

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Procedura Esecutiva immobiliare n°45/2023 R. G. Esec.**

**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica LAINO**

promossa da:

---

..... – Procedente

contro:

---

..... – Esecutato

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE**

Esperto C.T.U.

---

**Ing. Emiddio CAPRIO**

**iscritto all'albo CTU e PERITI del Tribunale Ordinario di Paola al n. 235**

---

### **Affidamento dell'incarico**

In data 19 luglio 2023 il Giudice dell'Esecuzione affida al sottoscritto ing. Emiddio CAPRIO l'incarico di esperto stimatore nella **procedura esecutiva annotata al n. 45/2023 R. G. Esec.** ed in data 20 luglio 2023 il sottoscritto accetta l'incarico.

Nella fase istruttoria il sottoscritto ha provveduto ad esaminare gli atti di causa, ad acquisire la documentazione necessaria all'individuazione ed alla descrizione dei beni presso i pubblici uffici ed ha eseguito sopralluogo al fine di verificare lo stato dei luoghi e la reale consistenza dell'immobile attraverso foto descrittive tali da fornire un quadro visivo immediato della natura, dimensione e condizione del bene, verificando anche la rispondenza con la planimetria catastale.

### **Documentazione in atti**

Nel fascicolo di ufficio risultano regolarmente depositati gli atti necessari per l'individuazione dei beni oggetto di espropriazione; per completezza dell'incarico conferito, il sottoscritto nell'immediatezza della restituzione della presente relazione tecnica, ha provveduto ad acquisire, telematicamente, le planimetrie catastali (mappa e planimetrie urbane) presso l'Ufficio preposto di Cosenza al fine di verificare se vi fossero state variazioni in merito ai beni oggetto di accertamento.

Alla documentazione già presente il sottoscritto ha acquisito e/o redatto:

- documentazione catastale;
- planimetria dell'immobile;
- servizio fotografico descrittivo;
- documentazione Ufficio Tecnico Urbanistica.

Avendo effettuato i necessari accertamenti ed avendo acquisito la documentazione occorrente, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti formulati dal sig. Giudice.

### **Quesito A: verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

Dall'esame della certificazione ipotecaria e catastale, acquisite direttamente dal creditore procedente, emerge che:

- la ricognizione è stata effettuata nel ventennio antecedente la data della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare;
- l'accertamento è stato riferito all'immobile sito nel Comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) in Via Campo, censito NCEU sul foglio di mappa n.12, particella 232 sub.1 (cat. A/7) che è stato modificato dall'esecutato nel periodo successivo al pignoramento nel subalterno 5 (cat. A/2) che comunque identifica il bene oggetto di esecuzione;
- l'accertamento è stato riferito all'immobile sito nel Comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) in Via Campo, censito NCEU sul foglio di mappa n.12, particella 232 sub.2 (cat. C/3) che è stato modificato dall'esecutato nel periodo successivo al pignoramento nel

- subalterno 6 (cat. C/6) che comunque identifica il bene oggetto di esecuzione;
- l'accertamento è stato riferito all'immobile sito nel Comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) in Via Campo, censito NCEU sul foglio di mappa n.12, particella 232 sub.4 (cat. A/2);
- l'accertamento è stato riferito all'immobile sito nel Comune di Longobardi (CS) in Via Indipendenza, censito NCEU sul foglio di mappa n.41, particella 132 sub.2 (cat. A/4).

2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

- 3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
- a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
  - b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

Agli atti è presente la certificazione notarile.

### **Quesito B: identificazione e descrizione attuale dei beni**

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
  - *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
    - *la superficie commerciale ed utile;*
    - *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
    - *tutti i riferimenti catastali attuali;*
    - *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

***Il corpo di fabbrica di cui fanno parte gli immobili nel Comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) è a destinazione residenziale: presenta 3 unità immobiliari, due piani fuori terra, seminterrato, spazio comune e struttura prevalentemente in muratura.***

Il fabbricato è ubicato in Via Campo del Comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) posta a circa km. 0,40 dalla strada statale S.S.18, a circa km. 0,30 dalla più vicina spiaggia della costa tirrenica, a circa km. 1,00 dal centro con presenza di farmacie, posta, banche ed attività commerciali.

Nell'atto di pignoramento gli immobili sono ubicati in Via Campo del Comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) e vengono così descritti in riferimento all'attuale aggiornamento catastale:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

foglio	p.lla	sub	Indirizzo	cat.	cl.	cons.	Sup. cat.	Rendita
12	232	5 (ex sub.1)	Via del Mulino Piano T	A/2	1 <sup>^</sup>	7 vani	Totale: 178 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 178 m <sup>2</sup> **	€ 379,60
12	232	6 (ex sub.2)	Via del Mulino Piano S1	C/6	2 <sup>^</sup>	37 m <sup>2</sup>	Totale: 53 m <sup>2</sup>	€ 95,54
12	232	4	Via Campo Piano 1	A/2	1 <sup>^</sup>	6,5 vani	Totale: 152 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 144 m <sup>2</sup> **	€ 352,48

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"(cfr Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

in ditta: ....., proprietà per 1/1

- Sub. 5 (ex Sub.1) l'immobile confina sul lato nord, sud ed ovest con corte spazio comune catastalmente al Foglio 12 p.lla 232 sub.3;
- Sub. 6 (ex Sub.2) l'immobile confina sul lato sud ed ovest con corte spazio comune catastalmente al Foglio 12 p.lla 232 sub.3;
- Sub. 4 l'immobile confina sul lato nord, sud ed ovest con corte spazio comune catastalmente al Foglio 12 p.lla 232 sub.3.

