

TRIBUNALE :COSENZA

SEZIONE: ESECUZIONI IMMOBILIARI



RG N°

Dott.ssa Assunta Gioia

151/2023



STIMA IMMOBILE



Relazione Tecnica



Rende, 18/08/2025



Il Tecnico
(ing.Thomas Lopreite)



ing.Lopreite Thomas - Via Sironi, 29 - 87036 RENDE (CS)
Codice fiscale: LPR TMS 74E26 D086A - Cellulare: 348/6292955
e-mail: thomaslopreite@gmail.com - pec: thomas.lopreite.a0835f@ingpec.eu



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



THOMAS LOPREITE

ingegnere civile

studio tecnico in Via M.Sironi,29

87036 - Rende (CS)

cell. 3486292955

pec: thomas.lopreite.a0835f@ingpec.eu



TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dott.ssa Assunta GIOIA



OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio attinente al provvedimento esecutivo n°151/2023 promossa da [REDACTED]

Il sottoscritto ing. Thomas Lopreite, regolarmente iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza, nominato consulente tecnico d'ufficio dal Giudice Dottoressa Gioia ASSUNTA del Tribunale civile di Cosenza il giorno 16/04/2024 accettava l'incarico per via telematica.

Il Giudice dell'esecuzione ha stabilito quale termine per il deposito della relazione di stima 45 giorni prima dell'udienza fissata per il 11/09/2024.

Il sottoscritto CTU, per come si evince dalle relazioni presenti in atti della custode dott.ssa Maria Luisa Campise, ha dovuto richiedere istanze di proroga il 15/07/2024, 16/01/2025 e 07/04/2025 per mancato accesso all'immobile.

Nell'udienza del 23/04/2025 il G.E. fissava prossima udienza per il 01/10/2025.

Per poter espletare l'incarico affidatogli il sottoscritto ha svolto indagini preliminari indirizzate alla raccolta di documenti tecnico-amministrativi indispensabili per poter procedere alla stesura dell'elaborato peritale.

RISPOSTE AI QUESITI

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

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



RISPOSTA:

il sottoscritto CTU, dopo aver visionato e controllato la documentazione necessaria per la stesura della presente perizia tecnica d'ufficio, assevera che la documentazione di cui all'art. 567 è presente all'interno del fascicolo di causa e conferma la corrispondenza tra la trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e il diritto oggetto di pignoramento così come risulta dal certificato notarile e successiva integrazione già agli atti a firma del dottoressa Giulia Maria Vitrano notaio in Corleone. (allegati nn. 01.a, 01.b)

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:

è stata effettuata ispezione ipotecaria e si allega l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (allegato nn.02.a, 02.b) ad integrazione della dichiarazione notarile e successiva integrazione a firma del notaio dottoressa Giulia Maria Vitrano notaio in Corleone e già presente agli atti (allegati nn. 01.a, 01.b)

3) *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

RISPOSTA:

sono state acquisite le mappe censuarie e le planimetrie catastali (allegato nn.03.a, 03.b, 03.c), visure catastali attuali e storiche (allegato nn.04.a, 04.b, 04.c, 04.d), le visure ipotecarie per soggetto e per immobile (allegato nn.02.a, 02.b) in forma sintetica a favore e contro e, dal controllo incrociato delle stesse, risulta che il bene pignorato è identificato in modo univoco e non si evidenziano discrasie.

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

RISPOSTA:**DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'**

I beni si trovano in una posizione periferica tra il comune di San Vincenzo la Costa, a circa 2 km, e San Sisto del Valdesi piccolo borgo di origine occitana, frazione del comune di San Vincenzo la Costa.

Le opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria (scuole, comune, mercato di quartiere, centri sanitari) sono presenti nel raggio di pochi chilometri come si evince dall'inquadramento satellitare (allegato n.05). Il centro più importante e capoluogo di provincia, Cosenza, è a circa 20 km dall'immobile.

Percorrendo la strada provinciale 94 prima e la SP 91 dopo, a circa 9 km, si trova la frazione di Settimo del comune di Montalto Uffugo che è il centro servito da diverse attività commerciali più vicino all'immobile; proseguendo per altri 5 km si trova il comune di Rende anch'esso servito da diverse attività commerciali, svincolo dell'autostrada A2 (Autostrada del Mediterraneo) e da una stazione ferroviaria che si trova nelle immediate vicinanze; l'aeroporto più vicino, quello di Lamezia Terme (CZ), dista circa 80 km.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il giorno 21-02-2025, hanno avuto inizio le operazioni peritali del bene pignorato come risulta dal verbale di sopralluogo redatto congiuntamente con la custode dott.ssa Maria Luisa Campise (allegato n.06).

