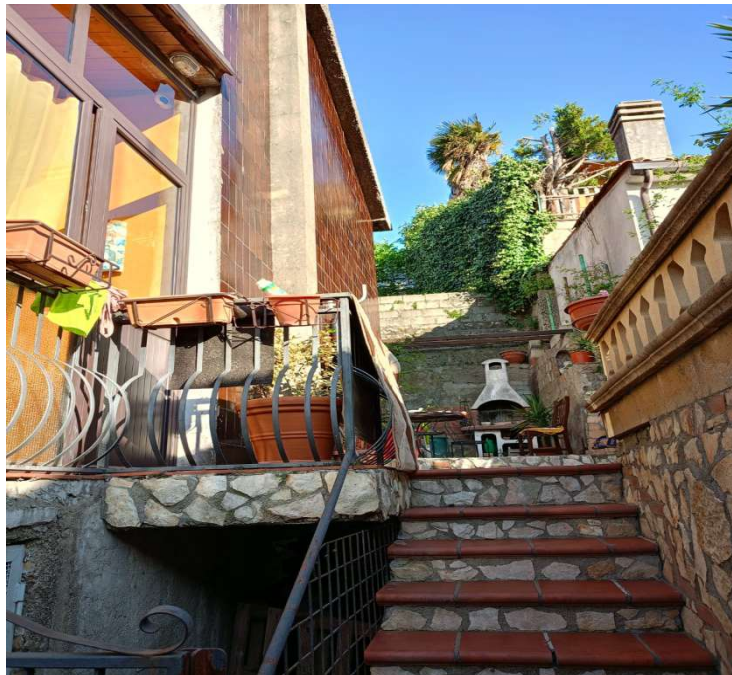


Figura 2) - PARTICOLARE DEL FABBRICATO E DELLA SCALA DI ACCESSO AL PIANO TERRA

Sviluppato su due livelli di elevazione fuori terra e da locali accessori di pertinenza esclusiva conserva ancora elementi originali delle costruzioni risalenti alla fine degli anni cinquanta del secolo scorso rispecchiando la tipologia e le caratteristiche degli immobili di un tempo.

L’accurato esame visivo della superficie delle murature perimetrali, delle pareti divisorie interne e del piano di calpestio, privo di sconessioni non evidenziano segni o tracce indicanti instabilità.

Si presenta in buono stato di conservazione, rifinito esternamente con intonaco tradizionale e piastrelle da esterno, funzionale dal punto di vista distributivo e con finiture di discreta qualità.



Figura 3) - ESTERNO DEL FABBRICATO

La superficie utile calpestabile calcolata, comprensiva dei vani accessori, è pari a mq 127.70 con esclusione delle aree scoperte.

Gli interni si presentano in buono stato di conservazione e di manutenzione, funzionali dal punto di vista distributivo e con finiture buone provvisti di pavimentazione ed intonaci per interni di civile abitazione adeguatamente tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in alluminio provviste di tapparelle mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'unità immobiliare è dotata dell'impianto di distribuzione dell'acqua potabile collegata alla rete comunale di adduzione, dell'impianto elettrico sottotraccia e dell'impianto idro-sanitario.

Il piano terra da cui si accede da una veranda chiusa adibita a salotto, presenta due camere da letto ed un bagno mentre il piano primo è composto da un soggiorno, da una cucina e da un bagno.

Il sottostante piano seminterrato, ad uso di ambiti accessori a pertinenza esclusiva non direttamente comunicanti con i vani dell'abitazione, con accessi autonomi dall'esterno, sono adibiti rispettivamente al peculiare e promiscuo uso di deposito/legnaia e la restante parte a locale similmente riservato a cucina.

