
TRIBUNALE DI COSENZA
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giorgio Previte

Procedura n. 132/2015

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Integrazione n. 2

Il C.T.U.

Massimo MAURO



SOMMARIO

1. Premessa.....	1
2. Risposte ai quesiti.....	1
2.1 Immobili assoggettati ad esecuzione	1
2.2 Descrizione e Verifica del Bene	2
2.2.1 Descrizione.....	2
2.2.2 Situazione urbanistica	2
2.2.3 Situazione Catastale	2
2.2.4 Atti pregiudizievoli	2
2.3 Suddivisione in Lotti	3
2.4 Valutazione dei Lotti	3
2.4.1 Valutazione del LOTTO Unico.....	3
2.4.2 Tabella riepilogativa dei valori di stima dei lotti	5
2.5 Valore dei Lotti correlato alla natura del diritto pignorato.....	5
2.6 Determinazione del Prezzo Base di Stima.....	6
3. Conclusioni.....	7
4. Giudizi finali	7



1. Generalità

In riferimento alla Procedura n. 132/2015 pendente presso il Tribunale Civile di Cosenza - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, il sottoscritto CTU, su incarico ricevuto dal GE dott. Sicilia, nell'udienza del 01.07.2025, restituisce il presente lavoro quale seconda integrazione alla Perizia Tecnica di Stima.

In Particolare è stata redatta - per come richiesto - l'integrazione peritale inserendo nella stima le pertinenze dell'immobile pignorato con conseguente aggiornamento e variazione di valore per l'immobile di che trattasi.

2. Integrazione Peritale

2.1 Pertinenza dell'immobile pignorato

L'immobile assoggettato ad esecuzione è costituito da un appartamento ubicato in Via Cappuccini snc di Castiglione Cosentino (CS) meglio individuato in catasto al Foglio n° 16, Particella n° 714, sub 1, Cat. A/7 classe U di vani 11,5 di proprietà per 1/2 di [redacted] e per 1/2 di [redacted].

Per come riportato sia nell'originale elaborato peritale sia nella sua prima integrazione, tale immobile è circondato da due particelle identificate con i numeri 713 e 715 che formano di fatto la corte dell'immobile stesso ma che non erano state inserite nell'atto di pignoramento e quindi non comparivano nella prima stima del valore di mercato dell'immobile pignorato.

Tali particelle sono identificate entrambe al Foglio 16 del Comune di Castiglione Cosentino e sono entrambe intestate per 1/2 a [redacted] e per 1/2 a [redacted]; le loro caratteristiche catastali sono di seguito riassunte:

Foglio	Part	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito (€)	
					Dominicale	Agrario
16	713	Seminativo Arboreo	2	538	1,94	0,94
	715	Seminativo Arboreo	2	310	1,12	0,40



2.2 Descrizione e Verifica del Bene

2.2.1 Descrizione

L'immobile oggetto di stima e le sue integrazioni attuali insistono rispettivamente sulle Particelle 714, 713 e 715 del Foglio 16 di Castiglione Cosentino poste a ridosso del piccolo centro abitato ma fuori dal suo tessuto urbano.

Confina a Nord con la particella 303 a sud con la strada vicinale di via dei Cappuccini, ad Est con la particella 369 e ad ovest con la particella 302.

2.2.2 Situazione urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali si è ricostruita la storia dell'immobile oggetto di perizia. In particolare si è evinto che:

1. sul lotto di terreno identificato dalle particelle nn 367, 368 e 369 del foglio catastale n° 16 è stata rilasciata dal Comune di Castiglione Cosentino regolare Concessione Edilizia n. 27 del 18.04.1996 per la realizzazione di un edificio per civile abitazione. Successivamente è stata presentata una variante al progetto approvato relativa a variazioni di superficie al P.T. e modifiche interne e aperture. La commissione Edilizia nella seduta del 18.12.1996 ha espresso parere favorevole a tale variante (prot. 4061 del 30.06.1998);
2. Con richiesta dei proprietari [redacted] e [redacted] del 24.11.2005, gli stessi chiedevano al Comune di Castiglione Cosentino il rilascio del certificato di agibilità ai sensi del DPR 380/2001; a tale richiesta il Comune rispondeva con nota prot. 10025 del 25.11.2005 comunicando la necessità di acquisire ulteriore documentazione per procedere alla suddetta certificazione alla quale però non fu dato seguito alcuno.
3. L'ulteriore documentazione richiesta per il rilascio del certificato di agibilità afferisce ad alcuni documenti tecnici ed impiantistici la cui produzione non presenta particolari problematiche. Gli oneri per il completamento di tale pratica vengono quantificati nel successivo paragrafo 2.4.1.

2.2.3 Situazione Catastale

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio non si sono riscontrate irregolarità.

2.2.4 Atti pregiudizievoli

Le Particelle 713 e 715 del Foglio 16 di cui alla presente integrazione, non erano originariamente inserite nell'atto di Pignoramento né nella "Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria-catastale ventennale".



cucina-tinello, uno studio, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno; la cucina e l'ingresso sono dotati rispettivamente di un terrazzino e di un piccolo patio. Il piano primo, che è accessibile mediante una scala interna posta nel soggiorno, è composto da un locale "boudoir" (salottino), tre camere da letto, doppi servizi, un disimpegno ed un terrazzino.

La superficie lorda dell'immobile, misurata e verificata in sito, è pari a complessivi 234,92 mq distribuiti come segue:

piano terra: 110,46 mq di superficie lorda coperta e 7,04 mq tra terrazzi e patio per complessivi 117,50 mq di piano;

piano primo: 104,90 mq di superficie lorda coperta e 12,52 mq di terrazzino per complessivi 117,42 mq di piano.

Pertinenze: corte recintata e accessi per un complessivo di circa 635 mq oltre a 207 mq liberi.