Rinviando alle allegate planimetrie dello stato attuale per una migliore lettura della disposizione interna dei locali si ha che la superficie utile misurata e quella commerciale risulta così costituita e suddivisa:

Sub. 5 (ex Sub.1)

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	112,50	149,00	149,00
Terrazzo	24,00	24,00	7,20

Sub. 6 (ex Sub.2)

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
garage	30,40	48,00	16,80

Sub. 4

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	120,80	145,00	145,00
Terrazzo	24,00	24,00	7,20

Sub. 5 (ex Sub.1) all'appartamento si accede al piano terra da corte comune; l'immobile allo stato attuale è composto da due ingressi che servono l'appartamento lato ovest e lato est separati materialmente da una lastra in cartongesso; lato est è composto da un ingresso e due stanze adibite a

deposito; lato ovest è composto da due stanze da letto, un soggiorno, una cucina, due bagni ed un corridoio; la tamponatura è in mattoni pieni di laterizio portante; i pavimenti e le rifiniture dei locali interni sono di qualità costruttiva media rilevabile per immobili analoghi, gli infissi sono in legno con persiane alla romana tranne la cucina che presenta infissi in alluminio, la tinteggiatura interna è del tipo pittura semilavabile, i vani destinati ad angolo cottura e bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica smaltate di qualità media, i pavimenti interni sono con gres porcellanato di qualità media, i sanitari sono di qualità media.

Sub. 6 (ex Sub.2) al garage si accede al piano seminterrato da corte comune lato ovest attraverso una rampa; l'immobile allo stato attuale è composto da ingresso con cucina, una stanza ed un bagno; i pavimenti e le rifiniture dei locali interni sono di qualità costruttiva media rilevabile per immobili analoghi, gli infissi esterni sono in alluminio ed il portone di ingresso con le porte interne in legno, la tinteggiatura interna è del tipo pittura semilavabile, i vani destinati ad angolo cottura e bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica smaltate di qualità media, i pavimenti interni sono con gres porcellanato di qualità media, i sanitari sono di qualità media.

Sub. 4 all'appartamento si accede al piano primo da corte comune attraverso una scala esterna; l'immobile allo stato attuale è composto da tre stanze da letto, un soggiorno, una cucina, due bagni, due corridoi ed un locale tecnico con presenza del termocamino; la tamponatura è in mattoni pieni di laterizio portante; i pavimenti e le rifiniture dei locali interni sono di qualità costruttiva media rilevabile per immobili analoghi, gli infissi esterni e le persiane sono in alluminio, la tinteggiatura interna è del tipo pittura semilavabile, i vani destinati ad angolo cottura e bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica smaltate di qualità media, i pavimenti interni sono con gres porcellanato di qualità media, i sanitari sono di qualità media.

Esistono nella zona sia le opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico con unico contatore.

Il fabbricato è dotato di scaldino GPL per Acqua Calda Sanitaria che serve tutte le unità abitative del fabbricato.

Il piano primo sub.4 presenta una pompa di calore con unità interna nel corridoio.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori con termocamino (*presente nell'immobile al piano primo sub.4*) che si estende solo nell'appartamento lato ovest del piano terra (sub.5) e nell'immobile al piano primo (sub.4).

Inoltre è presente un impianto fotovoltaico di circa 4 kw e solare termico non funzionante.

In virtù della presenza dei locali tecnici per l'impiantistica fotovoltaica/termocamino la separazione dell'impianto elettrico, idrico e termico porta ad anettere l'unico contatore elettrico presente, il fotovoltaico ed il termocamino al piano primo (sub. 4) mentre il solare termico collegato all'impianto dell'ACS si anette al piano terra (sub.5) con richiesta di nuovi contatori impiantistici; la corte comune (sub. 3) all'intero fabbricato presenta la necessità di interventi di manutenzione straordinaria necessari a rendere gli immobili pignorati utilizzabili indipendentemente.

***Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'immobile nel Comune di Longobardi (CS) è a destinazione residenziale: presenta 4 unità immobiliari, quattro piani fuori terra, seminterrato e struttura in muratura.***

Il fabbricato è ubicato in Via Indipendenza del Comune di Longobardi (CS) posta a circa km. 4,00 dalla strada statale S.S.18, a circa km. 4,50 dalla più vicina spiaggia della costa tirrenica, a circa km. 0,20 dal centro con presenza di farmacie, posta, banche ed attività commerciali.

Nell'atto di pignoramento gli immobili sono ubicati in Via Indipendenza del Comune di Longobardi (CS) e vengono così descritti in riferimento all'attuale aggiornamento catastale:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

foglio	p.lla	sub	Indirizzo	cat.	cl.	cons.	Sup. cat.	Rendita
--------	-------	-----	-----------	------	-----	-------	-----------	---------

41	132	2	Via Indipendenza Piano S1-T-1	A/4	2 <sup>^</sup>	4 vani	Totale: 155 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 155 m <sup>2</sup> **	€ 154,94
----	-----	---	-------------------------------------	-----	----------------	--------	--	----------

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"(cfr Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

in ditta: ....., nuda proprietà per 1/1  
....., usufrutto per 1/1

- l'immobile confina sul lato nord-ovest con altre unità immobiliari catastalmente al Foglio 41 p.lla 131 e 129, lato sud-ovest con altra unità immobiliari catastalmente al Foglio 41 p.lla 126 e lato sud-est con la Via Independenza.