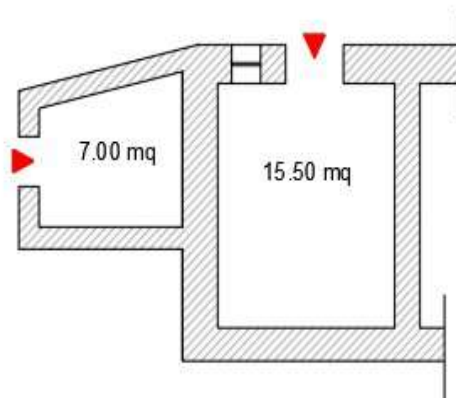


Figura 4) - PIANTA PIANO SEMINTERRATO

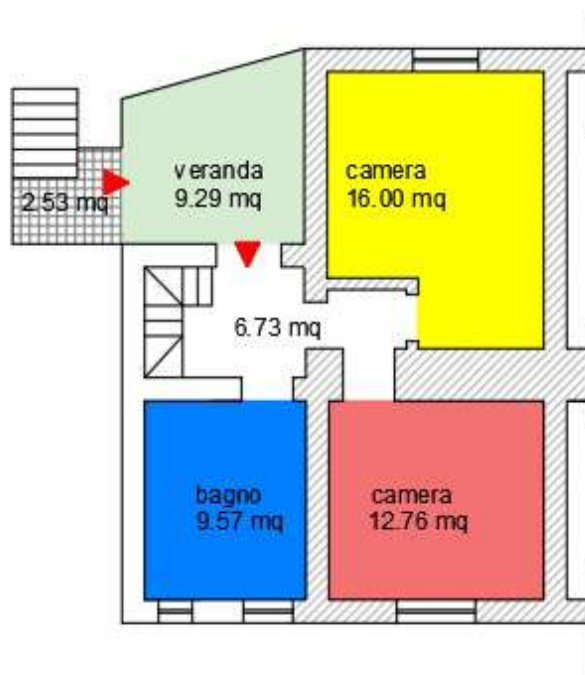


Figura 5) - PIANTA PIANO TERRA

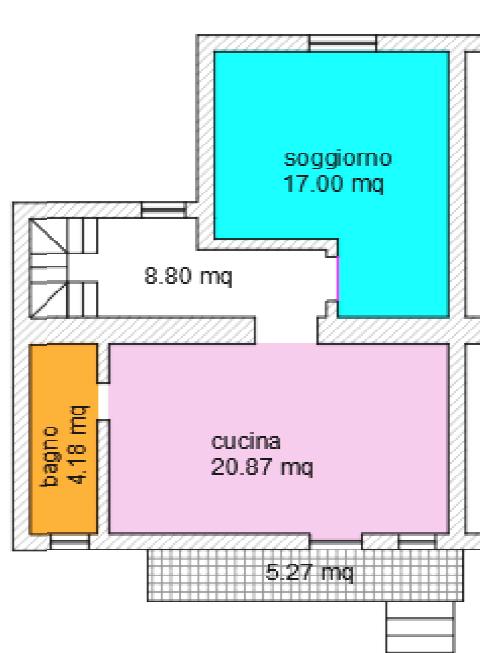


Figura 6) - PIANTA PIANO PRIMO

QUESITO N.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;*

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

I dati indicati nel pignoramento identificano in modo univoco l’immobile oggetto della presente procedura. L’identificazione catastale dell’unità abitativa corrisponde ai dati specificati nell’atto di pignoramento e le visure e planimetrie catastali successivamente acquisite telematicamente dalla scrivente confermano l’univoca identificazione delle porzioni immobiliari costituenti i cespiti pignorati.

Si è constatato una discrasia sul numero civico differente dal certificato di residenza, il quale da verifiche corrisponderebbe esattamente al n. 54.

QUESITO N.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’acatastamento;

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

Dal raffronto tra le planimetrie catastali regolarmente acquisite e lo stato di fatto emerso a seguito di sopralluogo, la scrivente ha potuto appurare la presenza di difformità dovuta alla chiusura di un terrazzo posto al piano terra, con struttura in lamiera pre-verniciata, finestre /vetrate e copertura in legno lamellare .

Per la suddetta veranda/porticato, la cui superficie è pari a 9,29 mq, non è stata riscontrata, presso gli uffici preposti, alcuna informazione in merito ad eventuali concessioni e/o autorizzazioni, quindi allo stato di fatto risulta abusiva.

Pertanto, la suddetta opera, priva delle necessarie autorizzazioni e permessi , realizzata con infissi stabili , oltre a modificare la volumetria dell’unità abitativa ne apporta una variazione dal punto di vista architettonico modificandone il volume e la destinazione di utilizzo del locale permanente.

Per tale abuso è prevista la rimozione delle opere eseguite ed il completo ripristino dello stato dei luoghi, a proprie cure e spese, pertanto, non occorrono aggiornamenti catastali.

Dalla consultazione del fascicolo telematico non risulta il deposito da parte del creditore procedente la visura storica catastale di ogni immobile.

