



## ALLEGATO 9: Relazione Epurata dai Dati Sensibili





TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA



SEZIONE I CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Giudice:** Dott. Assunta Gioia

**Procedura:** n.167/2024 R.G.E.I.

**Oggetto:** Relazione di stima dei beni pignorati



RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE



II CTU

**Ing. Fabiana Silvestri**





## Sommario



1.	PREMESSA .....	3
2.	RISPOSTE AI QUESITI .....	5
1°Quesito.	Completezza della documentazione (certificati e catastali) .....	5
2°Quesito.	Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli .....	7
3°Quesito.	Documentazione Urbanistica e Catastale .....	8
4°Quesito.	Identificazione del bene .....	10
5°Quesito.	Conformità dati attuali con dati di pignoramento. ....	16
6°Quesito.	Conformità Catastale allo stato di fatto .....	17
7°Quesito.	Strumento Urbanistico Vigente .....	19
8°Quesito.	Conformità e difformità urbanistico – edilizie .....	19
9°Quesito.	Suddivisione in Lotti .....	23
10°Quesito.	Divisibilità del bene .....	24
11°Quesito.	Stato di possesso del bene .....	24
12°Quesito.	Disponibilità dell'immobile .....	26
13°Quesito.	Esistenza di vincoli .....	26
14°Quesito.	(13 BIS) Spese di gestione .....	27
15°Quesito.	Stima .....	27
16°Quesito.	Succinta descrizione del bene .....	33
	Conclusioni .....	34



## 1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Fabiana Silvestri, nata a Praia a Mare, il 23 maggio 1979, C.F. SLVFBN79E63G975Q, iscritta all'ordine degli ingegneri di Cosenza al n. 6071, iscritta all'Albo CTU del tribunale di Cosenza al n. 458, con studio in Rende alla IV trav. Via Kennedy, 24, viene nominata, in data 15/01/2025, dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del tribunale di Cosenza dott.ssa Assunta Gioia, CTU esperto estimatore nella procedura RGEI n. 167/2024.

In qualità di custode della procedura è stata nominata l'Avv. Cristiana Palma con fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e decreto, con formulazione di quesiti in data 15/01/2025.

La sottoscritta ha accettato l'incarico e effettuato il giuramento in data 17/01/2025.

La procedura è promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione della piena proprietà dell'**Immobile Commerciale** in Castrolibero alla via Papa Giovanni XXIII, identificato al Foglio 9 Part. 780, Sub 27.

La CTU ha scaricato il fascicolo e tutta la documentazione allegata dal portale telematico **pst.giustizia.it** Tribunale di Cosenza, sezione Esecuzioni Immobiliari. Ha provveduto a scaricarlo dal portale dell'Agenzia del Territorio (**Sister**), la planimetria catastale

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G975Q

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



dell'immobile al fine di verificarne immediatamente le conformità qualitativamente già in fase di sopralluogo.

È stata presentata la domanda di accesso agli atti, all'ufficio tecnico del comune di Castrolibero, per ciò che concerne tutte le pratiche o licenze edilizie sull'immobile oggetto della procedura, tale documentazione è stata richiesta completa di elaborati, e certificati di agibilità, che si riportano in Allegato 1 alla presente. Quindi i documenti ricevuti, in copia dal comune che nello specifico sono:

– La Concessione ad Edificare [redacted] – con certificato di Agibilità [redacted]

– Il Permesso di Costruire [redacted], costruzione di una copertura del terrazzo

[redacted] Il Permesso di Costruire in Sanatoria, [redacted]

[redacted] DIA per la chiusura del terrazzo, [redacted]

Convenzione sulle modalità costruttive, [redacted], Attestazione

deposito di Denuncia di inizio attività (DIA) [redacted]

Di concerto con la custode della procedura è stato fissato il sopralluogo del bene in oggetto, ed è stato effettuato il 10/02/2025.

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha operato il rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto della procedura, alla presenza della

[redacted], amministratrice della società [redacted]

[redacted] la custode avv. Cristiana Palma, [redacted]

L'immobile in sede di sopralluogo si presentava occupato da una ditta, la [redacted] che tiene una attività commerciale di tipo emporio, denominato [redacted]

La sottoscritta ha provveduto a reperire dal portale dell'Agenzia del territorio (Sister), la visura storica, la visura attuale, e l'ispezione ipotecaria

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu – mail. ing.fabianasilvestri@deltazeta.it

P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G9750

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

dell'immobile al **Foglio 9 - Part. 780, Sub 27**, che si riportano rispettivamente in Allegato 2 e Allegato 3 alla presente.

La C.T.U. nel seguito, così come disposto dal Giudice nel decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 C.P.C. e di nomina del perito e del custode dell'esecuzione n. 167/2024, formula con lo stesso ordine compiuta risposta ai singoli quesiti postigli per l'assolvimento del suo mandato, anche qualora dovesse essere negativo.

## 2. RISPOSTE AI QUESITI

### 1° Quesito. Completezza della documentazione (certificati e catastali)

*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);*

Dal fascicolo telematico scaricato sono stati analizzati gli atti così come previsto dall'art. 567 secondo comma, del codice di procedura civile.

La parte richiedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile sostitutiva, da cui si evincono i dati catastali attuali dell'immobile oggetto, le trascrizioni e annotazioni fino a venti anni precedenti la notifica dell'atto di pignoramento (del 02.09.2024) così come prescritto dal citato articolo 567 c.p.c.