Un primo valore viene determinato dal confronto tra le caratteristiche dell'immobile in stima con quelle di immobili simili in fase di compravendita attraverso le informazioni desunte da agenzie immobiliari del luogo. Dal confronto degli immobili indicati nel prospetto seguente (vedasi comparabili in allegato) si ricava un prezzo medio di mercato pari a $p_1=824,01$ €/mq a cui corrisponde un valore $V_1=199.667,04$ € ottenuto attraverso la seguente formula:

$$V_1 = \left(215,36 \text{ mq} + (7,04 + 12,52) \text{ mq} \cdot \frac{1}{3} \right) \cdot 824,01 \frac{\text{€}}{\text{mq}} + (635 + 207) \text{ mq} \cdot 20,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

comparabile	descrizione	mq	accessori			proporzione	prezzo intero [€]	prezzo a mq [€/mq]
C1	Villa unifamiliare, capitano, Capitano	230	Terrazzi	20	mq	0,33	185.000,00	728,05
			box auto	25	mq	0,5		
			giardino	180	€/mq	20,00		
C2	Villa unifamiliare, via Librandi - Castiglione	200	giardino	570	€/mq	20,00	154.000,00	658,20
			balconi/terrazzi	50	mq	0,33		
C3	quadrilocale, Via A. De Nicola, Spina	73	Cantina/box	52	mq	0,5	130.000,00	1085,79
			balconi/terrazzi	66	mq	0,33		
media								824,01

Il secondo valore è ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI aggiornata al 2° semestre 2024 (vedi allegato) per la tipologia "Ville e Villini" della zona in esame. La tabella restituisce un valore di mercato che oscilla tra 570,00 €/mq e 760,00 €/mq per immobili con situazione manutentiva di tipo "normale"; tenuto conto dello



stato manutentivo dell'immobile in stima, si stabilisce per esso un valore unitario pari alla media degli estremi soprariportati e pari a: $p_2=665$ €/mq corrispondente ad un valore $V_2=164.385,90$ € derivante dall'applicazione della formula:

$$V_2 = 665,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \left(215,36 \text{ mq} + 19,56 \text{ mq} \cdot \frac{1}{3} \right) + (635 + 207) \text{ mq} \cdot 20,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

Si effettua quindi una media ponderata dei due valori sopra determinati assegnando una percentuale pari a 40 sull'attendibilità dei valori desunti dalle quotazioni dell'Agenzia del Territorio e pari a 60 sull'attendibilità dei valori desunti dalle agenzie immobiliari.

Il più probabile valore di mercato per la tipologia immobiliare in esame è dunque pari a:

$$p = (824,01 \cdot 0,6 + 665,00 \cdot 0,4) / 1,0 = \underline{760,41 \text{ €/mq}}$$

Il valore di stima per il LOTTO Unico risulta quindi: $V=185.554,57$ € derivante dal seguente calcolo:

$$V_2 = 760,41 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \left(215,36 \text{ mq} + 19,56 \text{ mq} \cdot \frac{1}{3} \right) + (635 + 207) \text{ mq} \cdot 20,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

Per l'immobile in stima, però, si ha la necessità di completare la pratica urbanistica relativa all'emissione del certificato di agibilità per cui vanno considerate le relative spese professionali che prevedono l'emissione del collaudo statico, la redazione delle certificazioni del Direttore dei Lavori circa la conformità dell'immobile al progetto approvato, alle norme sulla salubrità degli ambienti e sul superamento delle barriere architettoniche; mancano inoltre le certificazioni di conformità degli impianti. Tali spese professionali si quantificano in complessivi 5.500,00 € che saranno detratte dal valore di mercato determinato.

2.4.2 Tabella riepilogativa dei valori di stima dei lotti

LOTTO	Valore di Stima
Unico: Appartamento - F 16 Part. 714 sub 1 + corte F 16 Part. 713 – F 16 Part 715	€ 185.554,57
Valore complessivo di stima dei lotti	€ 185.554,57

2.5 Valore dei Lotti correlato alla natura del diritto pignorato

In base alla “dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria-catastale ventennale”, i diritti dei due esecutati sull'immobile pignorato sono pari al 50% ciascuno, per cui la piena proprietà è tra loro equamente distribuita. Il valore complessivo di stima dei lotti coincide dunque con il **Prezzo Base di Stima**.



LOTTO	Valore di Stima	Diritti	Valore del Lotto in funzione del diritto
Unico: Villino, Foglio 16, Part. 714 sub 1, Part 713, Part 715	€ 185.554,57	Piena Proprietà	€ 185.554,57
Prezzo Base Complessivo di Stima			€ 185.554,57

2.6 Determinazione del Prezzo Base di Stima

Per la determinazione dei prezzi base del lotto, si verifica la sussistenza di eventuali detrazioni da apportare al Valore Base di Stima.

In particolare si verifica se si dovrà apportare una detrazione (A) del 10% in base agli eventuali costi per la sanatoria, una sottrazione del 15% (B) dal valore stimato in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo; una sottrazione del 20% (C) in ipotesi di occupazione del bene in forza di un contratto opponibile alla vendita; una detrazione del 10% (D) in ipotesi di occupazione in forza di un contratto non opponibile alla vendita; una sottrazione del 15% (E) se la quota dell'immobile non è del 100%. Dall'esame del fascicolo si evince la insussistenza delle precedenti detrazioni.

L'unica detrazione da apportare, per come quantificato nel precedente paragrafo 2.4.1, è quella relativa al costo connesso alle prestazioni professionali per la formalizzazione della pratica urbanistica. In particolare si prevede il costo relativo alla redazione del Collaudo Statico dell'edificio e quello relativo al perfezionamento della domanda di agibilità completa di tutte le dichiarazioni di regolare esecuzione da parte di tecnici abilitati. Complessivamente per tali attività professionali si prevedono 5.500,00 €.

Il Prezzo Base di Stima dell'immobile pignorato è perciò pari a **P = 180.000,00 €** (euro centoottantamila/00).

Riassumendo si ha la situazione appresso sintetizzata:

Lotto	Valore Base di Stima [€]	Detrazioni [€]					agibilità	Prezzo Base [€]
		A	B	C	D	E		
Unico	185.554,57	-	-	-	-	-	5.500,00	180.554,57
Somma [€]								180.054,57
Arrotondamento [€]								180.000,00



TRIBUNALE DI COSENZA
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giuseppe Sicilia

Procedura n. 132/2015

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro

Integrazione alla Perizia mediante
Rilievo di Dettaglio

Il C.T.U.

SOMMARIO

1. Generalità	1
2. Integrazione Peritale.....	1
3. Elaborati Grafici Generali	2
4. Elaborati Grafici di Dettaglio.....	3
5. Documentazione Fotografica	5
6. Conclusioni.....	8

1. Generalità

In riferimento alla Procedura n. 132/2015 pendente presso il Tribunale Civile di Cosenza - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, il sottoscritto CTU, su incarico ricevuto dal GE dott. [REDACTED] nell'udienza del 07.12.2021, restituisce il presente lavoro quale integrazione alla Perizia Tecnica di Stima. In Particolare è stato redatto - per come richiesto - un "rilievo di dettaglio" della zona di accesso al bene esecutato.