La scrivente, a seguito della richiesta della documentazione catastale presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio, ha potuto constatare come i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano esatti ed indicati nella documentazione allegata al fascicolo, ai sensi della legge n. 302/1998.

QUESITO N.7 “...indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico-comunale;

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

L’area interessata dal fabbricato su cui insiste l’unità immobiliare in oggetto è individuata dallo strumento urbanistico comunale come : **zona A centro storico** (Programma di Fabbricazione)

Il 22/05/2025 è stato approvato definitivamente il PSC unitamente al REU (Regolamento Edilizio e Urbanistico) il quale individua l’area su cui insiste il fabbricato oggetto della presente relazione come **area di consolidamento storico** come si evince dal raffronto tra i due strumenti urbanistici.

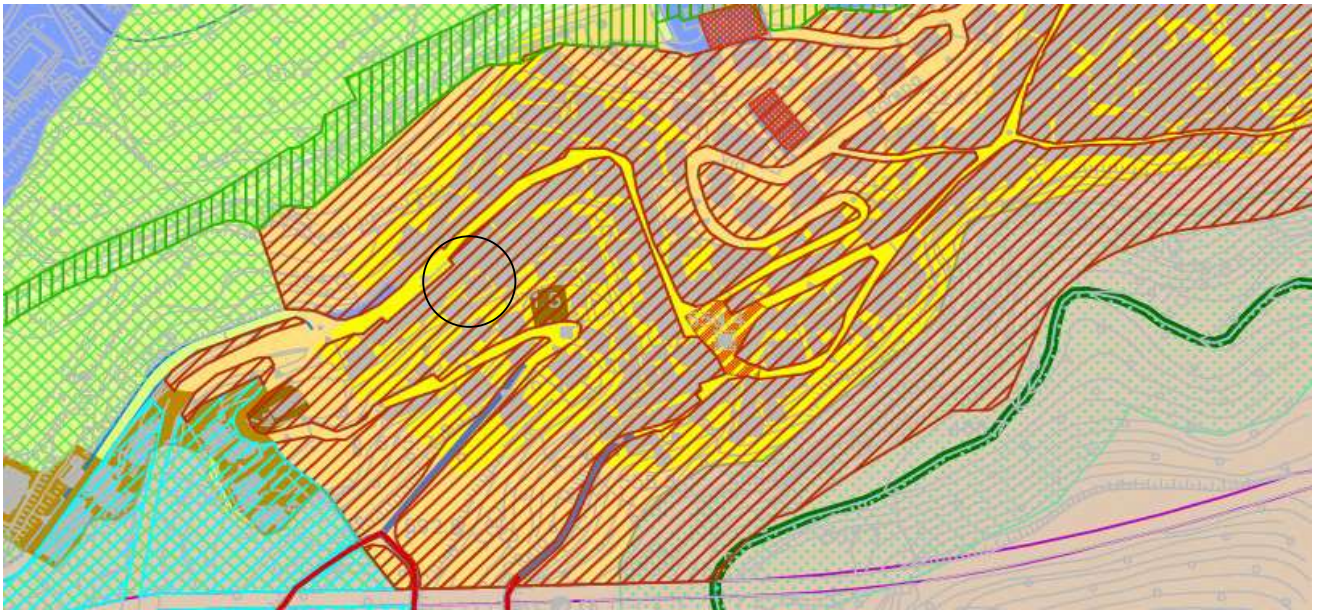


Figura 7) - RAFFRONTO TRA IL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE ED IL PSC



QUESITO N.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 DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della Legge 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 2011, 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 di 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’articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati, previa detrazione, nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l’esperto ravvisi la non sanabilità/ condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi):*

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

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico competente del Comune di San Fili si è potuto accertare la non presenza di titoli abilitativi sul fabbricato in oggetto in quanto, per gli immobili costruiti " ante 1967" ovvero prima del 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della l. 765/1967), non era necessario munirsi di un titolo edilizio.

Contestualmente alla ricognizione dell'unità abitativa in esame sono state eseguite le necessarie misurazioni finalizzate al compiuto rilievo architettonico-geometrico dell'immobile come da restituzione grafica illustrata e sopra riportata.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e l'accertato stato di fatto dell'immobile, come anticipatamente scritto, risulta annessa senza titolo abitativo una veranda/porticato al piano terra, realizzata con struttura fissa in lamiera preverniciata e vetro con copertura in legno la cui superficie è pari a mq 9,29.

