



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE I CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 187/2024 R.G.E.

*Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Assunta GIOIA***

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



Creditore procedente:



Debitore:



PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Assunta GIOIA nominava quale esperto stimatore la scrivente [REDACTED] [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Cosenza con il numero [REDACTED], all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cosenza al n. [REDACTED] nonché, all'Albo Nazionale dei CTU al n. [REDACTED] [REDACTED], nel procedimento esecutivo immobiliare n. 187/2024, promosso [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avvocato [REDACTED] [REDACTED] con studio in Cosenza [REDACTED],

contro il [REDACTED] ed ivi residente alla Via Rivocati n. 65.

Inoltre, nominava quale custode giudiziario il [REDACTED]

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono state condotte secondo la cronologia seguente:

- In data 10/02/2025, la scrivente prestava giuramento di rito accettando il verbale di incarico peritale d'estimo ed acquisendo la relativa documentazione;
- In data 28/02/2025 dava inizio alle operazioni peritali, unitamente al custode giudiziario, dott. [REDACTED], con impossibilità ad accedere all'unità immobiliare oggetto di esecuzione a causa dell'assenza del debitore esecutato;
- In data 14/03/2025 alle 12.30 dava inizio, in seconda convocazione, alle operazioni peritali, unitamente al custode giudiziario, [REDACTED];
- In data 21/03/2025 inoltrava richiesta di accesso atti presso il Comune di Cosenza;
- In data 31/03/2025 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza;

- Durante l'espletamento dell'incarico la scrivente ha avuto accesso alla consultazione online della banca dati catastale tramite SISTER (Agenzia del Territorio) per estrarre copia dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico e della planimetria catastale.
- In data 14/04/2025, la sottoscritta inviava la relazione peritale d'estimo, unitamente ai relativi allegati, attraverso posta certificata al creditore procedente e al debitore, nonché al custode giudiziario ed effettuava invio telematico della stessa al Tribunale di Cosenza-Sezione Esecuzioni Immobiliari.

QUESITO N.1 *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2 del codice procedura civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo acquisito in favore del defunto e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti:*

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

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

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

È presente certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza, alla Via Gaeta n. 15 :

- Foglio 22, particella 538, sub. 5; piano 1, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 2, vani 2,5.
Rendita euro 27,11;
- Foglio 22, particella 538, sub. 6; piano T-1, categoria A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), classe 6, vani 1,5. Rendita di euro 30,21.

Gli immobili sopra identificati risultano essere di proprietà (1/1) del [REDACTED]

[REDACTED]

in Rende, del 14/04/2023 rep. 258956, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 16/04/2023, al n. 7808 di formalità.

QUESITO N.2 *"...predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte."*

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

Sugli immobili in oggetto risulta la seguente formalità:

- *Ipoteca in rinnovazione (dell'iscrizione n. 1600 del 16/04/2003) n. 533 del 27.03.2023;*

Favore: [REDACTED] SPA, con sede in Milano, (richiedente DOBANK SPA, Piazzetta Monte n. 1 _ Verona),

Contro: [REDACTED] per euro 103.300,00 di cui 51.650,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito dott. [REDACTED], in data 14/04/2003, repertorio 258957.

- *Pignoramento Immobiliare n. 3 del 02/01/2025;*

Favore: [REDACTED]
per Dovalue SPA con sede in Perugia,)

Contro: [REDACTED].

QUESITO N.3 *“...acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’articolo 30 del DPR 06/06/2001 n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato.”*

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

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

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

Dati catastali

- **Foglio 22, particella 538, subalterno 5, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani** – Piano 1, Rendita 27,11 euro, Superficie catastale 48 mq;
- **Foglio 22, particella 538, subalterno 6, Zona Censuaria 1, Categoria A/5, Classe 6, Consistenza 1,5 vani** – Piano T-1 , Rendita 30,21 euro, Superficie catastale 36 mq.

Derivanti da atto di compravendita, voltura n. 393206.1/2003- Pratica n. 393675 in atti dal 16/09/2003

[REDACTED]

Dati toponomastici

Ubicazione: *Comune di Cosenza - Via Gaeta n. 15.*

Si evidenziano le seguenti discrasie:

I beni come sopra censiti risultano da sopralluogo accorpati in una unica unità immobiliare , pertanto risulta una non coincidenza della planimetria catastale con lo stato di fatto.