Il rilievo di dettaglio è stato condotto sia mediante l'ausilio di una strumentazione topografica tipo Stazione Totale Pentax - che ha permesso la restituzione di un elaborato grafico particolareggiato - sia mediante un'accurata documentazione fotografica della zona in questione. L'elaborato grafico e la documentazione fotografica vengono acclusi alla presente e ne costituiscono perciò parte integrante.

2. Integrazione Peritale

Dal rilievo topografico effettuato in data 09.03.2022 (dopo ripetuti rinvii a causa delle cattive condizioni meteorologiche) e alla presenza [REDACTED] si evincono alcuni particolari che bene descrivono la reale situazione "di fatto e di diritto" del bene pignorato oltre che la sua situazione topografico-catastale.

Tali particolari sono descritti e sintetizzati nei seguenti punti:

1. La corte "di fatto" del Fabbricato pignorato è costituita da due distinte superfici:
 - a. una striscia larga circa 1,20 mt che percorre tutto il perimetro del fabbricato ed è ad esso graffata - quindi ricadente nel pignoramento - e da
 - b. uno spiazzo recintato/confinato contenuto nelle particelle 713 e 715 che, invece, risultano escluse dal pignoramento di che trattasi, ancorché di proprietà degli stessi esecutati;
2. per accedere al bene pignorato con un autoveicolo, è necessario transitare, oltre che sulle particelle 713 e 715 sopra riportate, anche per un piccolissimo tratto di forma triangolare insistente sulla particella 487 del Foglio 16 del Comune di Castiglione Cosentino. Le Particelle 713 e 715 (che circondano il fabbricato pignorato) sono di proprietà dell'esecutato [REDACTED] mentre la Particella 487 è di proprietà di terzi (tra cui lo stesso esecutato, [REDACTED]). Tale situazione configura - di fatto - una servitù, invero esistente fin dalla costruzione stessa del fabbricato pignorato. Per completezza dell'informazione, però, nei riguardi della particella 487, vi è da evidenziare, i seguenti punti:

- a. la superficie interessata da tale passaggio è esigua perché costituita da pochi metri quadrati: circa 22 mq (vedi Figura 5),
 - b. lo “sconfinamento” in tale particella avverrebbe solo nel caso di transito con automezzi di medie-grandi dimensioni mentre per le altre tipologie di veicoli lo spazio esistente consente, invero, il passaggio senza interessare la Part. 487 (vedi Figura 5),
 - c. esiste l’eventuale possibilità di superare tale servitù allargando la rampetta di accesso sull’aiuoletta centrale contenuta nella particella 713 (vedi Fig. 5);
3. Su indicazione _____ si evidenzia, infine, che il muro di contenimento dell’edificio confinante verso nord è posto all’interno delle particelle 713 e 715 per circa 2, 0 mt. Tale circostanza è comunque ininfluenza ai fini della alienazione.

Tutto quanto sopra riportato viene descritto graficamente negli elaborati seguenti.