L'opera risulta priva delle necessarie autorizzazioni e permessi e poiché eseguita con infissi stabili, ne modifica il volume e la destinazione d'uso, configurandosi come un abuso edilizio.

Per tale abuso è prevista la rimozione delle opere eseguite ed il completo ripristino dello stato dei luoghi, a proprie cure e spese.

Tale abuso oltre a modificare l'aspetto architettonico del fabbricato incide anche sul decoro complessivo del centro storico.

QUESITO N.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; 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 redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico erariale;*

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

Per il bene oggetto di stima non è possibile una divisione in più lotti, pertanto è vendibile in un unico lotto.

QUESITO N.10 *“...dica, se 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 articolo 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell’articolo 600 c.p.c., postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l’esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;*

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

L’immobile oggetto della presente procedura risulta pignorato nella sua interezza.

QUESITO N.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 locazione opponibili alla procedura;*

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

Attualmente l’immobile in oggetto risulta occupato dal proprietario insieme alla moglie e ai loro due figli minorenni.

QUESITO N.12 *“...ove l’immobile si occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

Nulla quaestio

QUESITO N.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;*

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

Sui beni in esame non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. In merito, invece, all’esistenza di diritti demaniali e usi civici, si afferma che non sono presenti vincoli di tale natura.

QUESITO N.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;*

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

Non sussistono oneri di natura condominiale non pagati negli ultimi due anni in quanto non si tratta di un condominio.

QUESITO N.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 nuda proprietà). Proceda, inoltre, all’abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l’assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/ demolizione, come da quesito 8;*

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

Al fine di esprimere il più possibile attendibile giudizio di valore dei beni economici oggetto di stima, presupposto necessario è stabilire lo scopo della stima, atteso che lo stesso bene economico, in dipendenza di esso è suscettibile di assumere una pluralità di valori.

Conseguentemente allo scopo della stima si assume un aspetto economico da analizzare, id est, si assume un criterio di stima con una connessa modalità procedurale.

Dei criteri di stima, i.e. dei differenti valori o aspetti economici dei beni che la prassi estimativa mette a disposizione, ossia il "valore di mercato", il "valore di costo", il "valore di trasformazione ed il valore d'uso, quivi rileva assumere il valore di mercato, in dipendenza dello scopo della stima che è quello del recupero di un credito vantato dalla banca, e che corrisponde alla capacità dei beni di essere scambiati con moneta nel libero mercato, indipendentemente dalla capacità ritratta, cioè al probabile prezzo di vendita che coincide col valore di mercato.

Quanto alla metodologia estimativa, essa, com'è noto, è unica, poiché la stima può effettuarsi solo mediante una comparazione con beni ordinari nell'ipotesi della permanenza delle condizioni e con l'esclusione di particolari situazioni e/o considerazioni soggettive.

Il metodo, tuttavia, ancorché unico, può essere di tipo diretto o di tipo indiretto.

Il metodo comparativo diretto.

Consente una comparazione diretta ed immediata, previa formazione di una classe di beni analoghi a quello da stimare, noto il loro prezzo o costo medio. Si dovranno, cioè reperire dati storici recenti relativi a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle del bene da stimare, con i quali formare una scala di prezzi in funzione di parametri predefiniti, ovvero di un parametro significativo che nella stima degli immobili urbani può essere la superficie (netta o lorda), il volume vuoto per pieno, i posti auto, o altro, e quindi inserire il bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti, ovvero di un parametro significativo che nella stima degli immobili urbani può essere la superficie (netta o lorda), il volume vuoto per pieno, i posti auto, o altro, e quindi inserire il bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi più vicino per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

È evidente dunque come il metodo comparativo diretto, generalmente ed apoditticamente usato, la sua congrua razionale applicazione in presenza di dati storici di confronto relativi a beni analoghi a quello oggetto di stima. Quando invece non sia possibile formare la prefata scala di prezzi per assenza di mercato o per ridotta trasparenza dello stesso, si ricorre alla stima formulata mediante il metodo comparativo indiretto.

Questo breve excursus sulla metodologia e sulla prassi estimativa è un necessario presupposto alla corretta ed appropriata assunzione del metodo e del criterio per la stima dei beni economici nel caso che ci occupa.