Si evidenzia altresì come per il sub. 6 nella visura catastale compare erroneamente il piano T-1 essendo nella realtà contigui e dislocati al piano 1.

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

Vicinissima all'arteria principale del centro storico, Corso Telesio, un tempo noto come Via dei Mercati poiché era il centro di commercio e di scambi di prodotti e alimenti nonché, alla Piazza Ortale e Corso Plebiscito, la via un tempo abitata da tappezzieri, falegnami e di venditori di cestini di vimini, oggi servita da diverse attività commerciali così come si evince dalla mappa satellitare sotto riportata.



Figura 1) - INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



Figura 2) - INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (fonte google earth)

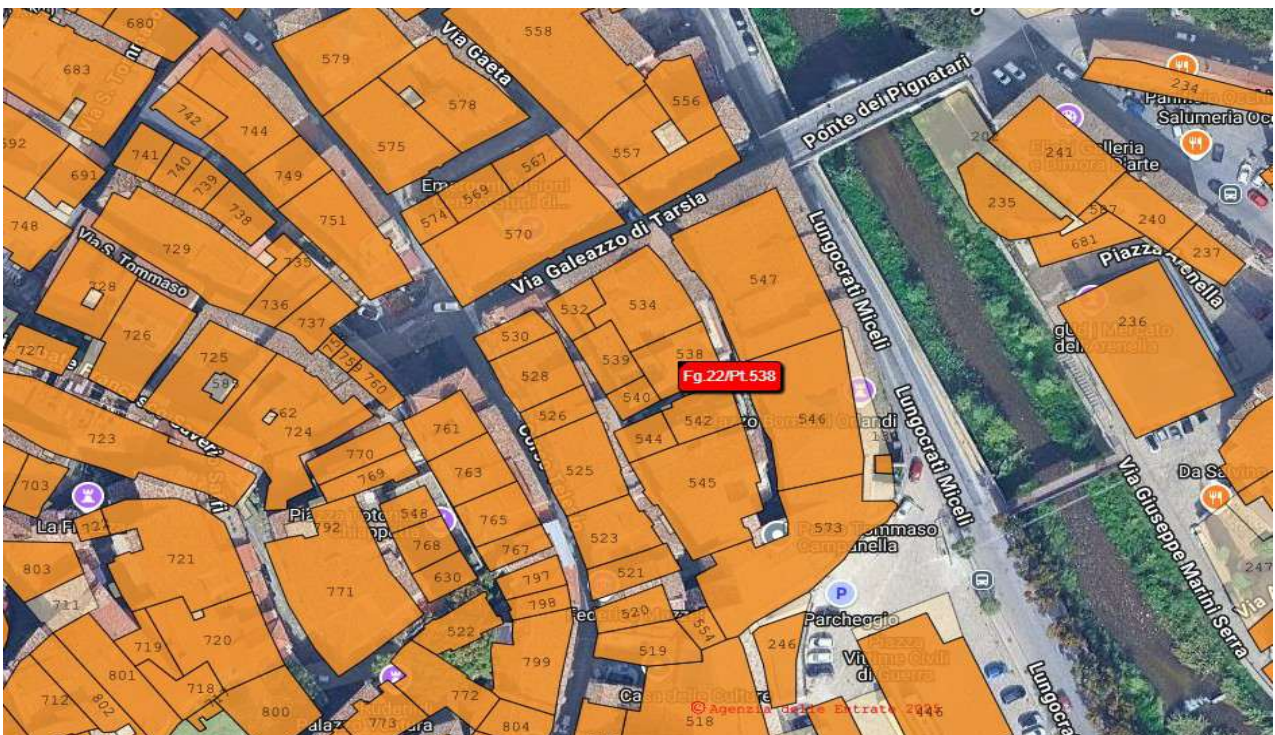


Figura 3) - STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA CON INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Il palazzo in cui è ubicato l'immobile è un palazzo antico, plurisecolare ed internamente è in condizioni di conservazione mediocri, con problemi di umidità/condensa diffusi, presenza di lesioni con necessità di interventi di consolidamento e miglioramento strutturale.

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo ed ha una superficie calpestabile pari a mq 56,60.