Rinviando alle allegate planimetrie dello stato attuale per una migliore lettura della disposizione interna dei locali si ha che la superficie utile misurata e quella commerciale risulta così costituita e suddivisa:

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	67,80	94,00	94,00
Balconi	1,40	1,40	0,42
Cantine comunicanti	48,00	66,00	33,00
Cantina non comunicante	19,00	29,00	7,25

All'appartamento si accede dal piano terra dalla Via Independenza con presenza di un accesso separato alla cantina al seminterrato; l'immobile allo stato attuale è composto da un ingresso verso un vano scala che serve il piano terra ed il piano primo: il piano terra presenta due vani cantina ed un piccolo locale annesso alla cantina lato nord-est, mentre il piano primo due stanze, un bagno e due disimpegni; la muratura è portante ed in pietra e solai in legno; al piano terra la cantina lato nord-est è al rustico mentre la cantina lato sud-ovest, utilizzata in parte come cucina, presenta le pareti intonacate e tinteggiate e senza pavimento con la presenza in entrambe di impianto idrico per lavello e impianto elettrico esterno per punti luce e presa; al piano primo i pavimenti e le rifiniture dei locali interni sono di qualità costruttiva media-bassa rilevabile per immobili analoghi, gli infissi sono in legno, la tinteggiatura interna è del tipo pittura semilavabile, i vani destinati ad angolo cottura e bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica smaltate di qualità media-bassa, i pavimenti interni del piano primo sono con gres porcellanato di qualità media, i sanitari sono di qualità media-bassa.

Esistono nella zona sia le opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico con contatore staccato.

Il fabbricato non è dotato di dispositivi per Acqua Calda Sanitaria.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori con termocamino (*presente in altro immobile non oggetto di pignoramento*) che si estende nell'appartamento solo al piano primo.

2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

Gli immobili pignorati nel comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) fanno parte di un fabbricato non costituito in condominio e con presenza di uno spazio comune, individuato catastalmente al

Foglio n.12 P.lla 232 sub.3, che dalla verifica della documentazione in atti è stato oggetto della originaria concessione edilizia in Sanatoria pratica n. 818 del 1982 evidenziando, rispetto allo stato dei luoghi ed in riferimento alla planimetria di progetto originario, un rilevante spostamento del cancello/recinzione di ingresso. Tale spostamento del cancello/recinzione di ingresso della corte oggetto di pignoramento comporta ad oggi l'attraversamento di terreni (*in catasto terreni al Foglio n.12 part.lla 679-554-449*) non oggetto dell'esecuzione ma che da evidenze progettuali originarie per l'accesso al lotto le particelle catastali che si sono costituite nel tempo ed originate dal frazionamento del terreno "in catasto al Foglio n.12 ex p.lla 44" sono attraversate dalla strada di collegamento esistente; inoltre, la diversa posizione del cancello/recinzione di accesso al lotto che serve l'ingresso alla corte oggetto di pignoramento presenta una stradina di accesso ad altro terreno con fabbricato di proprietà dello stesso esecutato ma non oggetto di pignoramento con insistenza nella stessa corte di un suo modesto ampliamento.

L'immobile pignorato nel comune di Longobardi (CS) fa parte di un fabbricato non costituito in condominio, che presenta un vano scala con l'esistenza di una porta, di separazione con un immobile non oggetto di pignoramento, da murare per rendere indipendenti le due unità immobiliari con una spesa tecnica/edile di € 1.000,00.

*3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

### **Quesito B: identificazione pregressa dei beni**

*1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;*
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

*Ai fini di cui sopra, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

Sub. 5 (ex Sub.1) Fiumefreddo Bruzio (CS) la planimetria catastale di primo impianto dell'appartamento risale al 20/12/1988 mentre agli atti ad oggi la data di presentazione è del 04/03/2024 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, è conforme in parte allo stato di fatto nella distribuzione degli spazi interni.

Sub. 6 (ex Sub.2) Fiumefreddo Bruzio (CS) la planimetria catastale di primo impianto dell'appartamento risale al 20/12/1988 mentre agli atti ad oggi la data di presentazione è del 06/03/2024 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, è conforme in parte allo stato di fatto nella distribuzione degli spazi interni.

Sub. 4 Fiumefreddo Bruzio (CS) la planimetria catastale ad oggi e di primo impianto dell'appartamento risale al 22/05/1996 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, è conforme allo stato di fatto nella distribuzione degli spazi interni.

Foglio n.41 p.lla 132 Sub. 2 Longobardi (CS) la planimetria catastale dell'appartamento risale al 22/02/2018 ed inserita per mancanza planimetrica di primo impianto; come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato è conforme allo stato di fatto nella distribuzione degli spazi interni con modeste differenze di altezza interna considerabili catastalmente difformità non sostanziali data la presenza di solai in legno a vista.