Tale certificazione redatta dal Notaio dott.ssa [REDACTED] riporta, sull'immobile oggetto della procedura:

[REDACTED] Catasto Fabbricati di Castrolibero (CS) **Foglio 9 Part 780 Sub 27**,

natura C1, Classe 3, Cons. 288 mq, Totale 335mq, Tot escluse le aree scoperte 335 mq, Rendita Catastale Euro 7139.50, alla via Papa Giovanni XIII piano 1, [REDACTED]

[REDACTED] **la quota dell'intero in piena proprietà**

dell'immobile nel comune di Castrolibero al Foglio 9 Part. 780 Sub 27 è pervenuta per atto di **compravendita** [REDACTED], [REDACTED]

- Dati derivanti da: **Variazione** del 22.02.2002 Pratica [REDACTED] in atti dal 22.02.2002 Variazione terrazzo di pertinenza [REDACTED]
- Dati derivanti da variazione del classamento del 22.02.2002 Pratica [REDACTED] in atti dal 27.02.2002 **variazione di Classamento** [REDACTED] [REDACTED] Notifica in corso con protocollo [REDACTED] [REDACTED] Annotazione immobile: classamento verificato e rettificato;
- Dati derivanti da: **Superficie di impianto** pubblicata il 09.11.2015.
- **ISCRIZIONE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]. Pubblico ufficiale TRIBUNALE di COSENZA

Repertorio [REDACTED] **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**.

A favore di [REDACTED];

Contro [REDACTED]

Grava su Castrolibero Foglio 9 Part. 780 Sub 27.

- **TRASCRIZIONE** [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]. Pubblico ufficiale, **UFFICIALE GIUDIZIARIO**

TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio [REDACTED]. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

A favore di [REDACTED];

Contro [REDACTED]

Grava su Castrolibero Foglio 9 Part. 780 Sub 27.

Ricostruendo così la storia dell'immobile fino all'atto originario di proprietà della debitrice esecutata, ditta [REDACTED]

## 2° Quesito. Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

*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;*

All'interno della Certificazione Notarile Sostitutiva e agli atti risultano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]. Pubblico ufficiale TRIBUNALE di COSENZA Repertorio [REDACTED] **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**.

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G9750

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

ASTE  
GIUDIZIARIE

A favore [REDACTED];

Contro [REDACTED]

Grava su Castrolibero Foglio 9 Part. 780 Sub 27.

- **TRASCRIZIONE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]. Pubblico ufficiale, **UFFICIALE GIUDIZIARIO** TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.,**

ASTE  
GIUDIZIARIE

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Grava su Castrolibero Foglio 9 Part. 780 Sub 27.

Non sussistono ulteriori gravami agli atti.

### 3° Quesito. Documentazione Urbanistica e Catastale

*Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, 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 e 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;*

Il certificato di destinazione urbanistica (CDU) non è necessario per un immobile commerciale di circa 500 mq, secondo quanto previsto dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001. In quanto, l'art. 30 del D.P.R. 380/2001 stabilisce che il CDU è obbligatorio solo per i terreni e solo nei seguenti casi:

- Superficie superiore a 5.000 mq, indipendentemente dall'uso.

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G9750

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

ASTE  
GIUDIZIARIE



– Superficie inferiore a 5.000 mq, solo se il terreno è situato in zona agricola.

Nel caso in esame, si tratta di un immobile commerciale, quindi non è applicabile.

Dal controllo incrociato tra la documentazione depositata dalla parte creditrice (Certificazione notarile sostitutiva, e nota di Trascrizione) e le ispezioni ipotecarie, prodotte dalla sottoscritta (Allegato 3), congiuntamente alle visure Catastali storica e attuale aggiornate (Allegato 2) dell'immobile, si può asserire che la documentazione ricostruisce i venti anni precedenti la notifica dell'atto di pignoramento (02.09.2024), e che non risultano discrepanze nel fascicolo, tra la documentazione depositata e quella prodotta.

La sottoscritta ha provveduto a produrre l'ispezione ipotecaria dal 2000 ad oggi ricostruendo i 25 anni precedenti la notifica dell'atto di pignoramento del 02.09.2024.

L'ispezione ipotecaria riporta l'elenco sintetico delle formalità:

– **ISCRIZIONE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:

– **Annotazione** [REDACTED]  
– **Comunicazione** [REDACTED] **estinzione totale** dell'obbligazione avvenuta [REDACTED]

[REDACTED] **Cancellazione totale** eseguita in data [REDACTED]

– **TRASCRIZIONE** del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED]

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G9750

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

██████████ ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA** Nota disponibile in formato elettronico

- **ISCRIZIONE** del ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████. Pubblico ufficiale TRIBUNALE ██████████

██████████ **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE** ██████████ Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████. Pubblico ufficiale, **UFFICIALE GIUDIZIARIO**

TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio ██████████. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Nota disponibile in formato elettronico

L'ispezione ipotecaria e le singole note estratte dal portale dell'Agenzia delle Entrate sono il Allegato 3 alla presente.

#### 4° Quesito. **Identificazione del bene.**

*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;*

L'immobile oggetto della procedura in epigrafe è un magazzino con destinazione d'uso commerciale ubicato nel comune di Castrolibero alla Località Andreotta, alla via Papa Giovanni XIII. All'interno del bene c'è un'attività commerciale denominata ██████████ gestita dalla

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G9750

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

società ██████████ che ha contratto di locazione con la ditta  
esecutata ██████████ che si riporta in Allegato 5.

È una zona centrale del comune di Castrolibero in cui sono presenti  
numerosi servizi, anche un polo sanitario, una chiesa e numerosi ristoranti  
e supermercati. Si riporta l'inquadratura territoriale (Figura 1) in  
mappa da cui si evince l'urbanizzazione della zona e la vicinanza con  
la città di Cosenza.