3. Elaborati Grafici Generali

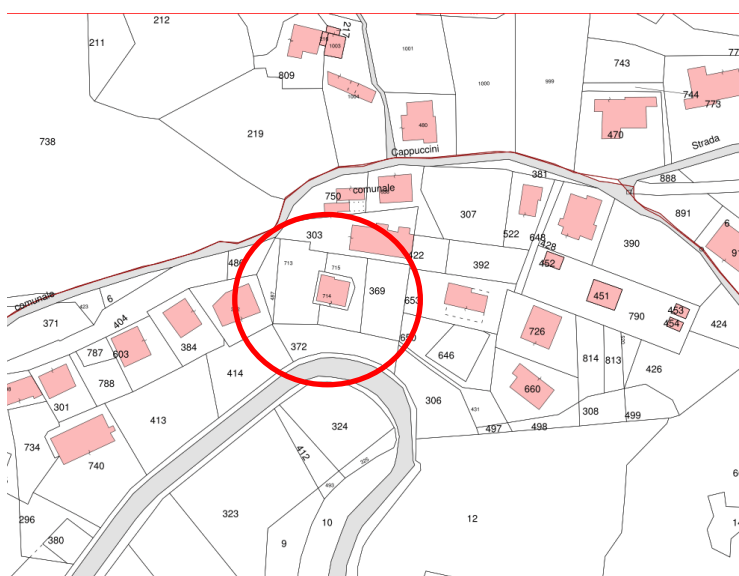


Figura 1:
Planimetria Catastale

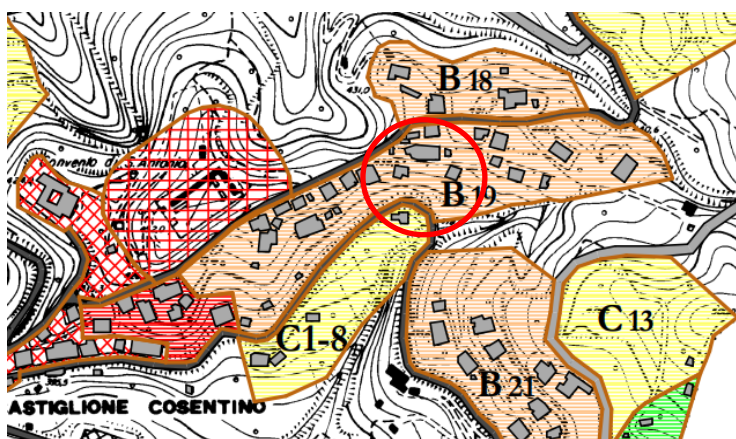


Figura 2:
Planimetria PRG

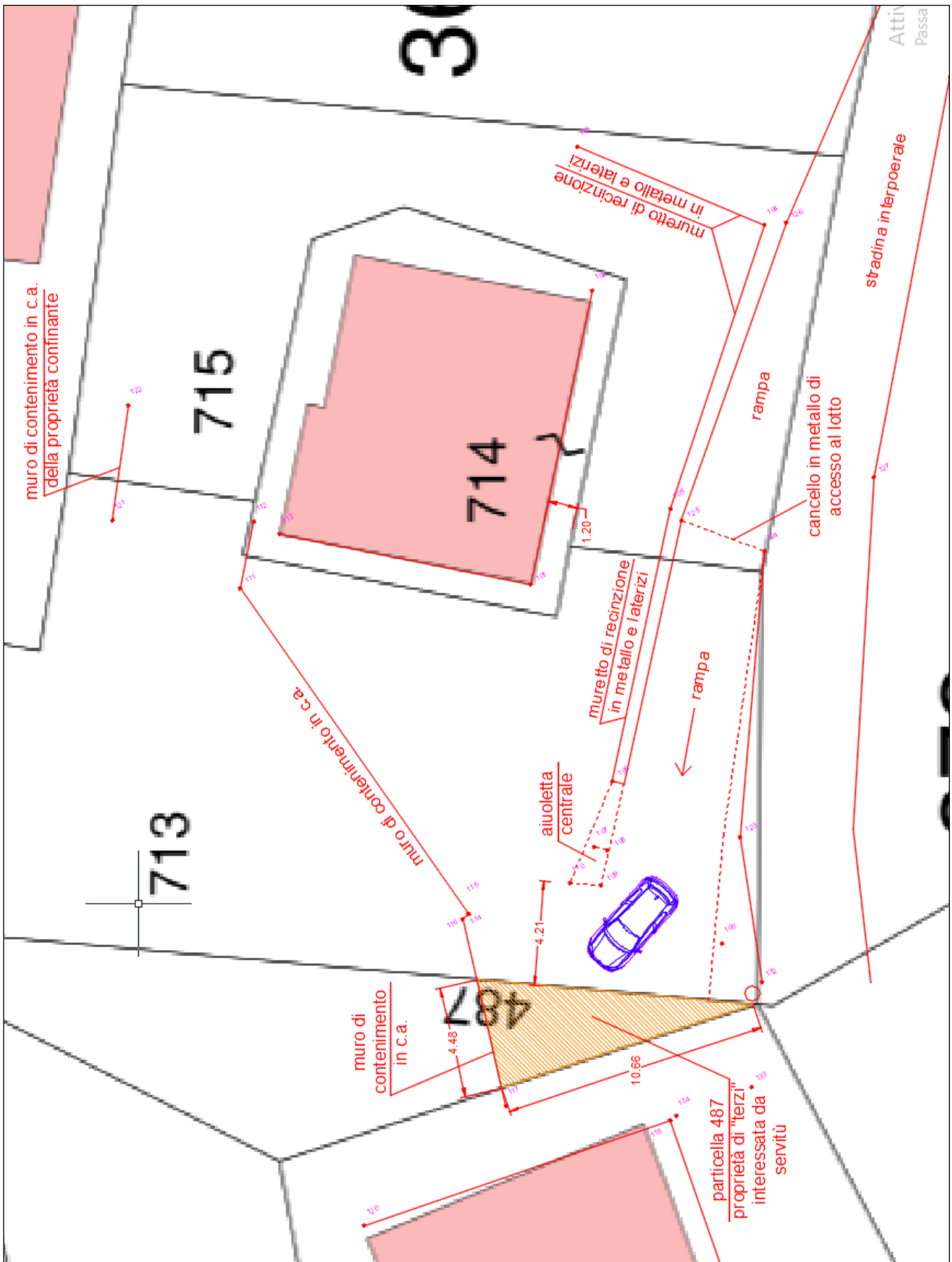


Figura 5: dettagli e particolari della zona di accesso al lotto

5. Documentazione Fotografica



Foto 1: Accesso al Lotto

