



ALLEGATO 10: Relazione epurata dai dati sensibili





TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE I CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott. Assunta Gioia

Procedura: n.193/2024 R.G.E.I.

Oggetto: Relazione di stima dei beni pignorati



RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE



Il CTU

Ing. Fabiana Silvestri





Sommaro



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA	1
SEZIONE I CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI	1
RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE	1
1. PREMessa	3
2. RISPOSTE AI QUESITI	5
1° Quesito. Completezza della documentazione (certificati e catastali)	5
2° Quesito. Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli	9
3° Quesito. Visure Ipotecarie	10
4° Quesito. Identificazione del bene	11
5° Quesito. Conformità dati attuali con dati di pignoramento	16
6° Quesito. Conformità Catastale allo stato di fatto	17
7° Quesito. Strumento Urbanistico Comunale	20
8° Quesito. Conformità e difformità urbanistico – edilizie	20
9° Quesito. Suddivisione in Lotti	24
10° Quesito. Pignoramento pro quota	25
11° Quesito. Stato di possesso del bene	25
12° Quesito. Disponibilità dell'immobile	26
13° Quesito. Esistenza di vincoli	26
14° Quesito. (13 BIS) Spese di gestione	26
15° Quesito. Stima	27
16° Quesito. Succinta descrizione del bene	32
Conclusioni	33



IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende
 Pec. fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu – mail. ing.fabianasilvestri@deltazeta.it

P.IVA: 03843730783 - CF

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



ASTE GIUDIZIARIE®
1. PREMESSA

ASTE GIUDIZIARIE®

La sottoscritta Ing. Fabiana Silvestri, [REDACTED]
[REDACTED] iscritta all'ordine degli ingegneri di
Cosenza al [REDACTED], 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 10.02.2025, dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del tribunale
di Cosenza dott.ssa Assunta Gioia, CTU esperto estimatore nella
procedura RGEI n. 193/2024.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

In qualità di custode della procedura è stata nominata l'Avv. Maria
Monteleone con fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e decreto, con
formulazione di quesiti in data 10.02.2025.

La sottoscritta ha accettato l'incarico e effettuato il giuramento in data
12.02.2025.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

La procedura è promossa da

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED] in
persona del legale rappresentante pro tempore, e per essa, in
qualità di mandataria con rappresentanza del [REDACTED]
[REDACTED] in persona
del Presidente del C.d.A., con sede [REDACTED]
[REDACTED]
rappresentata e difesa [REDACTED] del Foro di
Cosenza, con studio in Cosenza [REDACTED]
[REDACTED]

contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED] ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione
dell'appartamento con garage in Acri alla via Cesare Battisti, 57

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF [REDACTED]

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



identificato catastalmente al Foglio 86, Part.2220, Sub 36 (ex Part. 2220, Sub 12 e Sub 18) - per la quota di ½ ciascuno del sig.

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'Agenda del Territorio (**Sister**), la planimetria catastale 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 Aciri, 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, così come si riporta in Allegato 1 alla presente. Si riportano quindi i documenti ricevuti, in copia dal comune che nello specifico sono:

- il Permesso di Costruire, n. 1789 del 07.02.2006
- DIA n. 16044 del 14.09.2007

Non è presente il certificato di Agibilità.

sono stati altresì richiesti all'ufficio di anagrafe e stato civile del comune di Aciri, anche i certificati di residenza, di stato civile e di matrimonio con annotazione per entrambi gli esecutati, che si riportano in Allegato 5.

Di concerto con la custode della procedura è stato fissato il sopralluogo del bene in oggetto, per il giorno 2.04.2025. Durante il sopralluogo la sottoscritta ha operato il rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto della procedura, alla presenza della custode avv. Maria Monteleone e del sig. [REDACTED], così come riportato nel verbale in Allegato 7. L'immobile risulta abitato dalla famiglia degli esecutati, e in buone condizioni di conservazione. I beni oggetto della procedura consistono in un duplex, posto al primo piano di uno stabile

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF [REDACTED]

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

di tre piani f.t. con il garage al piano seminterrato. L'appartamento è composto da un ingresso con zona living, un corridoio che conduce ad una cucina abitabile, il bagno, un ripostiglio e la lavanderia, la scala che conduce al piano di sopra è rivestita di legno ad una rampa, è composto da un bagno e due camere da letto, il soffitto è mansardato e ha un'altezza che va da 90 cm a 2.80 mt. Il secondo piano è accatastato come soffitta.