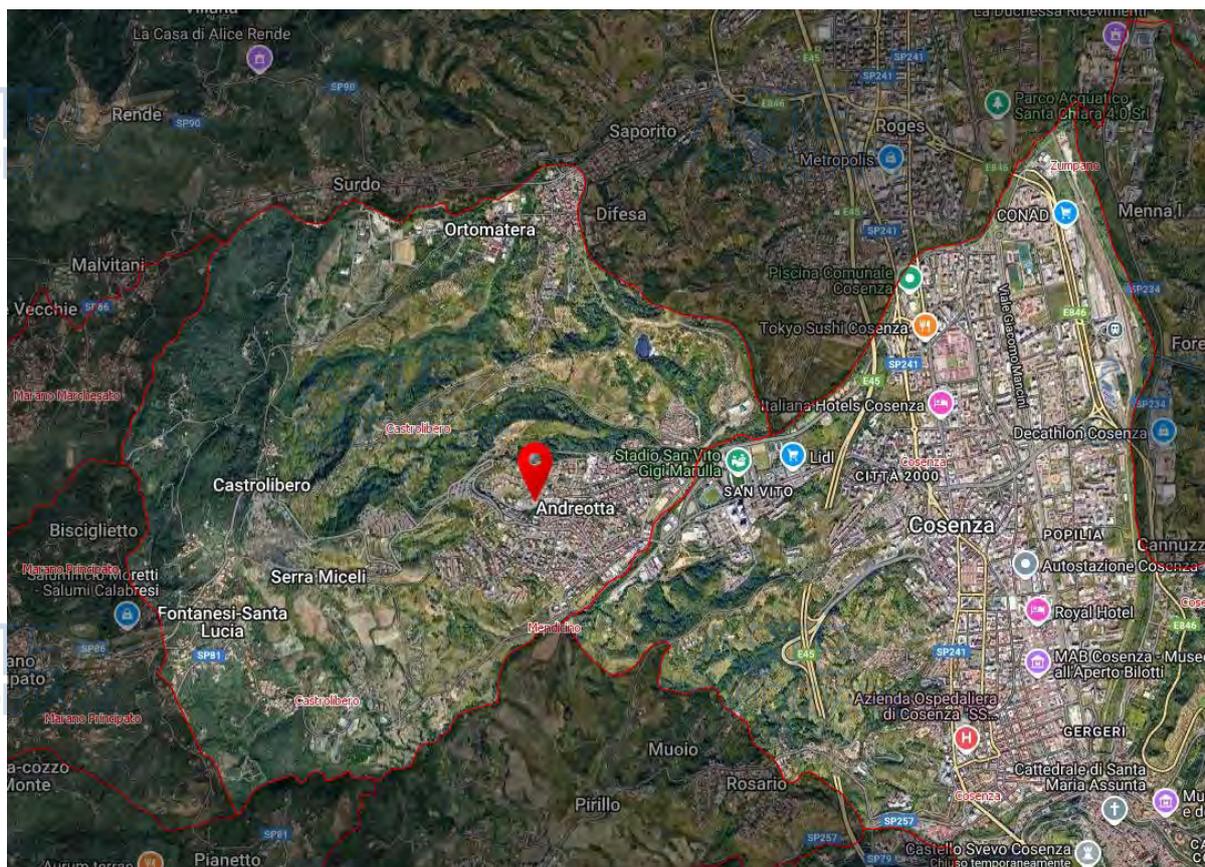


Figura 1: Inquadratura territoriale comune di Castrolibero rispetto a Cosenza. Fonte: ForMaps.

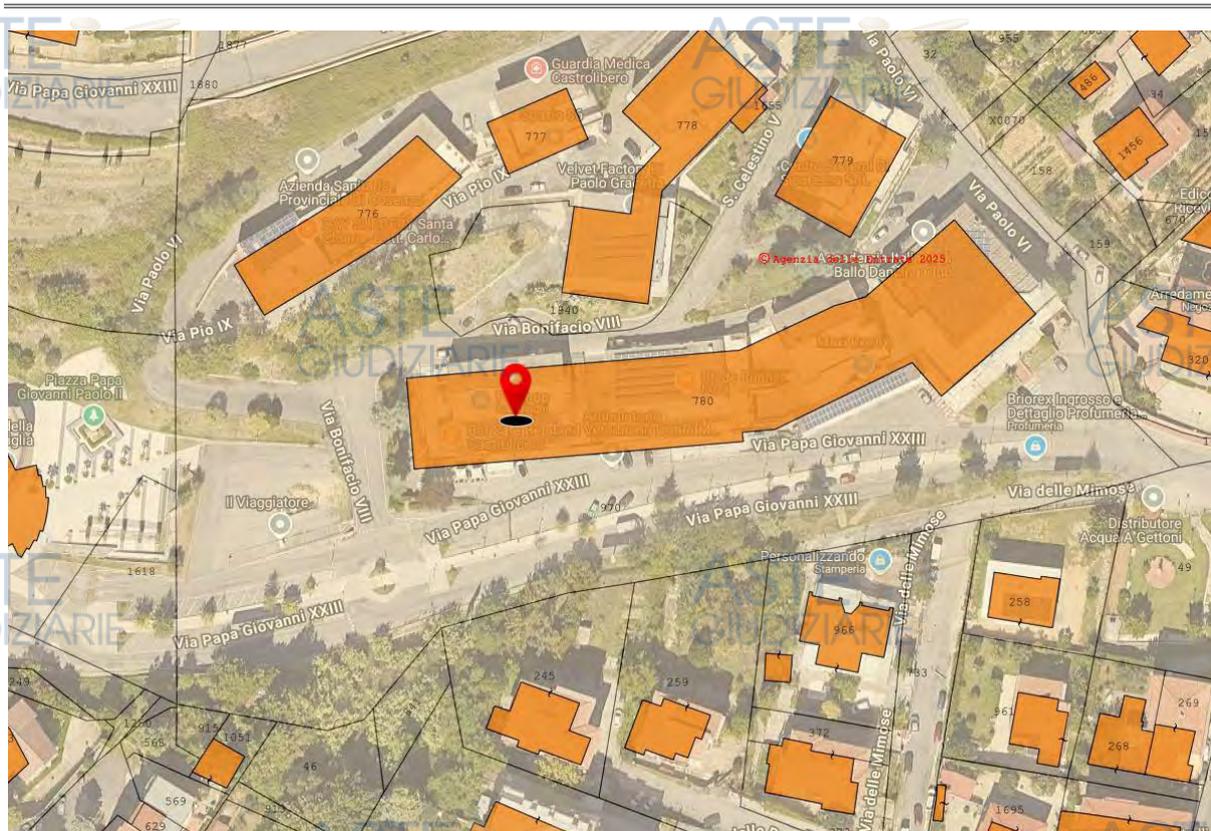


Figura 2: Inquadramento Catastale, Foglio 9, Part. 780 – Fonte: Agenzia del territorio – ForMaps.