*2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

Sub. 5 (ex Sub.1) Fiumefreddo Bruzio (CS) l'immobile oggetto di pignoramento, come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) con ricevuta copie ed attestato del 01/08/2024 e del 19/05/2025, è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.818 del 1982; non è presente l'abitabilità. Dal confronto tra lo stato di fatto dell'appartamento e gli elaborati progettuali depositati è presente una diversa distribuzione degli spazi interni e finestra lato nord diventata porta finestra e tali difformità sono sanabili con l'applicazione delle normative vigenti, mentre l'aumento di volume dove è presente l'attuale cucina non è sanabile per cui va riportato allo stato originario da progetto.

Sub. 6 (ex Sub.2) Fiumefreddo Bruzio (CS) l'immobile oggetto di pignoramento, come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) con ricevuta copie ed attestato del 01/08/2024 e del 19/05/2025, è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.818 del 1982; non è presente l'abitabilità. Dal confronto tra lo stato di fatto del garage e gli elaborati progettuali depositati è presente una diversa distribuzione degli spazi interni sanabili con l'applicazione delle normative vigenti, mentre l'aumento di volume con altezza interna differente e parete lato sud libera non è sanabile per cui va riportato allo stato originario da progetto considerando la possibilità di creare lato sud un intercapedine e rialzare la rampa per portarla al livello di progetto con inserimento delle finestre rialzate sempre lato sud.

Sub. 4 Fiumefreddo Bruzio (CS) l'immobile oggetto di pignoramento, come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) con ricevuta copie ed attestato del 01/08/2024 e del 19/05/2025, è stato realizzato con richiesta di Sanatoria Legge 724/94 con prat. n. 119 prot. n. 1201 del 1995; non è stata completato l'iter della sanatoria. Dal confronto tra lo stato di fatto dell'appartamento e la relazione depositata non sono presenti difformità nella richiesta.

Foglio n.41 p.lla 132 Sub. 2 Longobardi (CS) l'immobile oggetto di pignoramento, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Longobardi (CS), non presenta atti urbanistici ed è stato realizzato prima dell'1.9.1967.

### **Quesito C: stato di possesso**

1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

3) *Determini il valore locativo del bene.*

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..*

*Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

Gli immobili pignorati nel comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) come risulta dal verbale di accesso del custode giudiziario sono occupati dall'esecutato (Sub. 4 e Sub. 6 (ex Sub.2)) e dalla figlia (Sub. 5 (ex Sub.1)).

L'immobile pignorato nel comune di Longobardi (CS) non è occupato come risulta dal verbale di accesso del 14/02/2024.

### **Quesito D: esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

*- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*

*- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*

*- domande giudiziali e giudizi in corso;*

*- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

*- sequestri penali ed amministrativi;*

*- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;*

*nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

Gli immobili pignorati nel comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) sono soggetti al solo Vincolo Sismico. Sull'immobile interessato in particolar modo non vi è un vincolo storico-artistico, di inalienabilità e non è gravato da livello o uso civico e altri.

L'immobile pignorato nel comune di Longobardi (CS) è soggetto al Vincolo Ambientale e Sismico. Sull'immobile interessato in particolar modo non vi è un vincolo storico-artistico, di inalienabilità e non è gravato da livello o uso civico e altri.

*2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

Gli immobili pignorati nel comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) non fanno parte di un fabbricato costituito in condominio.

L'immobile pignorato nel comune di Longobardi (CS) fa parte di un fabbricato non costituito in condominio.

### **Quesito E: regolarità edilizia ed urbanistica**

*1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*

*indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;*

*accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

Sub. 5 (ex Sub.1) Fiumefreddo Bruzio (CS) l'immobile oggetto di pignoramento, come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea (CS) con ricevuta copie ed attestato del 01/08/2024 e del 19/05/2025, è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.818 del 1982; non è presente l'abitabilità. Dal confronto tra lo stato di fatto dell'appartamento e gli elaborati progettuali depositati è presente una diversa distribuzione degli spazi interni e finestra lato nord diventata porta finestra e tali difformità sono sanabili con l'applicazione delle normative vigenti, mentre l'aumento di volume dove è presente l'attuale cucina non è sanabile per cui va riportato allo stato originario da progetto.

Sub. 6 (ex Sub.2) Fiumefreddo Bruzio (CS) l'immobile oggetto di pignoramento, come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea (CS) con ricevuta copie ed attestato del 01/08/2024 e del 19/05/2025, è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.818 del 1982; non è presente l'abitabilità. Dal confronto tra lo stato di fatto del garage e gli elaborati progettuali depositati è presente una diversa distribuzione degli spazi interni sanabili con l'applicazione delle normative vigenti, mentre l'aumento di volume con altezza interna differente e parete lato sud libera non è sanabile per cui va riportato allo stato originario da progetto considerando la possibilità di creare lato sud un intercapedine e rialzare la rampa per portarla al livello di progetto con inserimento delle finestre rialzate sempre lato sud.

Sub. 4 Fiumefreddo Bruzio (CS) l'immobile oggetto di pignoramento, come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea (CS) con ricevuta copie ed attestato del 01/08/2024 e del 19/05/2025, è stato realizzato con richiesta di Sanatoria Legge 724/94 con prat. n. 119 prot. n. 1201 del 1995; non è stata completato l'iter della sanatoria. Dal confronto tra lo stato di fatto dell'appartamento e la relazione depositata non sono presenti difformità nella richiesta.