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. 193/2024, 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

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF

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

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 28.10.2024) così come prescritto dal citato articolo 567 c.p.c.

Tale certificazione redatta dal Notaio dott. Niccolò Tiecco riporta, sull'immobile oggetto della procedura, identificato al Catasto fabbricati del comune di Acri:

- **Foglio** 86;
- **Particella** 2220;
- **Subalterno** 36;
- **Rendita** 185.92 euro
- **Zona censuaria** 1
- **Categoria** A/2
- **Classe** 1
- **Consistenza** 4,5 vani;
- **Totale superficie** 115 m², totale escluse aree scoperte: 105 m²

L'unità immobiliare è nella titolarità dei signori [REDACTED]
[REDACTED] - per il diritto
di proprietà per la quota di 1/2 e [REDACTED]
[REDACTED] - per il diritto di proprietà per la
quota di 1/2,

Per essere agli stessi pervenuta dalla signora [REDACTED]
[REDACTED] giusta atto di
Compravendita a rogito Notaio [REDACTED] Repertorio n.

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF [REDACTED]

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

36035/17626 del 14/06/2011, trascritto in data 30/06/2011 ai nn. Registro Particolare 12704 e Registro Generale 18448.

Quanto alienato pervenne a [REDACTED]

[REDACTED] giusta atto di Compravendita a rogito Notaio [REDACTED] n. 38161/15558 del 27/02/2009, trascritto in data 27/03/2009 ai nn. Registro Particolare 5640 e Registro Generale 8203.

Il suolo su cui il fabbricato insiste pervenne a [REDACTED], dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 4/12; nonché dai germani [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 2/12; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 2/12; [REDACTED]

proprietà 2/12; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 2/12; giusta atto di Compravendita a rogito Notaio [REDACTED] Repertorio n. 31683/10609 del 11/03/2005, trascritto in data 09/04/2005 ai nn. RP 7166 e RG13677.

Il suolo edificatorio si apparteneva a [REDACTED], nonché ai germani [REDACTED]

[REDACTED], in virtù della successione devoluta per legge in morte del coniuge e padre [REDACTED]

[REDACTED] apertasi il 16.06.1998; giusta den. n. 138 vol. 136 presentata presso l'Ufficio del Registro di Acri il 15/12/1998, trascritta in data 09/05/2000 ai nn. Registro Particolare 6519 e Registro Generale 8969; cui ha fatto seguito atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio [REDACTED]

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF [REDACTED]

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

Repertorio n. 738/623 del 15/04/2013, trascritto in data 30/04/2013 ai nn. Registro Particolare 8019 e Registro Generale 11070.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Registro Particolare: 3415 Registro Generale: 18451 del 30/06/2011
ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 36105/17676 Data 16/03/2011
Notaio [REDACTED] sede COSENZA (CS) Codice fiscale [REDACTED] - **IPOTECA VOLONTARIA** Derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** - Capitale € 60.000,00 - Durata 20 anni - Totale € 120.000,00

SOGGETTI A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

SOGGETTI CONTRO: DEBITORE IPOTECARIO [REDACTED]
[REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
Registro Particolare: 31096 Registro Generale: 37561 del 16/12/2024

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 3953 Data 05/11/2024 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

SOGGETTI A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED]

SOGGETTI CONTRO: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; [REDACTED]

[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF [REDACTED]

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

Ricostruendo così la storia dell'immobile fino ai venti anni precedenti la notifica dell'atto di pignoramento del 24.10.2024.

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:

Registro Particolare: 3415 Registro Generale: 18451 del 30/06/2011

ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 36105/17676 Data 16/03/2011

Notaio [REDACTED] sede [REDACTED] Codice fiscale

[REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA** Derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Capitale €

60.000,00 - Durata 20 anni - Totale € 120.000,00

SOGGETTI A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

SOGGETTI CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

TERZO DATORE DI IPOTECA: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di
proprietà per la quota di 1/2

Registro Particolare: 31096 Registro Generale: 37561 del 16/12/2024

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 3953 Data 05/11/2024 - **ATTO**

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IV trav. Via Kennedy, 26 - 87036 - Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF [REDACTED]

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

SOGGETTI A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SOGGETTI CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; [REDACTED]

[REDACTED] – Codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Non sussistono ulteriori gravami agli atti.