Assunzione del metodo di stima.

In considerazione delle suesposte argomentazioni in ordine all'insormontabile difficoltà di formare una classe di beni analoghi di prezzi o costo noto riferiti ad un parametro significativo, si deve escludere l'applicazione del metodo comparativo diretto, e si assume, per converso, quello indiretto, noto nella letteratura estimativa come metodo analitico, mediante il quale il valore cercato si può ottenere da un insieme di parametri i cui valori unitari siano stati ottenuti per comparazione diretta, i.e. disaggregando in più parametri il bene oggetto di stima, stimando il valore di ciascuno di essi e quindi riaggregando i risultati ottenuti per formulare la stima finale.

Scelta de procedimento di stima

A questo punto è di fondamentale importanza rilevare che l'adozione del procedimento di stima avviene in funzione della maggiore o minore affidabilità che definiscono il meccanismo procedurale di calcolo del criterio scelto, essendo essi, quegli elementi certi sufficientemente attendibili, mediante i quali si può operare quel processo logico che permette all'estimatore di giungere alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene.

In ragione di quanto sopra ed al fine di ottenere il massimo possibile grado di attendibilità dei risultati si assumono quei criteri ragionevolmente applicabili, mediando i diversi risultati dei valori della stima.

Dal valore medio dei valori ottenuti discende così non il valore assoluto dell'immobile, i.e. il suo prezzo, che è un dato storico e rappresenta l'equivalente alla quantità di denaro con cui il bene è realmente scambiato, ma un valore da ritenersi alla stregua di un giudizio di stima che rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene può essere scambiato, e quindi il suo più probabile valore di mercato.

Questo algoritmo, com'è noto, è universalmente adottato in tutti i casi in cui si ricerca il più probabile valore di una grandezza che contiene elementi di indeterminazione, com'è, appunto, il caso della stima un immobile che è sempre frutto di un processo complesso.

Nella presente stima si adotta, pertanto, come criterio quello del valore di mercato che si avvale sia del procedimento per punti (o coefficienti) di merito (nota come procedura sintetico-analitica) e sia del procedimento per capitalizzazione dei redditi (nota come procedura analitica o indiretta).

Il procedimento per punti di merito.

È un procedimento al tempo stesso diretto ed indiretto, consiste sostanzialmente nell'individuazione di un unico immobile avente caratteristiche definite "OTTIME", assimilabile a quello oggetto di stima, sito anche in altra zona, ove sia possibile individuarne il prezzo di vendita unitario, ad esempio a mq.

Si stima quindi il valore di mercato unitario dell'immobile oggetto di valutazione applicando un prezzo "ottimo" un coefficiente di deprezzamento che rapporti il prezzo "ottimo" al livello qualitativo del ben oggetto di stima.

Il coefficiente di deprezzamento si determina dalla valutazione di una serie di coefficienti la cui somma dei pesi di tali coefficienti, relativi al bene da stimare, fornisce un coefficiente, che sintetizza la minore qualità delle caratteristiche

I coefficienti di merito sono numeri che aumentano, se superiori ad 1, oppure riducono, se inferiori ad 1, la stima del valore degli immobili sulla base delle sue specifiche caratteristiche.

I principali coefficienti di merito utilizzati sono i seguenti:

- COEFFICIENTI DI TIPOLOGIA;
- COEFFICIENTI DI ETA';
- COEFFICIENTI DI QUALITA';
- COEFFICIENTI DI PIANO;
- COEFFICIENTI DI LUMINOSITA' E VISTA;
- COEFFICIENTI DI MANUTENZIONE;
- COEFFICIENTI INERENTI LA CLASSE ENERGETICA;
- COEFFICIENTI PER LA MANCATA DISPONIBILITA'.

Da cui ne consegue per il caso di specie un coefficiente di merito globale dell'immobile pari a **0,55**.

Oltre a ciò, sulla scorta degli eseguiti rilievi architettonici-geometrici è stata calcolata la Superficie Commerciale risultata pari a mq 147.07 equivalente alla consistenza vendibile dell'u.i. e relativi accessori di pertinenza esclusiva.