Foglio n.41 p.lla 132 Sub. 2 Longobardi (CS) l'immobile oggetto di pignoramento, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Longobardi (CS), non presenta atti urbanistici ed è stato realizzato prima del 01/09/1967.

*2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

*Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Sub. 5 (ex Sub.1) Fiumefreddo Bruzio (CS) l'immobile oggetto di pignoramento, come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea (CS) con ricevuta copie ed attestato del 01/08/2024 e del 19/05/2025, è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.818 del 1982; non è presente l'abitabilità. Dal confronto tra lo stato di fatto dell'appartamento e gli elaborati progettuali depositati è presente una diversa distribuzione degli spazi interni e finestra lato nord diventata porta finestra e tali difformità sono sanabili con l'applicazione delle normative vigenti, mentre l'aumento di volume dove è presente l'attuale cucina non è sanabile per cui va riportato allo stato originario da progetto. La spesa tecnica, per il ripristino dello stato progettuale e per la pratica edilizia in sanatoria dell'immobile comprensivo di variazione catastale anche per migliore rappresentazione grafica e successiva Agibilità, comprendente l'onorario professionale e i diritti/oneri di segreteria/comunali, è pari a circa € 4.000,00.

Sub. 6 (ex Sub.2) Fiumefreddo Bruzio (CS) l'immobile oggetto di pignoramento, come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea (CS) con ricevuta copie ed attestato del 01/08/2024 e del 19/05/2025, è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.818 del 1982; non è presente l'abitabilità. Dal confronto tra lo stato di fatto del garage e gli elaborati progettuali depositati è presente una diversa distribuzione degli spazi interni sanabili con l'applicazione delle normative vigenti, mentre l'aumento di volume con altezza interna differente e parete lato sud libera non è sanabile per cui va riportato allo stato originario da progetto considerando la possibilità di creare lato sud un intercapedine e rialzare la rampa per portarla al livello di progetto con inserimento delle finestre rialzate sempre lato sud. La spesa tecnica, per il ripristino dello stato progettuale e per la pratica edilizia in sanatoria dell'immobile comprensivo di variazione catastale anche per migliore rappresentazione grafica e successiva Agibilità, comprendente l'onorario professionale e i diritti/oneri di segreteria/comunali, è pari a circa € 3.000,00.

Sub. 4 Fiumefreddo Bruzio (CS) l'immobile oggetto di pignoramento, come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea (CS) con ricevuta copie ed attestato del 01/08/2024 e del 19/05/2025, è stato realizzato con richiesta di Sanatoria Legge 724/94 con prat. n. 119 prot. n. 1201 del 1995; non è stata completato l'iter della sanatoria. Dal confronto tra lo stato di fatto dell'appartamento e la relazione depositata non sono presenti difformità nella richiesta. La spesa tecnica, per la pratica edilizia in sanatoria in essere dell'immobile e successiva Agibilità, comprendente l'onorario professionale e i diritti/oneri/oblazioni di segreteria/comunali, è pari a circa € 15.000,00.

*3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.*

Sub. 5 (ex Sub.1) Fiumefreddo Bruzio (CS) l'immobile oggetto di pignoramento, come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea (CS) con ricevuta copie ed attestato del 01/08/2024 e del 19/05/2025, è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.818 del 1982; non è presente l'abitabilità. Dal confronto tra lo stato di fatto dell'appartamento e gli elaborati progettuali depositati è presente una diversa distribuzione degli spazi interni e finestra lato nord diventata porta finestra e tali difformità sono sanabili con l'applicazione delle normative vigenti, mentre l'aumento di volume dove è presente l'attuale cucina non è sanabile per cui va riportato allo stato originario da progetto. Le spese edili per il ripristino dello stato progettuale, comprensivo dello spostamento impiantistico della cucina, è pari a circa € 20.000,00.

Sub. 6 (ex Sub.2) Fiumefreddo Bruzio (CS) l'immobile oggetto di pignoramento, come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea (CS) con ricevuta copie ed attestato del 01/08/2024 e del 19/05/2025, è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.818 del 1982; non è presente l'abitabilità. Dal confronto tra lo stato di fatto del garage e gli elaborati progettuali depositati è presente una diversa distribuzione degli spazi interni sanabili con l'applicazione delle normative vigenti, mentre l'aumento di volume con altezza interna differente e parete lato sud libera non è sanabile per cui va riportato allo stato originario da progetto considerando la possibilità di creare lato sud un intercapedine e rialzare la rampa per portarla al livello di progetto con inserimento delle finestre rialzate sempre lato sud. Le spese edili per il ripristino dello stato progettuale è pari a circa € 12.000,00.

Per gli immobili pignorati nel comune di Longobardi (CS) non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

*4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

Non pertinenti alla situazione oggetto di accertamento.

### **Quesito F: formazione dei lotti**

*1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

Le unità immobiliari pignorate Sub. 5 (ex Sub.1) e Sub. 6 (ex Sub.2) Fiumefreddo Bruzio (CS) costituiscono un appartamento autonomamente utilizzabile con pertinenza garage e, quindi, vendibile in un unico lotto.