L'accesso ad essa avviene attraverso una scala ad uso privato, ed al suo interno troviamo un corridoio sul quale è dislocato un bagno ed una camera da letto con affaccio su "vicolo della morte" così chiamato per le tanti morti a cui avrebbe assistito durante i trascorsi bellici ed un vano la cui superficie utile è pari a mq 25.80 adibito a cucina/pranzo nonché un piccolo balcone di mq 1,38 con affaccio su Via Gaeta.

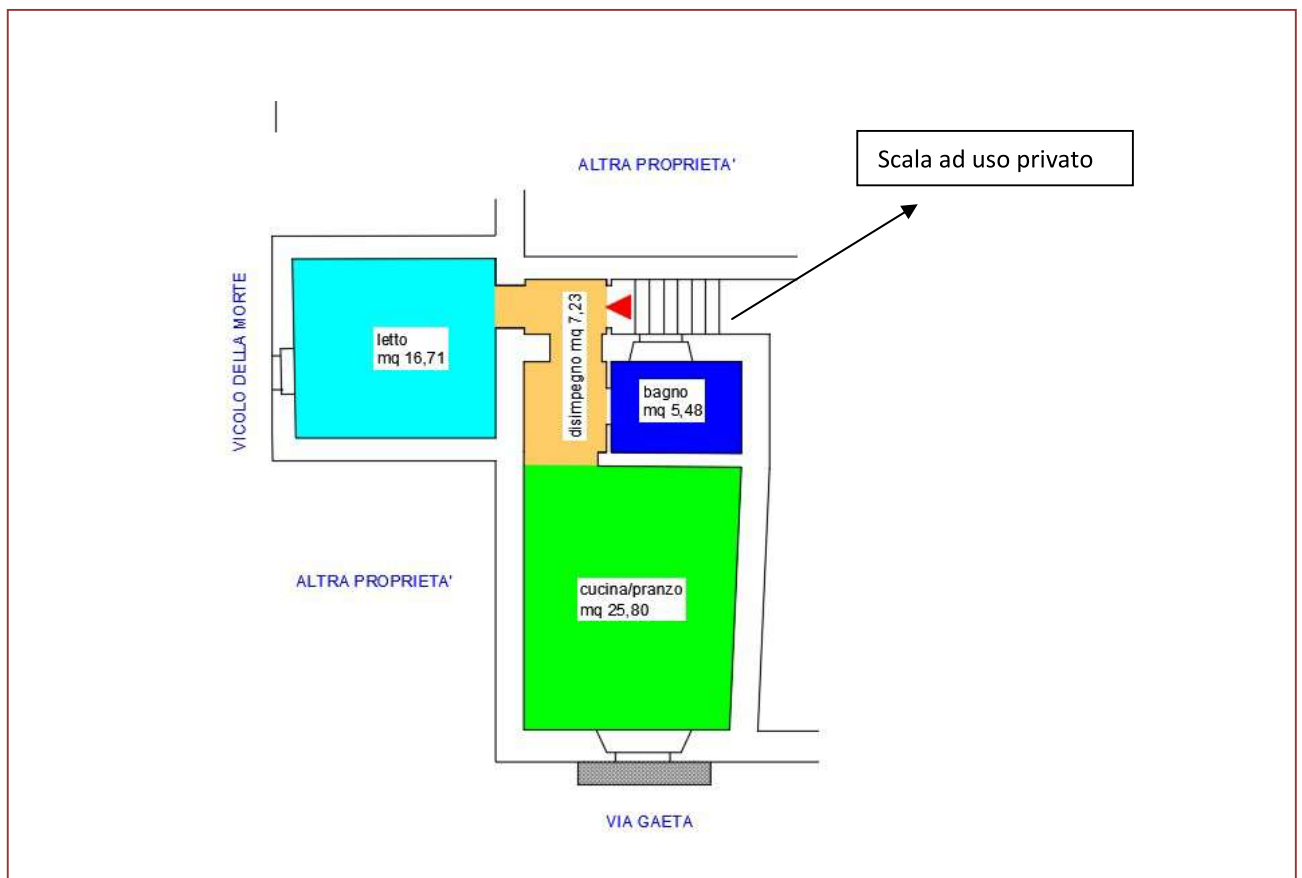


Figura 4) - PIANTA IMMOBILE CON DISTRIBUZIONE DEI VANI E SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE E

Presenta uno stato di conservazione mediocre, poco illuminato e soprattutto freddo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, di impianto di riscaldamento quest'ultimo non funzionante.