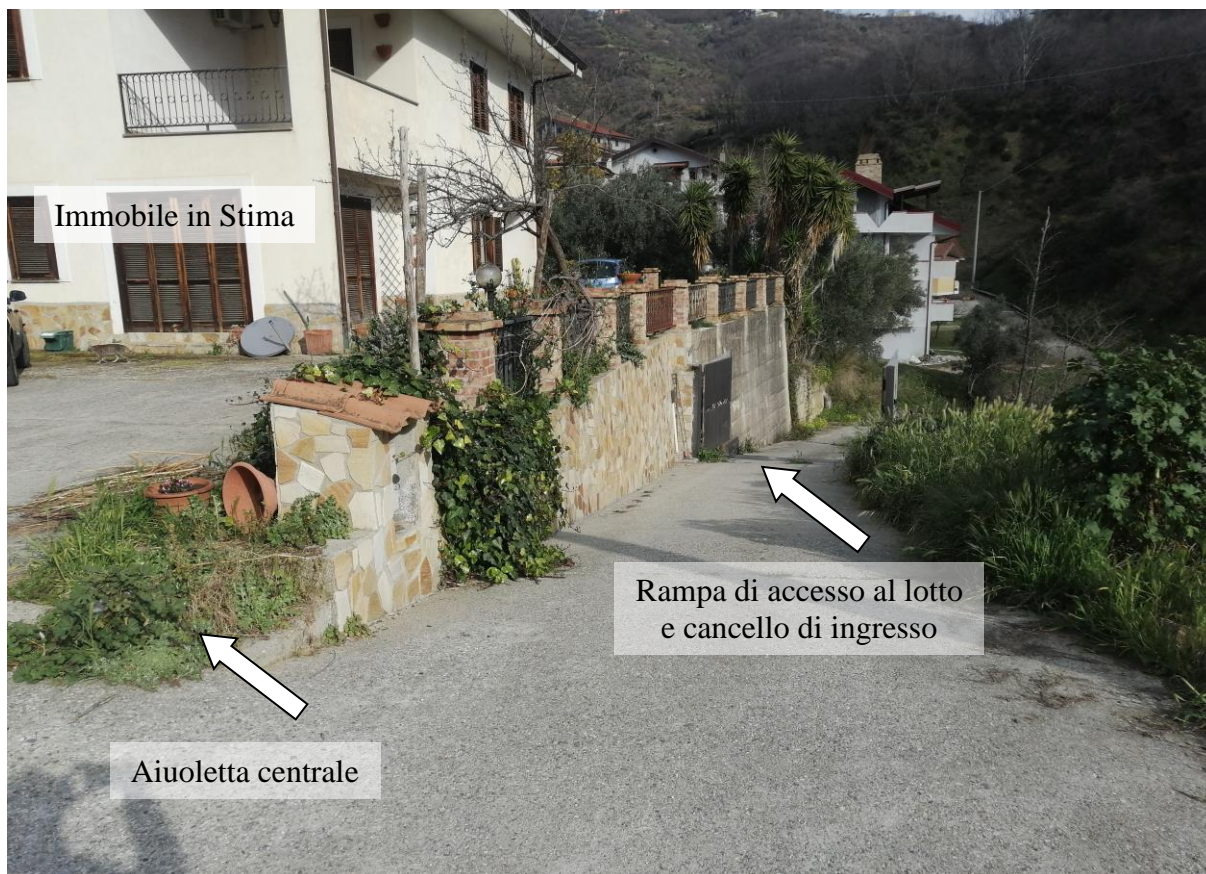


Foto 2: Accesso al Lotto e vista dell'immobile in stima



Foto 3: Vista d'insieme



Foto 4:
particolari delle Part. 713 - 714 - 715

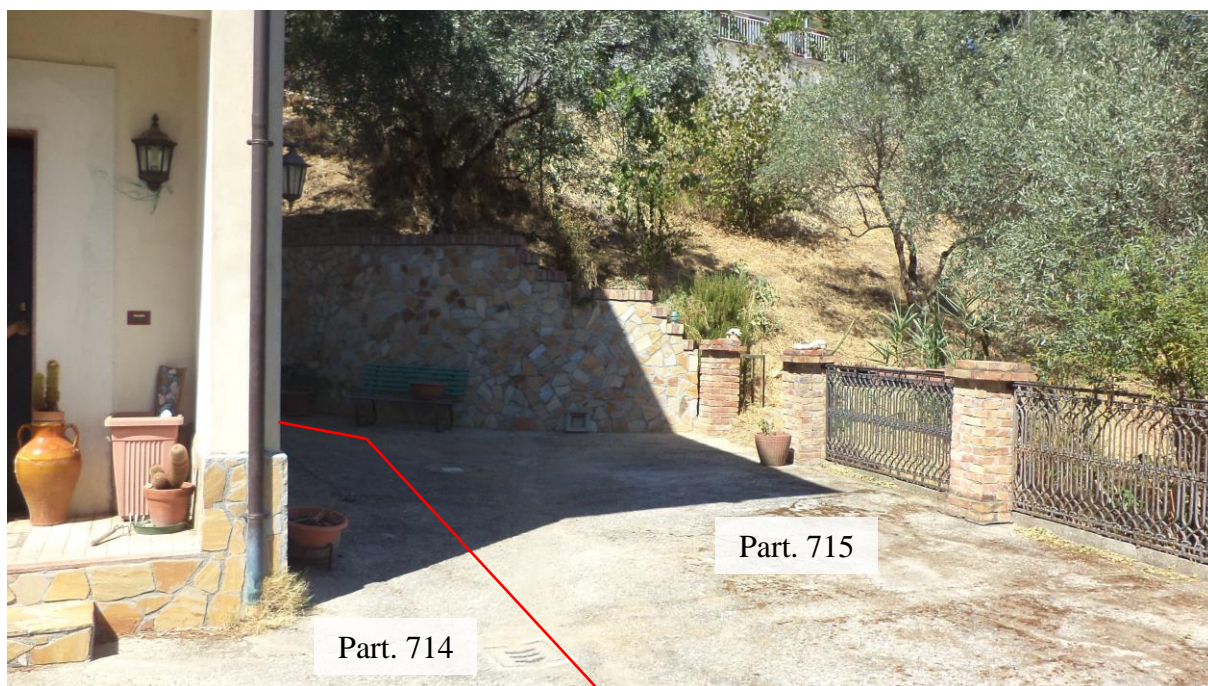


Foto 5: particolare della Part. 5

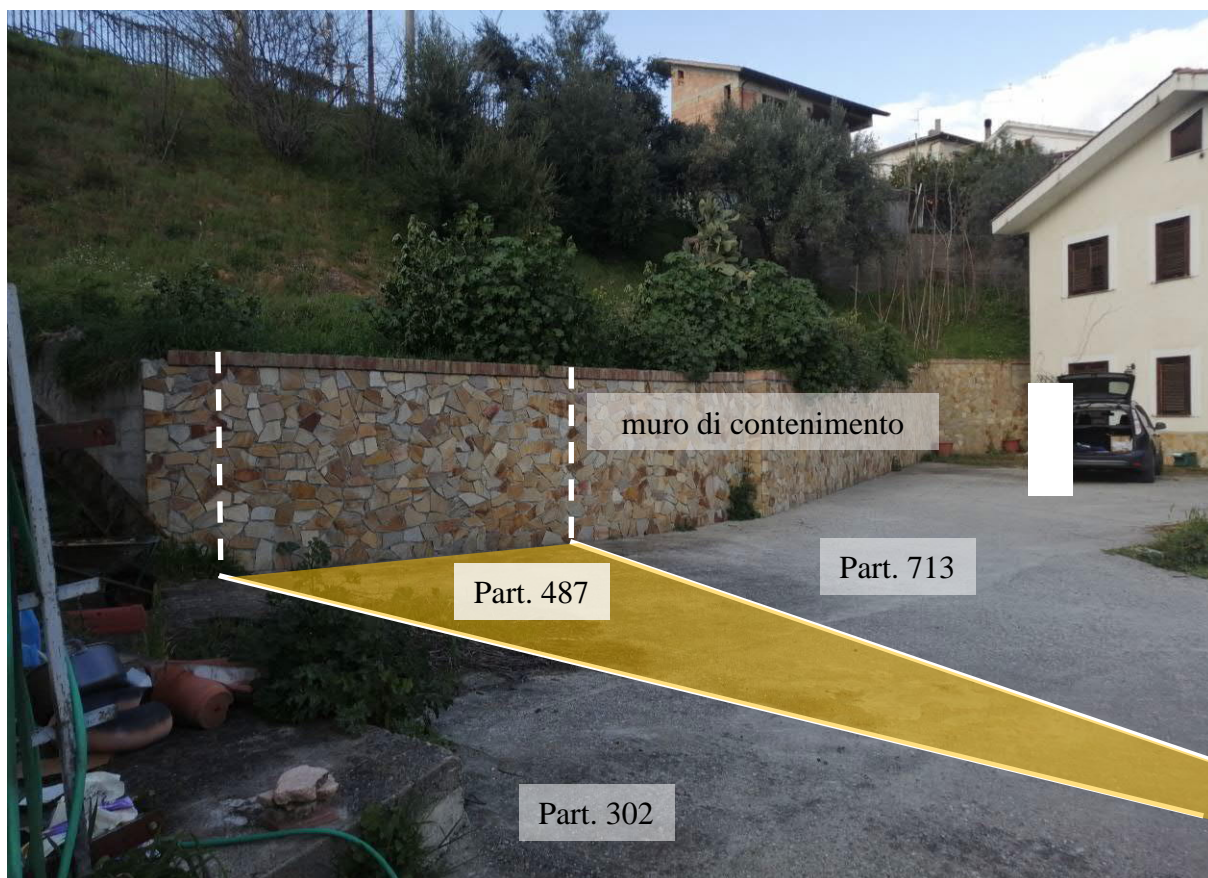


Foto 6: Vista della Particella 487 (di terzi)