L'unità immobiliare pignorata Sub. 4 Fiumefreddo Bruzio (CS) costituisce un appartamento autonomamente utilizzabile e, quindi, vendibile in un unico lotto.

L'unità immobiliare pignorata Foglio n.41 p.lla 132 Sub. 2 Longobardi (CS) costituisce un appartamento autonomamente utilizzabile e, quindi, vendibile in un unico lotto.

*2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*

*proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

Gli immobili pignorati nel comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) sono stati pignorati per l'intero e lo stesso costituiscono due lotti autonomamente utilizzabili.

L'immobile pignorato nel comune di Longobardi (CS) è stato pignorato per l'intero come nuda proprietà e lo stesso costituisce un lotto autonomamente utilizzabile. Il calcolo della nuda proprietà ad oggi è pari al 75% del valore di stima del bene pignorato come da tabella seguente:

**Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 2,50%**

Anno di riferimento: 2025

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

### Quesito G: valore del bene e costi

1) *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

*il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla*

*valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Nella dottrina estimativa, diversi sono i criteri di stima atti a prevedere il valore di un immobile. Nel caso di specie appare opportuno valutare, in accordo con la ragione pratica di questa stima, il valore da attribuire al bene facendo riferimento al criterio del più probabile valore di mercato; esso rappresenta “il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti (arm's length transaction) ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione” (cfr. IVSC “International Valuations Standards Council” / TEGoVA “European Group of Valuers' Associations”).

Il calcolo delle consistenze degli immobili è stato eseguito in base alla documentazione acquisita ed ai rilievi effettuati in loco, ragguagliando le superfici sulla base delle regole specifiche per edilizia dettate dal DPR 138/98 - ALLEGATO B e C.

La superficie catastale assume la connotazione di una consistenza, determinata a fini fiscali, di una superficie fittizia formata dalla superficie principale computata per intero e da frazioni delle superfici secondarie (accessorie e pertinenziali), per cui si può ritenere un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione di valori patrimoniali.

Nella presente valutazione si è optato per il metodo di stima sintetico comparativo (per confronto diretto) ritenendolo più adeguato alle caratteristiche peculiari dell'immobile da stimare.

Nell'indicazione e nell'identificazione di detto valore è necessario riferirsi ad una serie di elementi normalmente considerati dal mercato ordinario quali: ubicazione dell'immobile, bellezza e salubrità del luogo, statica, requisiti tecnologici, distribuzione interna; e più dettagliatamente, anche in funzione della tipologia di opera: i materiali, le dimensioni, la destinazione d'uso, gli inconvenienti lamentati.

La relazione da applicare per definire il “probabile valore di mercato del bene” è la seguente:

$$V = C \times Vm \times K$$

$V$  è il probabile valore di mercato del bene

$C$  è la consistenza del bene espressa in metri quadrati

$Vm$  è il valore medio di mercato

$K$  è il coefficiente unico di ragguaglio

Nelle tre tabelle seguenti sono espressi i coefficienti  $K$  tratti da una elaborazione statistica e da applicare all'immobile da valutare:

MICROINTORNO					
Qualificazione ambientale		Prossimità mezzi pubblici e direttrici varie		Prossimità attività commerciali e servizi di vario genere	
$a1$		$a2$		$a3$	
Buono	1,03	Buona	1,03	Buona	1,03
Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
Degradato	0,97	Carente	0,97	Carente	0,97

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTERNE					
Aree o spazi esterni fabbricato		Stato conservativo fabbricato		Vetustà fabbricato	
$a4$		$a5$		$a6$	
Buono	1,03	Buono	1,03	meno di 10 anni	1,03
Sufficiente	1,00	Sufficiente	1,00	da 10 a 20 anni	1,00
Carente	0,97	Insufficiente	0,97	da 20 a 40 anni	0,97

				oltre 40 anni	0,95
Efficientamento energetico involucro <b>a7</b>		Giardino/Terrazzo esclusivo <b>a8</b>		Balcone esclusivo <b>a9</b>	
Ottimo	1,03	presente	1,03	abitabile	1,02
Normale	1,00	assente	1,00	non abitabile o assente	1,00
Carente	0,97	-	-	assente e senza altro spazio esterno esclusivo	0,97

CARATTERISTICHE INTRINSECHE INTERNE							
Altezza media dei vani <b>a10</b>		Dimensione immobile <b>a11</b>		Dotazione impianto riscaldamento <b>a12</b>		Dotazione impianto energetico <b>a13</b>	
H>2,80 m.	1,03	<60 mq.	1,03	autonomo	1,03	autonomo totale	1,02
2,70 m. - 2,80 m.	1,00	60-120 mq.	1,00	centrale	1,00	autonomo parziale	1,01
H<2,70 m.	0,97	>120 mq.	0,97	assente	0,97	assente	1,00
Servizi igienici <b>a14</b>		Ascensore <b>a15</b>		Parcheggio <b>a16</b>		Stato conservativo <b>a17</b>	
triplo	1,03	presente o inutile	1,00	assente	1,00	Buono	1,03
doppio	1,00	assente primo piano	0,98	Posto auto area comune	1,02	Sufficiente	1,00
singolo	0,97	assente successivi piani	0,95	Posto auto area privata	1,04	Insufficiente	0,97