Il bagno dotato di pavimentazione e rivestimenti ceramici risulta completo di sanitarie e rubinetteria di media qualità.

Nei vari ambienti sono presenti rifiniture con intonaco civile tinteggiato di bianco; si ravvisa la necessità di porre in essere interventi per il ripristino delle funzionalità strutturali per la presenza di tracce di umidità e distacco di intonaco e pavimentazione .

Si rinvencono porte interne in legno, infissi in alluminio con vetrocamera e tapparelle classiche fatta eccezione della porta finestra presente nel vano adibito a zona giorno che è in legno povero con scuretti.

QUESITO N.5 *“...accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene;*
- c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

I dati indicati nel pignoramento identificano in modo univoco gli immobili.

A seguito di sopralluogo è emersa una diversa distribuzione planimetrica dell’unità immobiliare con fusione di due sub contigui di proprietà dell’esecutato.

QUESITO N.6 *“...rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l’accatastamento;*

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

Dal raffronto tra le planimetrie catastali regolarmente acquisite dalla scrivente e lo stato di fatto emerso a seguito di sopralluogo si è appurato una fusione di due sub (sub. 5 e sub. 6) , identificati a loro volta in A/4 (Abitazioni di tipo popolare) e in A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare).

Tale difformità potrebbe essere sanata tramite adeguata pratica catastale di aggiornamento, con una spesa forfettaria di circa 200,00 euro, ovviamente accompagnata dalla presentazione di una CILA tardiva presso gli Uffici Comunali con una sanzione pari a 1'000,00 euro per intervento realizzato senza titolo.

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

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

L’area interessata dal fabbricato su cui insiste l’unità immobiliare in oggetto è individuata dallo strumento urbanistico comunale come **zona A)** : *ovvero centro storico ed identifica parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale .*

QUESITO N.8 *“...indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della Legge 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2011, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati, previa detrazione, nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l’esperto ravvisi la non sanabilità/ condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi):*

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

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

L’edificio di cui fa parte l’immobile oggetto di pignoramento risulta edificato antecedente alla data del 2 settembre 1967, presumibilmente risalente al tardo ‘800.

L’amministrazione competente non ha fornito documentazione inerente la costruzione né autorizzazioni e concessioni amministrative relative sia al singolo appartamento in esame sia all’intero fabbricato.

Pertanto, non è risultato possibile individuare un periodo al quale attribuire la relativa costruzione.

In ogni caso, trattandosi di centro storico è plausibile affermare che il fabbricato risulta non in possesso di concessione e/o licenza edilizia, in quanto all’epoca della relativa costruzione non sussisteva alcun obbligo autorizzativo per l’edificazione.

QUESITO N.9 *“...dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell’Esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l’esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all’identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico erariale;*

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

Per i beni oggetto di stima non è possibile una loro divisione in più lotti

QUESITO N.10 *“...dica, se nel caso in cui l’immobile sia pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto:*

- a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l’esperto fornirà la valutazione tanto dell’intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*
- b) In caso di divisibilità in natura, l’esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell’esecuzione all’esito di udienza ex articolo 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell’articolo 600 c.p.c., postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l’esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;*

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

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

QUESITO N.11 *“...accerti se l’immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l’esecutato e il titolo dell’occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l’esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l’esperto determinerà il valore locativo del bene esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazione opponibili alla procedura;*

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

Attualmente, nell’immobile in oggetto, a seguito di sentenza di divorzio

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] .

QUESITO N.13 *"...indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

Il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto del presente elaborato rientra in area centro storico ed è soggetto a quanto disposto dall'articolo 136 del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 " *Immobili e aree di notevole interesse pubblico*" .

In via generale e alla luce dell'individuazione dei beni paesaggistici contenuta negli artt. 136 e segg. D.Lgs. n. 42/2004, con il termine paesaggio il legislatore ha inteso designare una determinata parte del territorio che, per le sue caratteristiche naturali e/o indotte dalla presenza dell'uomo, è ritenuta meritevole di particolare tutela, che non può ritenersi limitata al mero aspetto esteriore o immediatamente visibile dell'area vincolata, così che ogni modificazione dell'assetto del territorio, attuata attraverso qualsiasi tipo di opera, è soggetta al rilascio della prescritta autorizzazione.