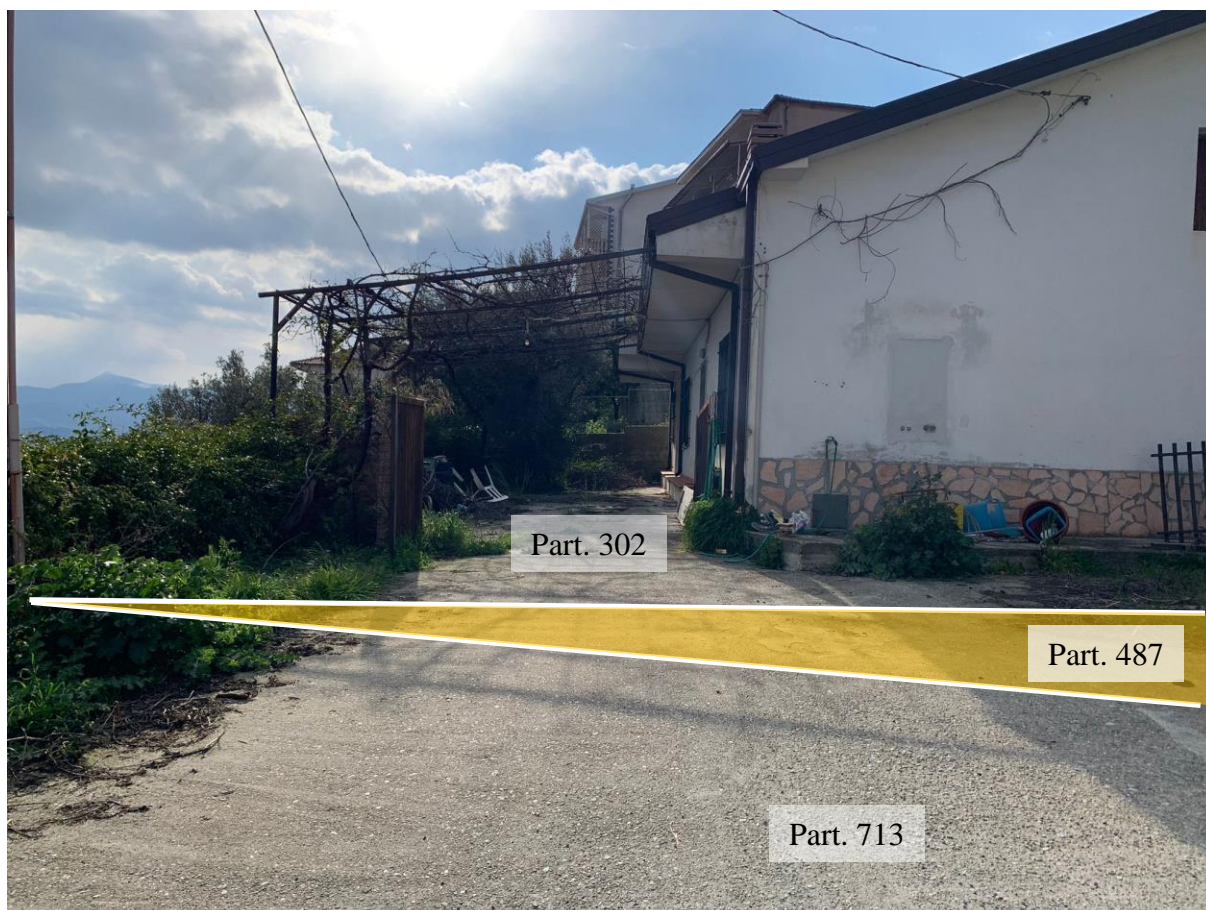


Foto 7: Vista della Particella 487 dalla rampa di accesso

6. Conclusioni

Avendo espletato in fede e serena coscienza il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione in risposta alle integrazioni richieste; al contempo rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cosenza, 10.03.2022

Il C.T.U.

TRIBUNALE DI COSENZA
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'Esecuzione:

Procedura n. 132/2015

Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il C.T.U.

SOMMARIO

1. Premessa.....	1
2. Risposte ai quesiti.....	3
2.1 Immobili assoggettati ad esecuzione	3
2.2 Descrizione e Verifica del Bene	3
2.2.1 Descrizione.....	3
2.2.2 Situazione urbanistica	4
2.2.3 Situazione Catastale	4
2.2.4 Atti pregiudizievoli	4
2.3 Suddivisione in Lotti	5
2.4 Valutazione dei Lotti	5
2.4.1 Valutazione del LOTTO Unico.....	6
2.4.2 Tabella riepilogativa dei valori di stima dei lotti	7
2.5 Valore dei Lotti correlato alla natura del diritto pignorato.....	7
2.6 Determinazione del Prezzo Base di Stima.....	8
3. Conclusioni.....	9
4. Giudizi finali	9

1. Premessa

Il giorno 05.06.2017 il G.E. dott.ssa Stefania Antico incaricava il sottoscritto ing. di redigere, nella qualità di CTU, una relazione tecnico estimativa degli immobili di seguito descritti di cui alla procedura esecutiva n. 132/2015 RE ad istanza della . in danno

Nel conferire l'incarico il G.E. formulava i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, c. 2 CPC (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditata riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti/inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
 - 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
 - 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'art. 30 del DPR 380/2001 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
 - 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, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni e interni, pavimentazione interna e esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti nella zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
 - 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di relativa difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 6) rilevi 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 della correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
 - 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
-

- 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 380/2001 e 40, sesto comma della Legge 47/1985. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della Legge 47/1985 ovvero dall'art. 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, 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 proprietari, provvedendo anche alla determinazione dei conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 CPC, dall'art. 84 CC e dalla Legge n. 1078/1940; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
 - 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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 difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
 - 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 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;
 - a. 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 di perizia, su corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - 14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di
-

locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

- 15) riporti in apposito fogli o riassuntivo a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la corrispondenza della quota ed il suo prezzo base.

Acquisite le cognizioni di merito il sottoscritto ha condotto i necessari accertamenti presso gli uffici pubblici competenti (Comuni, Agenzia del Territorio, ect.) al fine di identificare e verificare tutti gli immobili interessati dal giudizio peritale.

2. Risposte ai quesiti

2.1 Immobili assoggettati ad esecuzione

Dall'esame degli atti della procedura emerge che l'immobile assoggettato ad esecuzione con atto di pignoramento notificato in data 01.06.2015, risulta ubicato nel comune di Castiglione Cosentino (CS) e d è costituito da un appartamento ubicato in Via Cappuccini snc meglio individuato in catasto al Foglio n° 16, Particella n° 714, sub 1, Cat. A/7 classe U di vani 11,5 e proprietà per 1/2 per 1/2

2.2 Descrizione e Verifica del Bene

2.2.1 Descrizione

L'immobile oggetto di stima insiste sulla Particella 714 del Foglio 16 di Castiglione Cosentino posta a ridosso del piccolo centro abitato ma fuori dal suo tessuto urbano. La particella è circondata da altre due particelle - la n. 713 e 715 – che formano la corte del fabbricato stesso.