Durante il sopralluogo si è proceduto:

- al rilievo geometrico dei subalterni 3 e 7 (allegati nn.07.a, 07.b);
- ad un rilievo sommario del subalterno 16 poiché i confini non sono individuabili se non con opportuna operazione topografica (allegato n.08);
- al rilievo fotografico dei beni (allegato n.09).

I beni risultano essere così censiti al catasto del comune di San Vincenzo la Costa:

- ✓ CONTRADA MAGLI n. SNC Piano 1 - Foglio 7 Particella 541 Subalterno 3, categoria A/3, [REDACTED];
- ✓ CONTRADA MAGLI n. SNC Piano T - Foglio 7 Particella 541 Subalterno 7, categoria C/6, [REDACTED];
- ✓ CONTRADA MAGLI n. SNC Piano T - Foglio 7 Particella 541 Subalterno 16, categoria F/1, [REDACTED];

Foglio 7 Particella 541 Subalterno 3 - A/3

Al bene si accede da corte comune recintata e dotata di cancello pedonale e carrabile in ferro, il vano scala è aperto, lo stabile non è dotato di ascensore ed esternamente si presenta in buone condizioni.

L'appartamento è ubicato al primo piano del complesso, il portone di ingresso è del tipo blindato.

La zona giorno è composta da un piccolo disimpegno/soggiorno, in cui è collocato un termo camino, e la zona pranzo/soggiorno con angolo cottura; entrambi gli ambienti affacciano su due ampi terrazzi la cui pavimentazione è tipo cotto.

Le camere sono ben illuminate, una porta a scrigno con vetro divide la zona notte dalla zona giorno soluzione, questa, che garantisce una maggiore riservatezza.

Il corridoio percorre la zona notte in cui troviamo tre camere da letto e due bagni uno dotato di vasca e l'altro di doccia.

Gli infissi sono in alluminio a battente tranne quelli dei bagni che consentono anche l'apertura a vasistas, hanno vetro camera ed ante esterne con scuri ad alette orientabili.

Le porte sono di tipo a battente color noce con maniglie in ottone ed i pavimenti sono tipo monocottura in tutte le stanze, i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica fino a circa 2,00 m di altezza, le pareti interne sono realizzate con tramezzature in laterizio e sono intonacate e tinteggiate di diverso colore.

Gli impianti idrici sono presenti, l'impianto di riscaldamento, realizzato da tubi in rame, è autonomo ed avviene mediante caldaia (non presente ma solo predisposta) così come la produzione dell'acqua calda, i termosifoni sono in alluminio, non è presente alcun impianto di climatizzazione.

La struttura del fabbricato in cui è ubicato l'immobile è in cemento armato ed è costituito da un piano terra, primo e secondo, La superficie lorda interna dell'immobile è di circa 103,75 mq e balconi di circa 39,12 mq.

Seppur lo stato dell'immobile risulta buono si riscontra in una stanza da letto la formazione di condensa con conseguente formazione di muffa e scrostamenti di pittura (foto 1 e 2) in un'altra stanza (foto 3) vi è una stuccatura non pitturata di una parete.

		
Foto 1: Condensa e muffa	Foto 2: Scrostamento pittura	Foto 3: Stuccatura parete

Per il ripristino e sanificazione, a parere dello scrivente, occorrono circa euro 400,00.

Foglio 7 Particella 541 Subalterno 7 - C/6

L'immobile è ubicato al piano T del complesso residenziale sito in contrada Magli del comune di San Vincenzo la Costa.

L'immobile è dotato di serranda predisposta per la motorizzazione, di punto acqua, luce e vi è un serbatoio cilindrico verticale idoneo per immagazzinare e conservare l'acqua.

Ha una finestra in alluminio con grata di protezione in ferro che affaccia nella corte comune, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di diversi colori, il pavimento è di tipo monocottura.

L'immobile, come si può notare anche dalla documentazione fotografica ([allegato n.09](#)), è in buono stato.

Foglio 7 Particella 541 Subalterno 16 - F/1

Questo sub ha categoria catastale F1 che identifica le "aree urbane", ovvero aree scoperte all'interno di un contesto urbano nello specifico, rientrano in questa categoria:

- ✓ spazi risultanti dalla demolizione parziale o totale di fabbricati urbani;
- ✓ porzioni di strade;
- ✓ aree situate al piano terra di fabbricati urbani, come per esempio giardini, corti asfaltate e aree cortilizie.