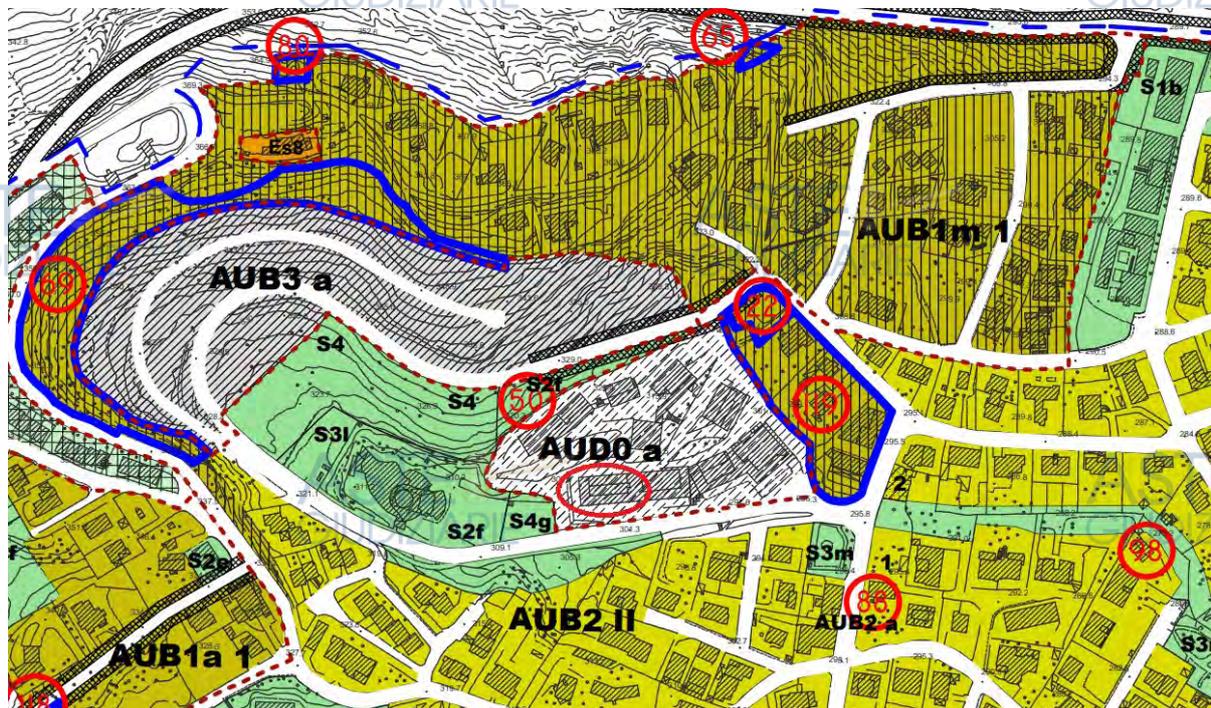


Figura 3: Stralcio della Tavola di classificazione del PSC, Comune di Castrolibero. Fonte: Portale Comune di Castrolibero.

V. Ambiti di interesse comune urbanizzabili polifunzionali AUD	
	<b>AUD 0</b> Ambiti direzionali - commerciali saturi
	<b>AUD 1</b> Ambiti direzionali - commerciali degradati nuovi impianti
	<b>AUD 1i</b> Ambiti direzionali - commerciali degradati in itinere
	<b>AUD 2</b> Ambiti direzionali - commerciali degradati nuovi impianti
	<b>AUD 3</b> Ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale e sovracomunale
	<b>AUD 3i</b> Ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale e sovracomunale in itinere
	<b>AUD 4</b> Ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale
	<b>AUD 5</b> Parco fluviale

Figura 4: Stralcio Legenda tavola PSC

Come si evince dalle precedenti figure sopra riportate l'immobile si trova nella zona AUD0 – Ambiti direzionali – Commerciali saturi, secondo il PSC del comune di Castrolibero.

Gli identificativi catastali, da visura catastale attuale in Allegato 2 aggiornati a marzo 2025, sono:

- **Foglio 9,**
- **Particella 780,**
- **Sub 27,**
- **Categoria C/1**
- **Zona censuaria 2**
- **Classe 3**
- **Consistenza 288 mq**
- **Rendita 7139,50 €**
- **Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII Piano 1**
- **Dati di superficie: Totale: 335 mq**

La struttura dell'immobile è in calcestruzzo armato, dal sopralluogo non sono stati evidenti danni strutturali e non, quindi la costruzione risulta integra. Le concessioni edilizie risultano:

La Concessione ad Edificare [redacted] – con certificato di Agibilità [redacted]

– Il Permesso di Costruire [REDACTED] costruzione di una  
copertura del terrazzo

Il Permesso di Costruire in Sanatoria [REDACTED]

DIA per la chiusura del terrazzo, [REDACTED]

Convenzione sulle modalità costruttive, [REDACTED]

Il bene è costituito da una struttura in calcestruzzo armato al primo piano di una palazzina di due piano fuori terra, che a sua volta fa parte di un complesso direzionale più ampio, questo si può dedurre dall'inquadramento territoriale in Figura 2 e Figura 4.

Si sono riportate le licenze edilizie per ricostruire la storia della costruzione. Infatti, lo stabile è stato costruito con la Concessione ad Edificare [REDACTED], poi è stata aggiunta la copertura dello stabile che non era stata inserita nella licenza di costruzione, nel 2005 (Il Permesso di Costruire [REDACTED]), in seguito è stata fatta una sanatoria perché le dimensioni del progetto approvato dal permesso di costruire differivano dalle dimensioni del realizzato, e a seguito di un ordine di demolizione è stata approvata la sanatoria della copertura (Permesso di Costruire in Sanatoria, [REDACTED]), infine, è stata depositata una DIA per la chiusura a vetrata della terrazza antistante tutta la proprietà, con relativa convenzione tra l'ente e la proprietà sulle modalità costruttive, in quanto trattasi di un'area satura che non permetteva l'aumento volumetrico (DIA per la chiusura del terrazzo, n. [REDACTED]).

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G9750

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

Si riporta in seguito lo schema planimetrico dello stato di fatto redatto dalla sottoscritta, al fine di poter meglio descrivere le caratteristiche del bene.