Confina a Nord con la particella 303 a sud con la strada vicinale di via dei Cappuccini, ad Est con la particella 369 e ad ovest con la particella 302.

2.2.2 Situazione urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali si è ricostruita la storia dell'immobile oggetto di perizia. In particolare si è evinto che:

1. sul lotto di terreno identificato dalle particelle nn 367, 368 e 369 del foglio catastale n° 16 è stata rilasciata dal Comune di Castiglione Cosentino regolare Concessione Edilizia n. 27 del 18.04.1996 per la realizzazione di un edificio per civile abitazione. Successivamente è stata presentata una variante al progetto approvato relativa a variazioni di superficie al P.T. e modifiche interne e aperture. La commissione Edilizia nella seduta del 18.12.1996 ha espresso parere favorevole a tale variante (prot. 4061 del 30.06.1998);
2. Con richiesta dei proprietari 24.11.2005, gli stessi chiedevano al Comune di Castiglione Cosentino il rilascio del certificato di agibilità ai sensi del DPR 380/2001; a tale richiesta il Comune rispondeva con nota prot. 10025 del 25.11.2005 comunicando la necessità di acquisire ulteriore documentazione per procedere alla suddetta certificazione alla quale però non fu dato seguito alcuno.

2.2.3 Situazione Catastale

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio si è verificata la sua situazione catastale. In particolare si è evinto che:

L'immobile compare nell'atto di pignoramento con gli stessi identificativi catastali verificati in sede di perizia ma con una consistenza inferiore e precisamente pari a 9 vani contro gli 11,5 attuali. La differenza è giustificata da un adeguamento effettuato tramite disposizione dell'Ufficio del Territorio di Cosenza in data 12.10.2006 prot. n. 19755.1.

La verifica con i documenti catastali, dunque, non ha evidenziato irregolarità così come quella condotta sulla situazione urbanistica. L'emissione del certificato di abitabilità/agibilità non è avvenuta per il mancato espletamento di alcuni documenti tecnici ed impiantistici la cui produzione non presenta particolari problematiche. Gli oneri per il completamento di tale pratica vengono quantificati nel successivo paragrafo 2.4.1.

2.2.4 Atti pregiudizievoli

Dalla "Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria-catastale ventennale" redatta dal notaio dott.ssa _____ notaio in Castel Volturno, risulta che sugli immobili oggetto della presente stima pesano i seguenti gravami:

- Pignoramento immobiliare del 20.04.2015 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma e notificato in data 01.06.2015;
- Iscrizione ipoteca di € 253.598,22 Num. Iscr. 17372/17373 del 22.07.2014 a favore di EQUITALIA SUD SpA con sede in Roma;
- Iscrizione ipoteca di € 61.145,90 Num. Iscr. 25646/2243 RG del 15.10.2012 a favore di EQUITALIA SUD SpA con sede in Roma;
- Iscrizione ipoteca di € 45.215,38 Num. Iscr. 13802/2975 RG del 04.04.2007 a favore di ETR Esazione Tributi SpA con sede in Cosenza;
- Ipoteca Volontaria per € 240.000,00 Num Iscr. 3678/548 del 31.01.2006 a favore della Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma
- Ipoteca Volontaria per £ 175.000.000 (€ 90.379,96) Num Iscr. 24795/3744 del 05.12.1998 a favore della Banca Carime SpA con sede in Cosenza.

In sede di sopralluogo, _____ produce al sottoscritto copia dell'omologa n. 1092/2016 del Tribunale di Cosenza relativa alla separazione dei coniugi _____ (n. 4174/2016 RG); tale atto però non è opponibile alla vendita in quanto successivo al Pignoramento essendo datato 05.05.2016 (vedi allegato).

2.3 Suddivisione in Lotti

I beni in perizia sono costituiti da un unico immobile composto dall'appartamento di cui al paragrafo precedente che costituirà anche l'unico lotto di stima.

- LOTTO Unico:

Appartamento in Villino destinato a civile abitazione posto su due livelli con ingresso al piano terra di un fabbricato sito in Via Cappuccini snc di Castiglione Cosentino (CS), identificato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 16, Part. 714, sub 1 con categoria A/7, cons. 11,5 vani (superficie catastale di 221 mq (escluse aree scoperte 217 mq)) e rendita catastale di 920,58 €. Diritti di proprietà pari ad 1/2 in capo e pari a 1/2 in capo

2.4 Valutazione dei Lotti

L'obiettivo è quello di cercare il valore venale degli immobili ossia il più probabile valore di mercato dei beni in presenza di compratori e venditori ordinari.

Il metodo utilizzato per la stima dei fabbricati è quello sintetico-comparativo per il quale il più probabile valore di mercato è ottenuto mediante il confronto dei beni in perizia con immobili simili per caratteristiche proprie e soggettive dei quali si conoscono i prezzi di compravendita riferiti a parametri unitari in stretta relazione col mercato della zona.

Tale valore, quindi, viene comparato con i valori OMI forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

2.4.1 Valutazione del LOTTO Unico

Il lotto è costituito da un villino disposto su due livelli identificato in Catasto con il Sub 1 della particella 714, Foglio 16 con categoria A/7. Lo stato manutentivo dell'immobile al momento del sopralluogo risulta discreto. E' composto al piano terra da un ingresso, un soggiorno, la cucina-tinello, uno studio, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno; la cucina e l'ingresso sono dotati rispettivamente di un terrazzino e di un piccolo patio. Il piano primo, che è accessibile mediante una scala interna posta nel soggiorno, è composto da un locale "boudoir" (salottino), tre camere da letto, doppi servizi, un disimpegno ed un terrazzino.

La superficie lorda dell'immobile, misurata e verificata in sito, è pari a complessivi 234,92 mq distribuiti come segue:

- piano terra: 110,46 mq di superficie lorda coperta e 7,04 mq tra terrazzi e patio per complessivi 117,50 mq di piano;
- piano primo: 104,90 mq di superficie lorda coperta e 12,52 mq di terrazzino per complessivi 117,42 mq di piano.