Sulla scorta delle indagini di mercato esperite sugli immobili presi a termine di paragone, tenuto conto della tipologia immobiliare in oggetto da riferirsi alla superficie commerciale, considerate anche le caratteristiche dell'immobile de quo e le rispettive finiture e dotazioni che lo collocano nello standard della zona di ubicazione si prosegue nell'analisi interpretando i dati forniti dall'OMI dell'agenzia delle entrate e dalle indagini dirette del mercato immobiliare:

### Gli immobili pignorati nel comune di Fiumefreddo Bruzio (CS)

#### - Omi - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Di seguito vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate riferiti al 2° semestre del 2024 del comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) per il codice di zona "E1" e la destinazione residenziale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	940	Lorda
Box	NORMALE	270	385	Lorda

Il valore OMI, in riferimento alla posizione nella zona, è il seguente:

$$V_m(\text{OMI}) = 900,00 \text{ €/mq}$$

#### - Sito internet "Borsino immobiliare" e "immobiliare.it"

Inserendo la zona di riferimento in cui è collocato l'immobile, identificata secondo la mappa di riferimento del sito, attualmente gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima sono stimati per un valore di circa 1000,00 €/mq.

Valutando il dato ottenuto dalle indagini dirette del mercato immobiliare ed il dato fornito dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) si ricava un valore medio di mercato pertinente alla zona in esame:

$$Vm = [Vm (omi) + Vm (mercato)] / 2 = [900,00 + 1000,00] / 2 = 950,00 \text{ €/mq}$$

Si precisa che tale valore deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato per cui si ritiene necessario applicare dei coefficienti correttivi su esposti, al fine di raggiungere la stima corretta.

In riferimento al garage come servizio indiretto all'appartamento e considerando le quotazioni immobiliari "OMP" e "Borsino immobiliare e immobiliare.it" si è valutato un coefficiente di ponderazione pari a 0,35.

La superficie commerciale complessiva è stata determinata secondo il criterio indicato nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", D.P.R. 138/1998:

**Sub. 5 (ex Sub.1) appartamento e Sub. 6 (ex Sub.2) garage – piano terra e seminterrato**

Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	149,00	1,00	149,00
Terrazzo	24,00	0,30	7,20
Garage	48,00	0,35	16,80
Totale	-	-	173,00

Al valore medio di mercato, ritenuto congruo per un immobile della data tipologia posto nella zona indicata, va applicato un coefficiente che tenga conto delle ulteriori caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare in oggetto. A tal fine si adoperano i seguenti coefficienti K correttivi riferiti rispettivamente alla caratterizzazione dell'immediato intorno della zona ed alle condizioni peculiari del bene:

Dati Immobile da stimare		Coefficienti Immobile da stimare			
Superficie commerciale (mq)	173,00	<b>a1</b>	1,03	<b>a12</b>	0,97
Piano immobile	T-S1	<b>a2</b>	1,00	<b>a13</b>	1,00
n. piani fabbricato fuori terra	2	<b>a3</b>	1,00	<b>a14</b>	1,00
manutenzione immobile	insufficiente	<b>a4</b>	1,03	<b>a15</b>	1,00
manutenzione fabbricato	insufficiente	<b>a5</b>	0,97	<b>a16</b>	1,02
locali	5	<b>a6</b>	0,97	<b>a17</b>	0,97
servizi	2	<b>a7</b>	0,97		
giardino/terrazzo/balconi	no/si/no	<b>a8</b>	1,03		
posto auto area comune / area privata	si/no	<b>a9</b>	1,00		
ascensore	no	<b>a10</b>	1,03		
età immobile	37	<b>a11</b>	0,97		

Si definisce il coefficiente unico:

$$K = a1 \times a2 \times a3 \times a4 \times a5 \times a6 \times a7 \times a8 \times a9 \times a10 \times a11 \times a12 \times a13 \times a14 \times a15 \times a16 \times a17 = 0,956$$

Il probabile valore di mercato per l'immobile in esame è:

$$V = C \times Vm \times K = 173,00 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} \times 0,956 = 157.118,60 \text{ €}$$

**DETRAZIONI da applicare al valore commerciale di base dell'immobile:**

- detrazione del 5% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto;
- detrazione del 5% per manutenzione straordinaria necessaria della corte comune del fabbricato;
- detrazione di € 39.000,00 per le spese tecniche ed edili.

Al "valore commerciale di base V" dell'immobile in esame si applicano le "detrazioni" precedentemente elencate:

Valore commerciale di base	€ 157.118,60
Detrazioni al punto a)	€ 7.855,93 –
Detrazioni al punto b)	€ 7.855,93 –

Detrazioni al punto c) € 39.000,00 –  
 RESTO € 102.406,74

Pertanto, il valore commerciale con le dovute approssimazioni è pari ad € 102.400,00 (euro centoduemilaquattrocento/00).