Come si evince da documentazione fotografica ([allegato n.09](#)) e da foto satellitare ([allegato n.10](#)) essa è compresa tra la strada che conduce al cimitero di San Sisto dei Valdesi e una rampa che conduce al cortile superiore dell'immobile.

Lo stato manutentivo, alla data del sopralluogo, è normale vi è la presenza di una recinzione all'interno della quale si trovano due sub: il 16, oggetto del presente elaborato, ed il 15 come risulta da elaborato planimetrico ([allegato n.11](#)) e dalla sovrapposizione dello stesso con la foto satellitare ([allegato n.12](#)); i confini non sono individuabili se non con opportuna operazione topografica; per poterli stabilire si potrà effettuare un frazionamento a vendita avvenuta.

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:

Dal sopralluogo non sono state riscontrate difformità e i dati indicati nel pignoramento identificano in modo univoco gli immobili.

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:

Dal raffronto tra le planimetrie catastali ([allegato nn.13.a, 13.b](#)), le planimetrie redatte a seguito del sopralluogo e quelle reperite dal fascicolo presente presso l'ufficio tecnico comunale vi è una sostanziale corrispondenza a meno di una parete in mattoni forati tra l'ingresso e la zona giorno/cucina.

L'eventuale ripristino allo stato della planimetria catastale o il mantenimento dello stato di fatto e conseguente variazione catastale sarà decisione dell'acquirente.



Riguardo il sub 16 si è fatto riferimento, per il confronto, all'elaborato planimetrico ([allegato n.13.c](#)).

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA:

Dall'esame dei documenti forniti dall'ufficio urbanistica del comune di San Vincenzo la Costa si evince che, all'atto della costruzione, il fabbricato, in cui sono ubicati gli immobili del presente elaborato, sorge su un terreno che ricade nel piano di completamento "B" del programma di fabbricazione. (allegato n.14)

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

a) specificherà se l'insanabilità 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:

Riguardo gli immobili iscritti al catasto del comune di San Vincenzo la Costa (CS) Contrada Magli,SNC

✓ Foglio 7 Particella 541 Subalterno 3, categoria A/3 al piano 1 di proprietà per 1/1 [REDACTED]

✓ Foglio 7 Particella 541 Subalterno 7, categoria C/6 piano T di proprietà per 1/1 [REDACTED]

✓ Foglio 7 Particella 541 Subalterno 16, categoria F/1, di proprietà per 1/1 [REDACTED]

si sono acquisiti dall'ufficio urbanistica i seguenti documenti:

- Permesso di costruire n.14/06 del 12/05/2006 e Certificato di agibilità rilasciato il 31-07-2007 (allegato n.15);
- D.I.A del 15/06/2007 (allegato n.16) ;
- TAVOLE TECNICHE C.E. 14-2006 (allegato n.17)

Dal loro esame si può asserire la conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative e l'esistenza del certificato di agibilità.

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

RISPOSTA:

Per la vendita si individua un unico lotto:



❖ **LOTTO 1 :**

Immobile censito al catasto del comune di San Vincenzo la Costa (CS) Contrada Magli, SNC Piano 1 Foglio 7 Particella 541 Subalterno 3, categoria A/3, di proprietà per 1/1 [REDACTED]

Immobile censito al catasto del comune di San Vincenzo la Costa (CS) Contrada Magli, SNC Piano T Foglio 7 Particella 541 Subalterno 7, categoria C/6, di proprietà per 1/1 [REDACTED]

Immobile censito al catasto del comune di San Vincenzo la Costa (CS) Contrada Magli, SNC Foglio 7 Particella 541 Subalterno 16, categoria F/1, di proprietà per 1/1 [REDACTED]

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

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

RISPOSTA:

l'immobile risulta di proprietà di :

[REDACTED] /1

La divisione dei beni e la formazione dei singoli lotti è stata espressa al quesito n.9 mentre per il loro valore si rimanda al quesito n.14.

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 legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;*

RISPOSTA:

dall'esame dei certificati di stato di famiglia ([allegato n.18](#)), residenza ([allegato n.19](#)) e stato civile ([allegato n.20](#)) rilasciati dall'ufficio anagrafe del comune di San Vincenzo la Costa gli immobili distinti al catasto al:

- Foglio 7 Particella 541 Subalterno 3
- Foglio 7 Particella 541 Subalterno 7
- Foglio 7 Particella 541 Subalterno 16

non risultano essere occupati.