La superficie commerciale omogeneizzata (SCO) o Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) : rappresenta una misurazione convenzionale e fittizia data dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, ciascuna rapportata al relativo criterio di ponderazione.

$$SC \quad \text{Superficie Commerciale} = \sum \text{Superficie reale} * \text{indice di ponderazione \%}$$

Consistenza immobiliare

Per il calcolo della consistenza delle unità immobiliari oggetto di valutazione è stata utilizzata la **Superficie esterna lorda SEL**, calcolata sulla base della documentazione grafica in possesso e verificata a seguito di sopralluogo.

Piano	Sup. lorda (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. lorda commerciale (mq)
Piano seminterrato	36,00	20%	7,20
Piano terra	73,00	100%	73,00
Piano primo	64,20	100%	64,20
balconi	10,67	25 %	2,67
Consistenza complessiva	183,87		147,07

Fig. 8) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Stima del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto dell'esecuzione

Metodologia indiretta

Da un'indagine esperita su immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche e da un'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari locali sulla vendita di beni immobili dalle analoghe caratteristiche, sono stati ricavati dati attendibili sui normali prezzi di compravendita e di affitto di unità immobiliari simili a quella da stimare, oltre ai valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze II semestre 2024).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	830	L	2,2	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	470	660	L	1,7	2,4	L
Box	NORMALE	270	380	L	1,4	1,9	L

Fig. 9) Quotazione OMI II semestre del 2024

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo delle unità abitative nella fascia di zona del Comune di San Fili nella zona di riferimento è compreso tra un minimo di 470,00 €/m² ed un massimo di 660,00 €/m² per la compravendita e, tra un minimo di 1,7 €/m² al mese ed un massimo di 2,4 €/m² al mese per quanto riguarda le locazioni.

Dal campione di dati ottenuto è risultato un prezzo medio unitario per quanto riguarda la compravendita pari a **565,00 €/m²** (*prezzo unitario dell'immobile in uno stato conservativo normale*).

Ne consegue:

$$V_m = S \times P \times 0,55 = 147.07 \text{ mq} \times 565,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 0,55 = 45'702,00 \text{ euro}$$

$$V_m = 45'702,00 \text{ euro}$$

Stima per capitalizzazione del reddito:

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero, il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione.

Pertanto la suddetta procedura di stima richiede la determinazione di due entità : il reddito del bene oggetto di stima e il saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è un calcolo che sfrutta il tasso di rendimento che il mercato ritiene congruo per trasformare in capitale un flusso di cassa atteso, ovvero, non è altro che il rendimento lordo medio degli immobili locati nella zona di interesse.

Per quanto concerne gli immobili oggetto della presente procedura, la stima del potenziale reddito è stata svolta nel mercato degli affitti immobiliari, consultando in particolare la banca dati OMI più aggiornata per la zona di interesse in riferimento alla tipologia immobiliare più simile a quella oggetto di stimare, riscontrando un range di valori degli affitti compreso tra 1,7 e 2,4 €/mq/mese.

Tenuto conto che le suddette unità immobiliari devono essere considerate nel mercato dell'usato, si sceglie il valore medio, ai fini della stima, da intendersi come redditività lorda, che è pari a di 2,05 €/mq/mese .

Assumendo un saggio di capitalizzazione (r) pari al 6 % si può procedere a determinare il valore di mercato del compendio pignorato, la cui formula è la seguente:

$$\text{locazione annua/ saggio di capitalizzazione} = \text{valore dell'immobile}$$

$$R_n = 2,05 \text{ €/mq} \times 147,07 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 3'617,92 \text{ €}$$

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{3'617,92}{6,00\%} = \text{€ } 60'299,00$$

Il prezzo di mercato finale si ottiene mediando i valori ricavati con il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi e con procedimento di stima per punti di merito:

$$V_m = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{45'702,00 + 60'299,00}{2} = 53'.000,00 \text{ euro}$$

$$V_m = 53'000,00 \text{ euro}$$

DECURTAZIONI:

Al valore ottenuto si applica una decurtazione forfettaria del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui versa l'immobile.

Inoltre, Il fabbricato oggetto di pignoramento presenta delle irregolarità da cui discende una degradazione del valore come sopra determinato.

Innanzitutto la mancata presentazione di una SCIA per la realizzazione della veranda chiusa i cui costi si aggirano comprensivi delle sanzioni, delle spese tecniche nonché delle spese per la loro rimozione a circa 4'000,00 a cui si aggiungono le spese per la rimozione delle opere effettuate .