#### **Sub. 4 appartamento - piano primo**

Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	145,00	1,00	145,00
Terrazzo	24,00	0,30	7,20
Totale	-	-	152,20

Al valore medio di mercato, ritenuto congruo per un immobile della data tipologia posto nella zona indicata, va applicato un coefficiente che tenga conto delle ulteriori caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare in oggetto. A tal fine si adoperano i seguenti coefficienti K correttivi riferiti rispettivamente alla caratterizzazione dell'immediato intorno della zona ed alle condizioni peculiari del bene:

Dati Immobile da stimare		Coefficienti Immobile da stimare			
Superficie commerciale (mq)	152,20	<i>a1</i>	1,03	<i>a12</i>	1,03
Piano immobile	1	<i>a2</i>	1,00	<i>a13</i>	1,02
n. piani fabbricato fuori terra	2	<i>a3</i>	1,00	<i>a14</i>	1,00
manutenzione immobile	insufficiente	<i>a4</i>	1,03	<i>a15</i>	0,98
manutenzione fabbricato	insufficiente	<i>a5</i>	0,97	<i>a16</i>	1,02
locali	5	<i>a6</i>	0,97	<i>a17</i>	0,97
servizi	2	<i>a7</i>	0,97		
giardino/terrazzo/balconi	no/si/no	<i>a8</i>	1,03		
posto auto area comune / area privata	si/no	<i>a9</i>	1,00		
ascensore	no	<i>a10</i>	1,03		
età immobile	37	<i>a11</i>	0,97		

Si definisce il coefficiente unico:

$$K = a1 \times a2 \times a3 \times a4 \times a5 \times a6 \times a7 \times a8 \times a9 \times a10 \times a11 \times a12 \times a13 \times a14 \times a15 \times a16 \times a17 = 1,015$$

Il probabile valore di mercato per l'immobile in esame è:

$$V = C \times Vm \times K = 152,20 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} \times 1,015 = 146.758,85 \text{ €}$$

#### **DETRAZIONI da applicare al valore commerciale di base dell'immobile:**

- detrazione del 5% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto;
- detrazione del 5% per manutenzione straordinaria necessaria della corte comune del fabbricato;
- detrazione di € 15.000,00 per le spese tecniche ed edili.

Al "valore commerciale di base V" dell'immobile in esame si applicano le "detrazioni" precedentemente elencate:

Valore commerciale di base € 146.758,85  
 Detrazioni al punto a) € 7.337,94 –  
 Detrazioni al punto b) € 7.337,94 –  
 Detrazioni al punto c) € 15.000,00 –  
 RESTO € 117.082,97

Pertanto, il valore commerciale con le dovute approssimazioni è pari ad € 117.100,00 (euro centodiciasettemilacento/00).

**L'immobile pignorato nel comune di Longobardi (CS)****- Omi -Osservatorio del Mercato Immobiliare**

Di seguito vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate riferiti al 2° semestre del 2024 del comune di Longobardi (CS) per il codice di zona "B1" e la destinazione residenziale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	345	465	Lorda

Il valore OMI, in riferimento alla posizione nella zona e considerando che l'immobile è una abitazione di tipo popolare, è il seguente:

$$Vm (OMI) = 345,00 \text{ €/mq}$$

**- Sito internet "Borsino immobiliare" e "immobiliare.it"**

Inserendo la zona di riferimento in cui è collocato l'immobile, identificata secondo la mappa di riferimento del sito, attualmente gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima sono stimati per un valore di circa 300,00 €/mq.

Valutando il dato ottenuto dalle indagini dirette del mercato immobiliare ed il dato fornito dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) si ricava un valore medio di mercato pertinente alla zona in esame:

$$Vm = [Vm (omi) + Vm (mercato)] / 2 = [345,00 + 300,00] / 2 = 322,50 \text{ €/mq}$$

Si precisa che tale valore deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato per cui si ritiene necessario applicare dei coefficienti correttivi su esposti, al fine di raggiungere la stima corretta.

La superficie commerciale complessiva è stata determinata secondo il criterio indicato nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", D.P.R. 138/1998:

Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	94,00	1,00	94,00
Balconi	1,40	0,30	0,42
Cantine comunicanti	66,00	0,50	33,00
Cantina non comunicante	29,00	0,25	7,25
Totale	-	-	134,67

Al valore medio di mercato, ritenuto congruo per un immobile della data tipologia posto nella zona indicata, va applicato un coefficiente che tenga conto delle ulteriori caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare in oggetto. A tal fine si adoperano i seguenti coefficienti K correttivi riferiti rispettivamente alla caratterizzazione dell'immediato intorno della zona ed alle condizioni peculiari del bene:

Dati Immobilabile da stimare		Coefficienti Immobilabile da stimare			
Superficie commerciale (mq)	134,67	<b>a1</b>	1,00	<b>a12</b>	1,00
Piano immobile	S1-T-1	<b>a2</b>	0,97	<b>a13</b>	1,00
n. piani fabbricato fuori terra	3	<b>a3</b>	1,00	<b>a14</b>	0,97
manutenzione immobile	insufficiente	<b>a4</b>	0,97	<b>a15</b>	1,00
manutenzione fabbricato	insufficiente	<b>a5</b>	0,97	<b>a16</b>	1,00
locali	5	<b>a6</b>	0,95	<b>a17</b>	0,97
servizi	1	<b>a7</b>	1,00		
giardino/terrazzo/balconi	no/no/si	<b>a8</b>	1,00		
posto auto area comune / area privata	no/no	<b>a9</b>	1,00		
ascensore	no	<b>a10</b>	0,97		