E' stato acquisito il titolo legittimante il possesso del bene presso l'archivio notarile di Cosenza ([allegato n.21](#)); si evidenzia che suddetto atto di compravendita rep. n.72308 ha data 09-11-2007 ed è stato registrato in data 12-11-2007 quindi anteriore alla trascrizione del pignoramento presente in atti ([allegato n.22](#)).

Da verifica richiesta all'Agenzia delle Entrate ([allegato n.23](#)) non sussistono contratti registrati per gli immobili censiti al catasto del comune San Vincenzo la Costa gli immobili ubicati in CONTRADA MAGLI n. SNC, piano 1, al Foglio 7 Particella 541 Subalterno 3 categoria A/3, al Foglio 7 Particella 541 Subalterno 7 categoria C/6 e al Foglio 7 Particella 541 Subalterno 16 categoria F/1 di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

RISPOSTA:

alla data del sopralluogo non risulta che l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori esecutati poiché, alla data del sopralluogo, l'immobile risulta essere libero e dall'esame del certificato di stato civile ([allegato n.20](#)), il [REDACTED].

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:

Sia l'ufficio tecnico comunale l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) che le verifiche effettuate mediante il SITAP ([allegato n.25](#)) (sistema web-gis della direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica) indicano che sui beni oggetto del presente elaborato **non** sussistono vincoli di carattere storico/artistico.

Non vi è l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale poiché lo stabile in cui sono ubicati gli immobili non ha costituito condominio.

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:

Lo stabile in cui è ubicato l'immobile non ha costituito condominio.

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, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;



RISPOSTA:



STIMA IMMOBILE

DESCRIZIONE

CRITERI DI STIMA

I valori stimati sono dei valori di mercato, ottenuti paragonando il bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili situati nella medesima zona o in zone limitrofe.

I parametri di stima considerati, utilizzati per la valutazione economica, sono sia tecnici (il volume, la superficie, il n° di vani) che economici.



Calcolo del valore secondo le disposizioni OMI



La valutazione effettuata utilizzando i valori forniti dall'Agenzia del Territorio prende in esame il valore normale dell'immobile per come definito nell'allegato al provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" da cui il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto del valore unitario normale e la superficie espressa in metri quadri.

VALORE NORMALE = VALORE NORMALE UNITARIO x SUPERFICIE

Per il calcolo del valore normale unitario si sono considerati i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio. ([allegato n.26](#))

Il valore $ValOMI_{min}$ e il $ValOMI_{max}$ indicano rispettivamente i valori unitari rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato mentre K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano).

Se le categorie catastali delle unità immobiliari trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI non si applica alcuna correzione, diversamente, poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre adeguare il valore normale utilizzando dei coefficienti correttivi.

Per il valore del prezzo di mercato si è fatto riferimento, oltre che dai valori forniti dall'Agenzia del Territorio "OMI", anche a valori di comparabili pubblicati da agenzie immobiliari (borsini immobiliari) e stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie, relativi ad immobili sia della stessa zona che di zone limitrofi ([allegato n.27](#)).

Per la stima dell'immobile identificato catastalmente fg 7 plla 541 sub 7 non essendoci comparabili da poter utilizzare e non avendo riferimenti neanche dall'OMI si è utilizzato il valore catastale calcolata come:

Rendita catastale (rivalutata del 5%) x coefficiente catastale

e stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie ([allegato n.28](#))

Infine per il terreno (fg 7 plla 541 sub 16) che ha categoria catastale F/1 e che comprende:

- spazi risultanti dalla demolizione parziale o totale di fabbricati urbani;
- porzioni di strade;

- aree situate al piano terra di fabbricati urbani, come per esempio giardini, corti asfaltate e aree cortilizie.

si è ritenuto opportuno utilizzare, per la stima, i valori agricoli medi relativi a "incolto produttivo" (allegato n.29).

Considerando, la posizione adiacente al fabbricato, si ritiene congruo incrementarlo a **€/mq 3,00**.

Per il calcolo, di seguito riportato, è stato effettuato mediante il software "Estimus" di Acca.