Applicando le decurtazioni al valore di stima si può stabilire che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima è pari a:

$$V_{\text{mtot}} = \text{euro } 41'000,00$$

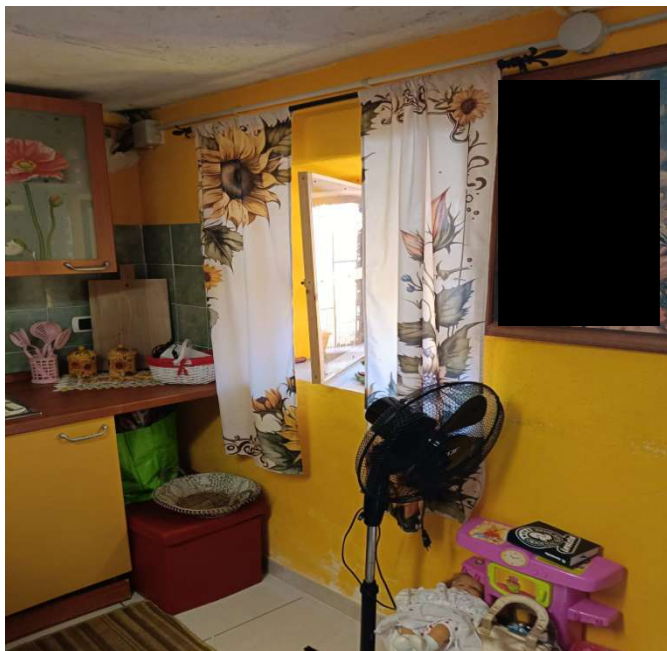
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



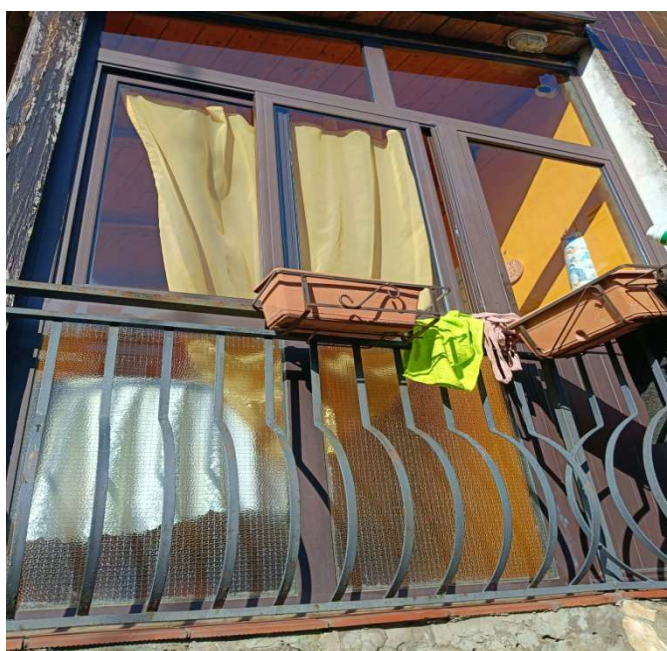
- Ingresso ad uno dei locali accessori posti al piano seminterrato



- Interno del locale posto al piano seminterrato



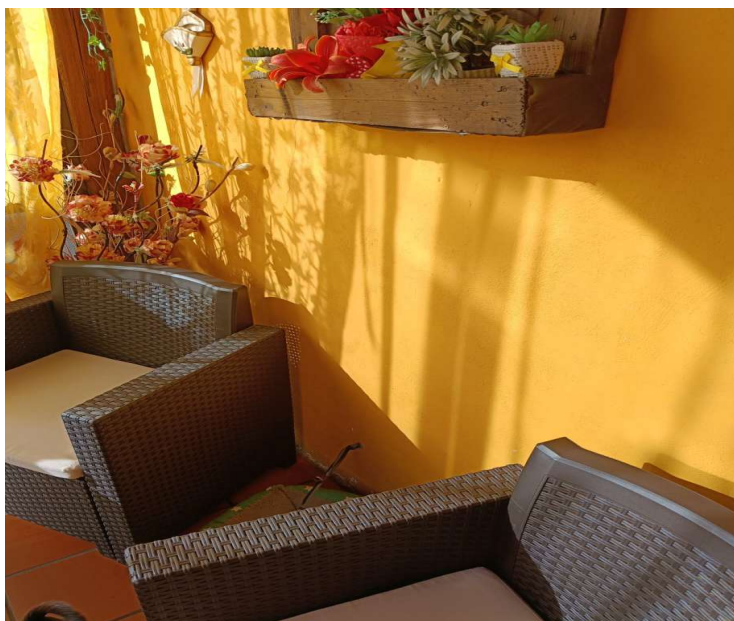
- Interno del locale posto al piano seminterrato