Inoltre, sull'immobile non sono presenti spese condominiali in quanto non è costituito alcun condominio.



Centro Storico

Centro Storico

Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

- Art.10 - Beni Culturali
- Art.142c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua
- Art.142f - Parchi Regionali
- Art.142i - Zone umide

Urbanistica

- Art.136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
- Art.142d - Montagne
- Art.142f - Riserve Nazionali o Regionali e territori di protezione esterna ai parchi
- Art.142i - Vulcani
- Art.142a - Territori costieri
- Art.142e - Ghiacciai
- Art.142g - Foreste e boschi
- Art.142m - Zone di interesse archeologico
- Art.142b - Territori contermini ai laghi
- Art.142f - Parchi Nazionali
- Art.142h - Università agrarie e usi civici

Figura 5) - INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE SU GEOPORTALE DEL COMUNE DI COSENZA

QUESITO N.13 BIS “...indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

RISPOSTA DELL'ESPERTO:

Per il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto del presente provvedimento esecutivo non sono presenti spese condominiali in quanto non è stato costituito alcun condominio.

QUESITO N.14

“..determini il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell’immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta ioj data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l’immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). Proceda, inoltre, all’abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l’assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/ demolizione, come da quesito 8;

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

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

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

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

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

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

Il metodo comparativo diretto.

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

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

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

A) Assunzione del metodo di stima.

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

B) Scelta del procedimento di stima

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

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

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

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

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

C) Il procedimento per punti di merito.

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

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

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

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locate a canone libero	Con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locate stagionalmente per brevi periodi		-5%
PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)	-10%(-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+15%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente nell'intero arco della giornata	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	+5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

ETA' DELL'EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1-20 anni	0%	0%	-5%
20-40 ani	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%
Edificio di pregio architettonico	+20%	+10%	+5%

VENTILAZIONE INCROCIATA	COEFFICIENTE DI MERITO
Unico fronte	-5%
Due fronti contrapposti su corte interna	0%
Due fronti angolari o contrapposti	+5%
Tre fronti	+10%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

Figura 6) - COEFFICIENTI DI MERITO

Il conseguente coefficiente di merito globale dell'immobile in oggetto è pari a : **0,45**

D) Criteri di misurazione adottati e calcolo consistenza immobiliare

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile determinata secondo le modalità di rilievo distinguendosi in superficie principale e superficie secondaria.

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere:

- SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)
- SUPERFICIE INTERNA LORDA (SIL)
- SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN).

SEL - Superficie esterna lorda (Gross External Area): rappresenta l'area di un fabbricato delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

In via non esaustiva comprende i muri perimetrali, il 50% delle murature confinanti, i muri interni portanti e i tramezzi, pilastri e colonne interne, corridoi e disimpegni, scale interne e vani tecnici (sempre interni). Non comprende invece balconi terrazzi e assimilabili, porticati posti all'interno della proiezione dell'edificio, aggetti a scopo ornamentale. Viene utilizzata quale superficie principale (a cui sommare la secondaria) per il calcolo della superficie commerciale.

SIL- Superficie interna lorda (Gross Internal Area): area misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni, di un'unità immobiliare o di un edificio, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Comprende lo spessore dei muri interni, delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne, vani scala, corridoi, ascensore, elevatore, sale impianti interni o contigui, condotti verticali per l'aria o di altro tipo. Non include lo spessore dei muri perimetrali, le sporgenze esterne quali balconi, terrazzi e simili con i lati aperti, porticati e passaggi coperti ricavati all'interno della proiezione dell'edificio, intercapedini, sporgenze ornamentali, spazi esterni di circolazione verticali e orizzontali e altri elementi in funzione del tipo di immobile o fabbricato.

SIN - Superficie interna netta (Net Internal Area): area determinata dalla sommatoria dei singoli vani misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Comprende gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestra(sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e da altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento...) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

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

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

Nello specifico considera:

- La somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ...)