DATI CATASTALI IMMOBILI

DATI CATASTALI											
Comune					Cod Catasto	Prov	Catasto				
SAN VINCENZO LA COSTA					I388	CS	FABBRICATI				
Indirizzo					Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno		
contrada Magli					snc			1			
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie		
		7	541	3			A/3	2	103.75		
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore			
							309.87				
DATI CATASTALI											
Comune					Cod Catasto	Prov	Catasto				
SAN VINCENZO LA COSTA					I388	CS	FABBRICATI				
Indirizzo					Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno		
contrada Magli					snc			T			
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie		
		7	541	7			C/6	3	0		
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore			
							32.54				
DATI CATASTALI											
Comune					Cod Catasto	Prov	Catasto				
SAN VINCENZO LA COSTA					I388	CS	FABBRICATI				
Indirizzo					Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno		
contrada Magli					snc			T			
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie		
		7	541	16			F/1		0		
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore			
							0.00				

Fg 7 plla 541 sub 3

RISULTATI DELLE STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
"Agenzia del territorio OMI"		
Superficie dell'immobile m ² :115.69		
Stato conservativo del bene :		
Valore OMI minimo (m ²) :225.00		
Valore OMI massimo (m ²) :320.00		
Tipologia Edilizia OMI :A/3 - ABITAZIONI ECONOMICHE		
K1 (Taglio Superficie) :0.50	€	265.00
K2 (Livello di Piano) :0.40		
K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.425		
Valore Unitario €/m ² :265.38		
Coefficiente Correttivo :1		
Valore normale unitario €/m ² :265.00		
Valore normale dell'immobile €:30'657.85		
stima online "borsino immobiliare"	€	296.52
valori di comparabili pubblicati da agenzie immobiliari (borsini immobiliari)	€	293.58
Agenzia delle Entrate - valori immobiliari dichiarati	€	468.55
Valore Medio	€	330.91

Fg 7 plla 541 sub 7

	borsino immobiliare	rendita catastale	Prezzo medio (borsino immobiliare/rendita catastale)
descrizione	€	€	€
Fg 7 plla 541 sub 7	3.563,00	4.100,00	3.831,50

Fg 7 plla 541 sub 16

	valori agricoli medi -incolto produttivo-	incremento	Valore Agricolo incrementato	superficie	prezzo
descrizione	Valore Agricolo (Euro/Ha)	€/mq	€/mq	mq	€
Fg 7 plla 541 sub 16	1.900,00	1,90	1,10	3,00	100 300,00

SUPERFICI – calcolo della superficie commerciale

Per calcolare la superficie commerciale delle principali tipologie di immobili si prendono in considerazione i criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e le indicazioni OMI;

Le superfici lorde sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà, mentre per la valutazione delle superfici di balconi o terrazzi si prendono in considerazione i criteri generali definiti, secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastri solari	25%	fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Fg 7 plla 541 sub 3 (abitazione)	103.75	1.00	103.75
balconi	17.49	0.25	4.37
terrazzi	21.63	0.35	7.57
TOTALI	142.87		115.69

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Fg 7 plla 541 sub 7 categoria C/6	21,32	1	21,32
Fg 7 plla 541 sub 16 categoria F/1	100	1	100

RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	115.69
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	330.91
Coefficiente Correttivo Finale :		1
[330.91 * 1] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	330.91
[115.69 * 330.91] = Valore Stima :	€	38'282.98
Totale accessori :	€	4'131.00
[4'131.00 + 0.00] = Totale Incrementi :	€	4'131.00
[4'131.00 / 115.69] = Incidenza Incrementi :	(€ / m ²)	35.71

LOCALI ANNESSI

ACCESSORI		
Descrizione	€	Valore
F/1 area urbana	€	300.00
Foglio 7 Particella 541 Subalterno 7	€	3'831.50
Totale	€	4'131.50

TOTALI GENERALI**RIEPILOGO STIMA**

Identificativi immobile	sup. lorda (immobile)	sup. lorda (balcone)	sup. lorda (terrazzo)	Sup.lorda totale	Superficie ragguagliata	Prezzo di mercato	Valore complessivo	abbattimento forfettario del 15%
	mq	mq	mq	mq	mq	€/mq	€	€
foglio 7 – p.lla 541 – sub 3	103,75	4,37	7,57	142,87	115,69	330,91	38.282,98	32.540,53
foglio 7 – p.lla 541 – sub 7	21,32			21,32			3.831,50	3.256,77
foglio 7 – p.lla 541 – sub 16	100,00			100,00		3,00	300,00	255,00
TOTALI							42.414,48	36.052,30

Il valore degli immobili è di € 36.052,30 arrotondato a **€. 36'050,00**

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:

Si rimanda all' **allegato n.30**.

CONCLUSIONI

Non si sono riscontrati problemi per la redazione dell'elaborato peritale che viene inviato, completo di n°41, come da elenco (**allegato n.31**), all'ufficio cancelleria.

Si ringrazia il Signor Giudice per la fiducia riposta restando a disposizione per ogni altro ulteriore chiarimento.

Rende, 18/08/2025

Il CTU

ing.Thomas Loprete