Planimetria dello stato di fatto

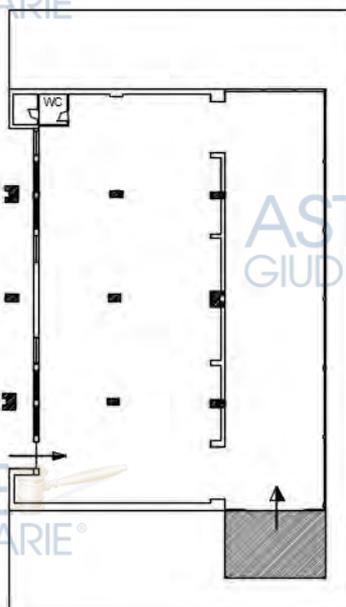


Figura 5: Planimetria dello Stato di Fatto.

Dalla figura si evince che il magazzino è perimetrato all'interno di una terrazza, la parte campita in basso rappresenta l'area della copertura dell'entrata realizzata con pilastri in acciaio con copertura metallica, di fatto una tettoia. Questo manufatto non rientra in nessuna delle pratiche edilizie presenti al comune di Castrolibero, dunque l'opera risulta difforme rispetto alla normativa edilizia e urbanistica.

Dalla planimetria si evince un muro centrale che divide la struttura in calcestruzzo armato rispetto alla parte chiusa a vetrata ricadente sulla superficie della terrazza. Tale parte è strutturata così come da DIA sopracitata in Allegato 1. La superficie totale dell'immobile risulta di 483 mq. Il sistema di riscaldamento è elettrico, è dotata di un servizio con antibagno di circa 7 mq. Bisogna inoltre mettere in rilievo che la

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G9750

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

planimetria differisce da quella approvata con la DIA e con la Planimetria Catastale depositata non soltanto per la tettoia esterna, ma anche per una stanza adibita ad ufficio che non esiste più, e per le rientranze dei muri che sono stati rettificati. Si riporta in seguito la tavola di confronto tra la planimetria catastale e quella reale.

### Planimetria di Confronto



Figura 6: Planimetria di confronto tra il Catastale e lo Stato di Fatto

### 5°Quesito. Conformità dati attuali con dati di pignoramento.

*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.*

L'immobile oggetto della procedura in epigrafe è un magazzino con destinazione d'uso commerciale ubicato nel comune di Castrolibero alla Località Andreotta, alla via Papa Giovanni XIII.

Gli identificativi catastali, da visura catastale attuale in Allegato 2 aggiornati a marzo 2025, sono:

- **Foglio 9,**
- **Particella 780,**
- **Sub 27,**
- **Categoria C/1**
- **Zona censuaria 2**
- **Classe 3**
- **Consistenza 288 mq**
- **Rendita 7139,50 €**
- **Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII Piano 1**
- **Dati di superficie: Totale: 335 mq**

Sono i dati conformi a quelli inseriti nel pignoramento che corrispondono in maniera univoca all'immobile in oggetto.

**6° Quesito. Conformità Catastale allo stato di fatto.**

***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.***

Come sopra descritto la planimetria differisce da quella approvata con la DIA e con la Planimetria Catastale depositata non soltanto per la tettoia esterna, ma anche per una stanza adibita ad ufficio che non esiste più, e per le rientranze dei muri che sono stati rettificati. Si riporta in seguito la tavola di confronto tra la planimetria catastale e quella reale.

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G9750

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

Riscontrata la difformità tra lo schema Catastale e quello reale bisogna procedere ad un aggiornamento per variazione della superficie e della distribuzione degli spazi interni.

### Planimetria di Confronto



Figura 7: Planimetria di confronto tra il Catastale e lo Stato di Fatto

Il costo di questa operazione è suddiviso nella parcella del tecnico che si aggira intorno a 600 €, e il costo dei diritti catastali che è di 50 € per ogni variazione.

Elaborazione tecnica per aggiornamento Catastale	Costo €
Rilievo	200
Stesura planimetria	300
Compilazione Docfa	100
Costo Docfa	50
<b>Tot</b>	<b>650</b>

## 7°Quesito. Strumento Urbanistico Vigente

### *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

E Come già indicato precedentemente lo strumento urbanistico attualmente in vigore al Comune di Castrolibero è il PSC di cui in Allegato 11 si riporta la Tav. A – Ambiti e trasformazioni del Territorio - Individuazione e perimetrazione delle osservazioni al PSC. Al 4°Quesito (pag. 10) si è messa in evidenza la zona di riferimento AUD0 – Ambiti direzionali – commerciali saturi, in cui ricade l'immobile oggetto della procedura. Inoltre, il Comune di Castrolibero adotta il **Regolamento Edilizio e Urbanistico (REU)** come strumento urbanistico principale per la pianificazione territoriale. Questo regolamento disciplina l'utilizzo del territorio comunale, suddividendo il territorio in diverse zone con specifiche destinazioni d'uso e parametri edilizi. È questo che si deve consultare se si vuole fare un intervento edilizio all'interno del comune.

## 8°Quesito. Conformità e difformità urbanistico – edilizie

*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 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'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.*

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G9750

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Planimetria dello stato di fatto

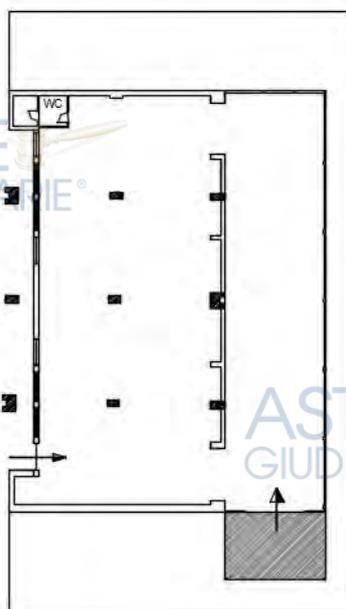


Figura 8: Planimetria dello Stato di Fatto.