Un primo valore viene determinato dal confronto tra le caratteristiche dell'immobile in stima con quelle di immobili simili in fase di compravendita attraverso le informazioni desunte da agenzie immobiliari del luogo. Dal confronto degli immobili indicati nel prospetto seguente (vedasi comparabili in allegato) si ricava un prezzo medio di mercato pari a $p1=727,55 \text{ €/mq}$ a cui corrisponde un valore $V1= 170.915,20 \text{ €}$.

comparabile	descrizione	mq	accessori			proporzione	prezzo intero [€]	prezzo a mq [€/mq]
C1	casa indipendente	220	box auto giardino	30 800	mq €/mq	0,5 20,00	145.000,00	537,50
C2	appartamento	113	box auto soffitta	15 22	mq	0,5 0,35	95.000,00	741,02
C3	appartamento	102	posto auto	15	mq	0,5	99.000,00	904,10
							media	727,55

Il secondo valore è ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI aggiornata al 2° semestre 2017 (vedi allegato) per la tipologia "Ville e Villini" della zona in esame. La tabella restituisce un valore di mercato che oscilla tra 590,00 €/mq e

790,00 €/mq per immobili con situazione manutentiva di tipo “normale”; tenuto conto dello stato manutentivo dell’immobile in stima, si stabilisce per esso un valore unitario pari alla media degli estremi soprariportati e pari a: $p_2=690$ €/mq corrispondente ad un valore $V_2=162.094,80$ €.

Si effettua quindi una media ponderata dei due valori sopra determinati assegnando una percentuale pari a 40 sull’attendibilità dei valori desunti dalle quotazioni dell’Agenzia del Territorio e pari a 60 sull’attendibilità dei valori desunti dalle agenzie immobiliari.

Il più probabile valore di mercato per la tipologia immobiliare in esame è dunque pari a:

$$p = (727,55 \cdot 0,6 + 690,00 \cdot 0,4) / 1,0 = \underline{\underline{712,53 \text{ €/mq}}}$$

Il valore di stima per il LOTTO Unico risulta quindi: $V = 234,92 \text{ mq} \cdot 712,53 \text{ €/mq} = \underline{\underline{167.387,04 \text{ €}}}$;

Per l’immobile in stima, però, si ha la necessità di completare la pratica urbanistica relativa all’emissione del certificato di agibilità per cui vanno considerate le relative spese professionali che prevedono l’emissione del collaudo statico, la redazione delle certificazioni del Direttore dei Lavori circa la conformità dell’immobile al progetto approvato, alle norme sulla salubrità degli ambienti e sul superamento delle barriere architettoniche; mancano inoltre le certificazioni di conformità degli impianti. Tali spese professionali si quantificano in complessivi 4.000,00 € che saranno detratte dal valore di mercato determinato.

2.4.2 Tabella riepilogativa dei valori di stima dei lotti

LOTTO	Valore di Stima
Unico: Appartamento - F 16 Part. 714 sub 1	€ 167.387,04
<i>Valore complessivo di stima dei lotti</i>	<i>€ 167.387,04</i>

2.5 Valore dei Lotti correlato alla natura del diritto pignorato

In base alla “dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria-catastale ventennale”, i diritti dei due esecutati sull’immobile pignorato sono pari al 50% ciascuno, per cui la piena proprietà è tra loro equamente distribuita. Il valore complessivo di stima dei lotti coincide dunque con il ***Prezzo Base di Stima***.

LOTTO	Valore di Stima	Diritti	Valore del Lotto in funzione del diritto
Unico: Villino, Foglio 16, Part. 714 sub 1	€ 167.387,04	Piena Proprietà	€ 167.387,04
Prezzo Base Complessivo di Stima			€ 167.387,04

2.6 Determinazione del Prezzo Base di Stima

Per la determinazione del prezzi base del lotto, si verifica la sussistenza di eventuali detrazioni da apportare al Valore Base di Stima.

In particolare si verifica se si dovrà apportare una detrazione (A) del 10% in base agli eventuali costi per la sanatoria, una sottrazione del 15% (B) dal valore stimato in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo; una sottrazione del 20% (C) in ipotesi di occupazione del bene in forza di un contratto opponibile alla vendita; una detrazione del 10% (D) in ipotesi di occupazione in forza di un contratto non opponibile alla vendita; una sottrazione del 15% (E) se la quota dell'immobile non è del 100%. Dall'esame del fascicolo si evince la insussistenza delle precedenti detrazioni.

L'unica detrazione da apportare, per come quantificato nel precedente paragrafo 2.4.1, è quella relativa al costo connesso alle prestazioni professionali per la formalizzazione della pratica urbanistica. In particolare si prevede il costo relativo alla redazione del Collaudo Statico dell'edificio e quello relativo al perfezionamento della domanda di agibilità completa di tutte le dichiarazioni di regolare esecuzione da parte di tecnici abilitati. Complessivamente per tali attività professionali si prevedono 4.000,00 €.

Il Prezzo Base di Stima dell'immobile pignorato è perciò pari a **P = 163.500,00 €** (euro centosessantatremilacinquecento/00).

Riassumendo si ha la situazione appresso sintetizzata:

Lotto n°	Valore Base di Stima [€]	Detrazioni [€]					agibilità	Prezzo Base [€]
		A	B	C	D	E		
Unico	167.387,04	-	-	-	-	-	4.000,00	163.387,04
Sommano [€]								163.387,04
Arrotondamento [€]								163.500,00

3. Conclusioni

A conclusione della presente relazione di perizia si riporta la descrizione sintetica del lotto identificato indicando i relativi dati catastali, i prezzi base e l'indicazione della titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento.

SINTESI LOTTO UNICO	
DESCRIZIONE	Villino sito in Castiglione Cosentino (CS) alla Via Cappuccini snc
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Catasto Fabbricati, Comune di Castiglione Cosentino (CS) Foglio 16, Part 714, sub 1, cat A/7, Cl U, Cons. 11,5 vani Sup. Cat. 221 mq (217 mq), Rendita € 920,58
TITOLARITÀ GIURIDICA	Immobili: Piena Proprietà; Intestatari: - Piena Proprietà per 1/2 - Piena Proprietà per 1/2
VALORE BASE DI STIMA	€ 167.387,04
DETRAZIONI	€ 4.000,00
PREZZO BASE	€ 163.387,04
PREZZO BASE (ARROTONDATO)	€ 163.500,00

4. Giudizi finali

Avendo espletato in fede e serena coscienza il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione tecnica rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Costituiscono parte integrante alla presente relazione i seguenti allegati:

- verbale di sopralluogo;
- documentazione fotografica;
- Concessione edilizia e Variante;
- Planimetrie ed elaborati grafici;
- visure catastali aggiornate;
- estratti di mappa catastali;
- estratti della Banca dati quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio
- estratti di quotazioni comparabili di immobili simili.

Cosenza, 04.04.2018

Il C.T.U.