- Particolare della veranda chiusa al piano terra



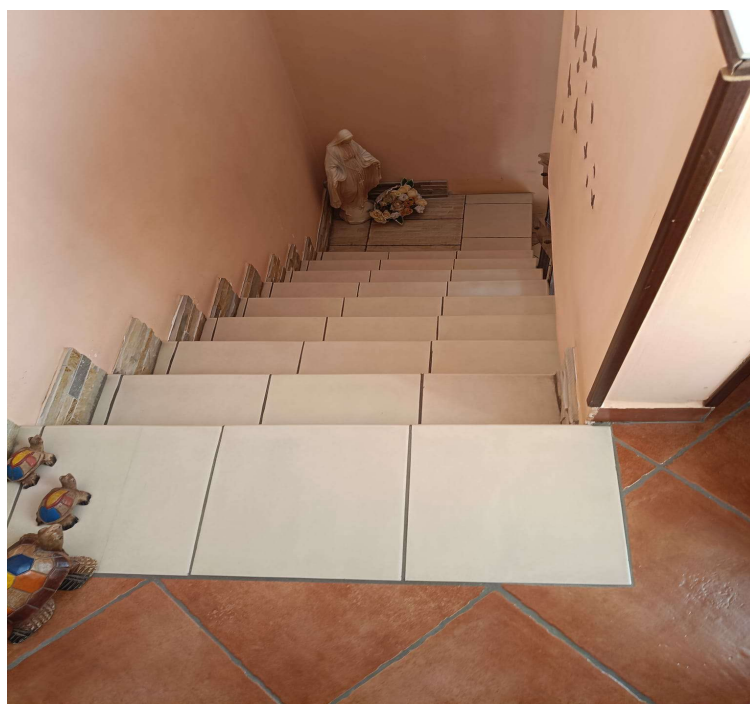
- Particolare della veranda chiusa al piano terra



- Interno della veranda chiusa al piano terra



- Particolare dell'ingresso alla veranda posta al piano terra



- Scala interna all'immobile



- Particolare del soggiorno posto al piano primo





- Particolare della cucina posta al piano primo



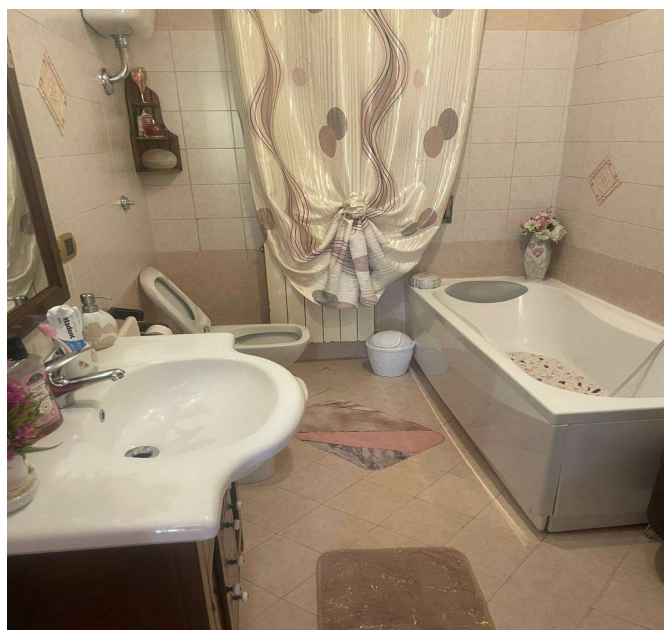


- Particolare delle camere poste al piano terra





- Particolare dei bagni



CONCLUSIONI

Alla stregua delle argomentazioni e considerazioni sopra esposte, della documentazione reperita, delle informazioni tecniche ricevute ed accertate, [REDACTED] rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica consapevolmente assolta con professionalità ed obiettività restando a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità.

Casali del Manco, 11 agosto 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

[REDACTED]