Metodologia indiretta

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2,6	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	780	L	2	3	L

Provincia: COSENZA

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Semicentrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Figura 7) - QUOTAZIONE OMI II SEMESTRE DEL 2024

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo delle unità abitative nella fascia di zona del Comune di Cosenza nella zona di riferimento è compreso tra un minimo di 520,00 €/m² ed un massimo di 780,00 €/m² per la compravendita e, tra un minimo di 2,00 €/m² al mese ed un massimo di 3,00 €/m² al mese per quanto riguarda le locazioni.

Dal campione di dati ottenuto è risultato un prezzo medio unitario per quanto riguarda la compravendita pari a **650,00 €/m²** (*prezzo unitario dell'immobile in uno stato conservativo normale*) mentre per la locazione avremo un prezzo medio pari a **2,50 €/m²** al mese.

$$V_m = S \times P \times 0,45 = (78,00 \text{ mq} \times 650,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 0,45) = 22'815,00 \text{ euro}$$

Procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi

il più probabile valore di mercato del bene si determina con l'algoritmo:

$$V = R/r$$

Dove:

R = rata annua di locazione dell'immobile;

r = saggio di capitalizzazione

Il Reddito netto a sua volta è definito come:

$$R_n = R_l - (S + Tr)$$

Dove:

R_l = Reddito lordo totale annuo = canone mensile x 12 mensilità;

S + Tr = Spese varie + tributi che si assumono pari al 30 % di *R_l*.

Con il procedimento in esame, i.e., si afferma che il più probabile valore di mercato di un bene immobile è pari all'accumulo, a valuta odierna, del flusso dei redditi che è in grado di garantire per almeno cento anni.

Il canone di locazione deve essere riferito al reale mercato delle locazioni ed al reale apprezzamento degli immobili da parte degli individui in relazione alla collocazione ed ai servizi offerti.

Il saggio di capitalizzazione *r* viene determinato dal rapporto tra i redditi netti o lordi dei beni simili scelti per il confronto e i prezzi di mercato degli stessi beni simili.

$$i_c = \frac{\sum_{j=1}^n R_j}{\sum_{j=1}^n PRZ_j} + \text{comodi - scomodi}$$

L'esatta individuazione del saggio di capitalizzazione è di estrema importanza per la ricerca del valore di mercato dell'immobile.

Normalmente la sua ricerca avviene per via empirica. Gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il : 3% e il 6%.

Più precisamente , si attribuisce il minimo valore ad immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione e ubicati in quartieri signorili; si attribuisce il massimo valore ad immobili di basso prestigio, angusti, con strutture vecchie, con alea di sfritto e di inesigibilità ed ancora ubicati in zone decentrate.

Assumendo un saggio di capitalizzazione (r) pari al 5,30 % si può procedere a determinare il valore di mercato del compendio pignorato, la cui formula è la seguente:

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

$$R_n = (2,50 \text{ €/mq} \times 78,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi}) - (30\%) = 1'638,00 \text{ €}$$

Assumendo un saggio di capitalizzazione (r) pari a: 4.6 % avremo:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = \frac{1'638,00}{5.30\%} = \text{€ } 30'905,00$$

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

$$V_m = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{22'815,00 + 30'905,00}{2} = 26'860,00 \text{ euro}$$

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

$$V = 22'831,00 \text{ euro}$$

Decurtazioni

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

Innanzitutto è emersa una discordanza tra lo stato di fatto dell'immobile e quanto riportato nei registri catastali ed il cui aggiornamento unitamente alla sanzione prevista per la presentazione di una CILA tardiva

prevede una spesa forfettaria pari ad euro 1'200,00 a cui aggiungere le spese tecniche per la presentazione della CILA stimate intorno a 500,00 euro.

Applicando le suddette decurtazioni stimate intorno a 1'700,00 euro al valore di stima, si può stabilire che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, approssimato per difetto, è pari a:

$$V_m = \text{euro } 21'130,00$$

QUESITO N.15 “ riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita, :

- La descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
- Per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
- Se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.
- Nelle conclusioni , inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

RISPOSTA DELL’ESPERTO:

CONCLUSIONI

Alla stregua delle argomentazioni e considerazioni sopra esposte, della documentazione reperita, delle informazioni tecniche ricevute ed accertate, il sottoscritto [REDACTED] rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica consapevolmente assolta con professionalità ed obiettività.

Nel ringraziare il Signor Giudice per la fiducia riposta resta a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità.

Casali del Manco, 11/04/2025

Il Consulente Tecnico d’Ufficio

[REDACTED]