Dalla figura si evince che il magazzino è perimetrato all'interno da una terrazza, la parte campita in basso rappresenta l'area della copertura dell'entrata realizzata con pilastri in acciaio con copertura metallica, di fatto una tettoia. Questo manufatto non rientra in nessuna delle pratiche edilizie presenti al comune di Castrolibero, dunque l'opera risulta difforme rispetto ai dati urbanistici ed edilizi, quindi risulta essere stata realizzata senza una corrispondente pratica o licenza edilizia.

Inoltre, dalla planimetria si evince un muro centrale che divide la struttura in calcestruzzo armato rispetto alla parte chiusa a vetrata ricadente sulla superficie della terrazza. Tale parte è strutturata così come da DIA sopracitata in Allegato 1, che riporta: "è costituita da elementi prefabbricati in metallo dotati di aperture al fine di garantire l'illuminazione naturale". Il muro centrale citato risulta difforme allo schema depositato in comune all'interno della DIA suddetta.

Schema delle difformità:

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G9750

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



- Tettoia esterna all'ingresso principale lato sud dell'immobile, è un manufatto realizzato in assenza di titolo edilizio;
- Planimetria difforme rispetto al titolo approvato sulla distribuzione degli spazi interni.

Bisogna procedere ad una sanatoria per i manufatti su esposti, ma è necessario a questo punto fare una premessa:

Il **Piano Strutturale Comunale (PSC)** di Castrolibero prevede meccanismi di **perequazione urbanistica** e **incentivazione volumetrica** per interventi di rigenerazione urbana, inclusa l'area di via Papa Giovanni XXIII, identificata come zona **AUDO.**, in oggetto.

**Perequazione Urbanistica:** Questo strumento consente una distribuzione equa dei diritti edificatori tra proprietari, indipendentemente dalla localizzazione specifica dei terreni. Nel PSC di Castrolibero, la perequazione è applicata per promuovere interventi di riqualificazione nelle zone designate come **AUD** (Aree Urbane da Riqualificare), tra cui la **AUDO**. I proprietari che partecipano a piani di recupero o riqualificazione possono trasferire o acquisire diritti edificatori, favorendo così uno sviluppo urbano equilibrato.

**Incentivazione Volumetrica:** Il PSC introduce incentivi volumetrici per incoraggiare interventi di rigenerazione urbana nelle aree **AUD**. Nella zona **AUDO** di via Papa Giovanni XXIII, tali incentivi possono tradursi in aumenti della capacità edificatoria, a condizione che gli interventi rispettino specifici criteri di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e qualità architettonica. Questi incentivi sono finalizzati a promuovere la densificazione controllata e la riqualificazione delle aree urbane degradate. Nel **Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU) di Castrolibero**, per gli Ambiti Direzionali Commerciali Saturi (**AUDO**), la possibilità di aumento della volumetria è regolata dalle norme del **PSC (Piano Strutturale Comunale) e del REU**.

Dalla documentazione emerge che:

- **L'indice di edificabilità per la zona AUD0 è 0,834 mq/mq.**
- **La superficie coperta massima consentita è del 35% della superficie totale.**
- **La superficie permeabile deve essere almeno il 30%.**
- **L'altezza massima degli edifici è di 16,50 metri.**

Secondo il **Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU) del Comune di Castrolibero**, le tettoie non sono computabili nel calcolo della superficie coperta prevista nella zona d'intervento. Tuttavia, la loro superficie, nel rispetto totale dell'intervento, **non potrà superare il 30% della superficie coperta dell'intervento non destinata a tettoia, portico o porticato**. Possono essere realizzate in tutte le zone del territorio, **compatibilmente con le altre normative di settore e nel rispetto delle distanze** previste dal regolamento.

Quindi, la tettoia costruita su una porzione di terrazza con struttura in acciaio e copertura in metallo non dovrebbe incidere sulla volumetria,

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G9750

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a condizione che rispetti la percentuale massima del 30% della superficie coperta dell'intervento e le altre norme urbanistiche. Da questa analisi si può dedurre la sanabilità dell'opera, con l'ausilio della SCIA in Sanatoria, così come previsto dal D.P.R. 380/01. Tuttavia, è sempre consigliabile verificare con l'ufficio tecnico comunale per eventuali restrizioni specifiche o vincoli urbanistici particolari.

<b>Elaborazione tecnica</b>	<b>Prezzo euro</b>
Rilievo immobile e redazione planimetria	500.00
Redazione progetto strutturale tettoia	500.00
Relazione tecnico asseverativa	300.00
Compilazione SCIA in sanatoria	250.00
Trasmissione dati SUE	50
Trasmissione dati SISMICA	50
Certificato di agibilità	150
<b>Totale</b>	<b>1800</b>

Queste spese sono da considerarsi come una mera stima dell'ordine di grandezza, in quanto riguardano le parcelle di professionisti che vanno adeguate per il caso specifico in esame. E comunque vanno sempre considerate al lordo delle sanzioni e degli oneri di costruzione definibili dall'amministrazione Comunale.

### **9°Quesito. Suddivisione in Lotti**

***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***

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G9750

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

L'immobile in oggetto è un magazzino con destinazione d'uso commerciale che ospita un'attività di vendita al dettaglio, non si consiglia la suddivisione in lotti data questa destinazione d'uso. Suddividendo lo spazio, si ridurrebbero le potenziali opportunità di acquisto ad un più ampia platea di acquirenti.

### **10°Quesito. Divisibilità del bene.**

*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 (e, 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.*

L'immobile non risulta pignorato pro quota ma per la piena proprietà della ditta esecutata [REDACTED]

### **11°Quesito. Stato di possesso del bene**

*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*

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G9750

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura.*

Dall'ispezione condotta sull'immobile oggetto della procedura esecutiva, è emerso che esso risulta attualmente occupato dalla ditta [REDACTED] la quale esercita all'interno del magazzino un'attività commerciale di vendita al dettaglio con il marchio della catena [REDACTED]. Il legale rappresentante della ditta occupante risulta essere la Sig.ra [REDACTED], nata [REDACTED].

L'occupazione dell'immobile da parte della suddetta ditta avviene in forza di un **contratto di locazione** stipulato in data [REDACTED] che si riporta in Allegato 5. Tuttavia, dalla verifica effettuata presso il registro degli atti privati dell'Agenzia delle Entrate, anche con il supporto del proprietario che ha fornito accesso al cassetto fiscale, non risulta alcuna registrazione del contratto.



Figura 9: Screen Del Cassetto fiscale della ditta [REDACTED]

Pertanto, **il contratto di locazione non possiede data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento** e, di conseguenza, non è opponibile alla procedura esecutiva.

Il contratto prevede un canone annuo di **12.000,00 €**.

Inoltre, nel contratto è stabilito che la locazione abbia una durata di 6 (sei) anni, con decorrenza dal 01.07.2020 e scadenza il 01.07.2026, rinnovandosi automaticamente per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi con lettera raccomandata A/R o PEC almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

In caso di cessazione anticipata da parte del conduttore, questi dovrà dare preavviso scritto con 12 mesi di anticipo, restando comunque obbligato al pagamento del canone fino alla data di effettiva riconsegna dell'immobile. Il valore locativo del bene risulta, dal calcolo effettuato al 15°Quesito:

$$V_{Loc} = V_{OmiLocCorr} * S_{Netta} = 4.25 * 483 = 2055 \text{ €}$$

In ogni caso, essendo il contratto non registrato e quindi privo di data certa, non è opponibile alla procedura esecutiva, quindi non è possibile esprimere valutazioni sulla congruità del canone versato.

### **12°Quesito. Disponibilità dell'immobile**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

L'immobile non è occupato da un coniuge separato ma è in locazione ad una ditta che opera nel settore del commercio al dettaglio: ■

### **13°Quesito. Esistenza di vincoli**

*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.*

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G9750

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sull'immobile non gravano vincoli di natura territoriale, come si è dedotto dalla classificazione degli ambiti territoriali del PSC di cui si riporta la tavola A (Allegato 11)

**14°Quesito. (13 BIS) Spese di gestione**

*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.*

Lo stabile di cui fa parte il magazzino in oggetto della procedura in epigrafe non è costituito come condominio quindi non risultano oneri riguardanti tali spese di gestione o manutenzione, o di ordinario condominiale.

**15°Quesito. Stima**

*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 forfetario 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.*

Per poter operare la stima del bene in oggetto bisogna dapprima fare delle considerazioni generali sulla tipologia di stima che si vuole

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G9750

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

considerare. Come è noto, i metodi, diretti e indiretti di stima di un bene immobile dipendono principalmente dallo scopo della valutazione. In questo caso in esame la valutazione del bene ha come unico scopo quello di valutare il valore reale ed attuale dell'immobile.

A tal proposito la metodologia di stima utilizzata dovrà ottenere il più probabile valore di mercato del bene, che intrinsecamente corrisponde al valore attuale e consiste nella determinazione del valore venale più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni eventuale influenza esterna. Tale metodo è funzionale alla domanda e offerta del mercato locale, quindi risulta collegato e dipendente dal bene intrinseco e da condizioni estrinseche condizionate al posto in cui è ubicato inteso proprio come territorio di appartenenza.

La stima che si intende effettuare applica il criterio di tipo analogico – comparativo, basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi in termini di caratteristiche e posizione. La media di questi valori viene fatta utilizzando la formula:

$$p_0 = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

Dove:

$p_0$  = prezzo unitario ordinario

$p_i$  = prezzo unitario del bene i-esimo

$S_i$  = superficie convenzionale del bene i-esimo

da cui

$$V_m = p_0 * S_p$$

dove

$V_{mb}$  = **valore di mercato del bene oggetto di stima;**

$S_p$  = **superficie ponderata del bene oggetto di stima**

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) – mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G9750

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

Per reperire i valori di mercato, si consultano tramite le agenzie immobiliari, o tramite i notai della zona o come nel caso in esame, si consultano i valori medi di mercato riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Agenzia delle Entrate) o con il borsino Immobiliare.

<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

<http://www.borsinoimmobiliare.it/>

### Stima dell'immobile

La stima dell'immobile fin qui descritto viene effettuata reperendo dapprima i dati necessari dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tramite il sito sopra riportato, che mostra come risultati i seguenti:

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link.

Provincia: COSENZA  
 Comune: CASTROLIBERO  
 Fascia/zona: Suburbana/ANDREOTTA RUSOLI GAROFALO CASTELVENERI SERRA MICELI  
 Codice di zona: E1  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	760	1200	L	5,1	7,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per la tipologia Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**Legenda**

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Figura 10: Borsini immobiliari, per la zona di riferimento dell'immobile

Da questi dati si ricava il valore medio di locazione (**V<sub>LocMEDIO</sub>**), e il valore medio di mercato di riferimento (**V<sub>OMIMEDIO</sub>**), che è proprio il valore di comparazione per la stima.

$$V_{LocMEDIO}(p_0) = (V_{OMIMax} + V_{OMin}) / 2 = 5.1 + 7.6 / 2 = 6.35 \text{ €/mq x mese}$$



ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso concessa a: Ingegnere Fabiana Silvestri - Via IV Traversa Kennedy 26 - 87036 Rende CS

STIMA IMMOBILE ID 2 - Rif. 2

Immobile in via papa giovanni xxiii - 87036 castrolibero - cosenza - calabria - italia (piano 1)

Perizia 1 Riferimento Data redazione perizia Data di stima

Stima per Proprietà Vulcano Rocco e C. s.r.l. Data di stima marzo 2025

Destinazione Commerciale Foglio 9 Particella 780 Subalterno 27 Categoria C/1

UBICAZIONE	PLANIMETRIA	CATASTO	CONSTATAZIONI	FOTO	SUPERFICIE	CORRETTIVI	STIMA	RELAZIONE	ALLEGATI	IMPAGINAZIONE
COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO										Prezzi marginali
						Piano con ascensore	PCA	x		
					Primo: 0,90	Piano senza ascensore	PSA	0,900	x	-54.194
						Orientamento	ORI		x	
						Esposizione	ESP		x	
					Affaccio Su strada: 1,00	Affaccio	AFF	1,000	x	0
					Taglio > mq 200: 0,95	Taglio	TAG	0,950	x	-27.097
					Balconi Con terrazzo: 1,10	Balconi	BAL	1,100	x	54.194
						Distribuzione	DIS		x	
						Luminosità	LUM		x	
					Vetustà 40 anni VET inserito	Vetustà	VET	0,750	x	-135.485
					Finitura Ordinaria: 1,00	Finitura	FIN	1,000	x	0
					Manutenzione: immobile Normale: 1,00 + stabile Mediocre: 0,95	Manutenzione: immobile	MAN	0,950	x	-27.097
						Riscaldamento	RIS		x	
						Efficienza energetica	EFF		x	
						Localizzazione	LOC		x	
					Stabile Nella media della zona: 1,00	Stabile	STA	1,000	x	0
					Parcheggio Normale: 1,00	Parcheggio	PAR	1,000	x	0
						Trasporti	TRAS		x	
						Traffico	TRAF		x	
						Zona	ZON		x	
						Produttività	PROD		x	
						Altro	ALT		=	
Coefficiente correttivo per stima di localizzazione						0,670106	Coefficiente correttivo		0,670106	-178.783

Figura 11: Calcolo dei coefficienti correttivi

Il valore del coefficiente risulta:  $C_{Corr}=0.670106$

A questo punto si può procedere al calcolo della stima dell'immobile

$$V_m = V_{OM} \text{ medio} * C_{Corr} = 656.7 \text{ €/mq}$$

Da cui si ottiene

$$V = V_m * S_p = 335'641.35 \text{ €} = 335'600 \text{ €}$$

Questo è il più probabile valore di mercato per l'immobile.

Mentre il valore locativo del bene risulta:

$$V_{OmLocCorr} = V_{LocMEDIO}(p_0) * C_{Corr} = 4.25 \text{ €/mq}$$

$$V_{Loc} = V_{OmLocCorr} * S_{Netta} = 4.25 * 483 = 2055 \text{ €}$$

**STIMA IMMOBILE ID 2 - Rif. 2**

Immobile in via papa giovanni xxiii - 87036 castrolibero - cosenza - calabria - italia (piano 1)

Perizia 1 Riferimento Data redazione perizia Data di stima 1  
marzo 2025

Proprietà  
Vulcano Rocco e C. s.r.l.

Destinazione Commerciale Foglio 9 Particella 780 Subalterno 27 Categoria C/1

**STIMA PER COMPARAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE CON BORSINI IMMOBILIARI**

Valore di riferimento: Valore locazione mensile zona per mq - EUR	Coefficiente correttivo	Valore per mq EUR	Superficie commerciale mq	Valore di locazione mensile EUR
6,35	x 0,670106	= 4,26	x 483,00	= <b>2.055</b>

Valore di locazione zona per mq - EUR: 6,35

Prezzo marginale per mq EUR: -2,09

Valore di locazione annuale EUR: 24.660

Rendimento annuo lordo: 6,7905%

Rendimento annuo netto: 6,7905%

Figura 12: Calcolo del canone di locazione.

Calcolo Valore immobile	
<b>Lotto unico</b>	
Dati catastali (non Aggiornati)	Foglio 9 - Part. 780, Sub 27, Cat. C/1- Zona censuaria 2 Classe 3 Consistenza 288 mq Rendita 7139,50 € Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII Piano 1
Superficie ponderata	511.10 mq
<b>Valore immobile da stima</b>	<b>335'600</b>
Decurtazione del 15%	285'260
<b>Oneri Aggiornamento Catastale</b>	650
Oneri per sanatoria <sup>1</sup>	1800
<b>Valore netto dell'immobile</b>	<b>282'810</b>

<sup>1</sup> Sono da considerarsi al lordo delle sanzioni e degli oneri di costruzione definibili dall'amministrazione Comunale.

**16° Quesito. Succinta descrizione del bene.**

*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.*

La separata e succinta descrizione del lotto viene riportata nel **File Riassuntivo** che si allega in corredo alla perizia. Si riporta anche in seguito:

Piena proprietà di un'immobile commerciale posto al primo piano di uno stabile parzialmente a due piani, ubicato nel comune di Castrolibero alla Località Andreotta, alla via Papa Giovanni XIII. All'interno del bene c'è un'attività commerciale denominata [REDACTED] gestita dalla società [REDACTED] che ha contratto di locazione con la ditta eseguita [REDACTED]

È censito all'Agenzia del Territorio al: Foglio 9 - Part. 780, Sub 27, Cat. C/1 - Zona censuaria 2 - Classe 3 - Consistenza 288 mq - Rendita 7139,50 € - Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII - Piano 1.

La zona di riferimento in cui ricade l'immobile oggetto della procedura è AUDO - Ambiti direzionali - commerciali saturi. È una zona centrale del comune di Castrolibero in cui sono presenti numerosi servizi, anche un polo sanitario, una chiesa e numerosi ristoranti e supermercati. La struttura dell'immobile è in calcestruzzo armato, e risulta integra. Lo stabile è stato costruito con regolare licenza a edificare nel 1985. Il bene è costituito da una struttura in calcestruzzo armato al primo piano di una palazzina di due piani fuori terra, che a sua volta fa parte di un complesso direzionale più ampio. È costituito da una superficie interna di circa 483 mq, che risulta divisa in due zone, una in calcestruzzo armato

IV trav. Via Kennedy, 26 - 87036 - Rende

Pec. [fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu](mailto:fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu) - mail. [ing.fabianasilvestri@deltazeta.it](mailto:ing.fabianasilvestri@deltazeta.it)

P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G9750

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

è una parte con vetrata perché è il risultato della chiusura di parte della terrazza che perimetra tutto il magazzino.

Il sistema di riscaldamento è elettrico, è dotata di un servizio con antibagno di circa 7 mq. L'ingresso principale è coperto da una tettoia di circa 26 mq. L'altezza è di 3.30 mt.

### Conclusioni

***Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.***

Con l'auspicio di avere ottemperato compiutamente al conferito mandato, chi scrive manifesta infine, ma non da ultimo, piena disponibilità a fornire, ove richiesto, eventuali ed ulteriori delucidazioni, con riserva di integrare e replicare anche su fatti e circostanze all'attualità sconosciuti.