3° Quesito. Visure Ipotecarie

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;

Trattandosi di immobili urbani (Cat. A/2) non è necessario il certificato di destinazione urbanistica, secondo quanto previsto dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001. Infatti, tale articolo stabilisce che il CDU è obbligatorio solo per i terreni e solo nei seguenti casi:

- Superficie superiore a 5.000 mq, indipendentemente dall'uso.
- Superficie inferiore a 5.000 mq, solo se il terreno è situato in zona agricola.

Che non rientra nel caso in esame.

Dal controllo incrociato tra la documentazione depositata dalla parte creditrice (Certificazione notarile sostitutiva) e le ispezioni ipotecarie, prodotte dalla sottoscritta (Allegato 4), congiuntamente alle visure

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF [REDACTED]

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

Catastali storica e attuale (Allegato 2) dell'immobile, si può asserire che la documentazione ricostruisce i venti anni precedenti la notifica dell'atto di pignoramento (28.10.2024), e che non risultano discrepanze nel fascicolo, tra la documentazione depositata e quella prodotta.

La sottoscritta ha provveduto a produrre l'ispezione ipotecaria dal 2009 ad oggi ricostruendo i 15 anni precedenti la notifica dell'atto di pignoramento del 28.10.2024, dalla costruzione dell'immobile (2007) ad oggi:

- **TRASCRIZIONE** del 27/03/2009 - Registro Particolare 5640 Registro Generale 8203 Pubblico ufficiale CAPPELLI SERGIO Repertorio 38161/15558 del 27/02/2009 **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
- **TRASCRIZIONE** del 30/06/2011 - Registro Particolare 12704 Registro Generale 18448 Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 36035/17626 del 14/06/2011 **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
- **ISCRIZIONE** del 30/06/2011 - Registro Particolare 3415 Registro Generale 18451 Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 36105/17676 del 16/03/2011 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
- **TRASCRIZIONE** del 16/12/2024 - Registro Particolare 31096 Registro Generale 37561 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE Repertorio 3953 del 05/11/2024 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

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

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF

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

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;

Inquadramento territoriale

L'immobile oggetto della procedura è un appartamento duplex posto al primo piano di uno stabile di tre piani f.t. con il garage al seminterrato. È situato alla via Cesare Battisti, 57, nel comune di Acri. Questo borgo si trova tra la valle del fiume Mucone e la dorsale silana, Acri si affaccia da un lato verso la piana di Sibari e dall'altro verso l'altopiano della Sila. È porta d'accesso alla Sila Greca, con un paesaggio che alterna collina, montagna, boschi e pascoli. Parte del territorio ricade in area forestale e agricola, con forti vincoli ambientali e paesaggistici. Rispetto all'estensione territoriale comunale, l'immobile è situato a nord est non troppo lontano dal centro della cittadina. Nella zona limitrofa ci sono servizi, scuole ed è presente anche l'ospedale.

È composto da due livelli collegati internamente da una scala rivestita in legno, vi si accede da una traversa collegata con la via principale, attraverso una scala che dà accesso esclusivo al bene. È composto da un ingresso in zona living da cui si sviluppa un corridoio che collega la cucina, il bagno, la lavanderia e un ripostiglio. È anche presente un balcone che contorna tutto il lato est e il lato sud dell'appartamento. Al piano superiore mansardato sono situati un altro bagno e due camere da letto. L'altezza minima è 90 cm, mentre il punto più alto è a 2.80 mt. L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione, è dotato di riscaldamento autonomo a metano e infissi in PVC. Lo stabile non ha condominio, ed è stato costruito nel 2006 tramite il Permesso di costruire n.1789 del 07.02.2006. in cui è specificata la destinazione agli usi del

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF

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

terreno: zona di espansione C3 come area omogenea del PRG (Allegato 1), tale classificazione non è cambiata in quanto il Comune di Acri non ha ancora approvato il PSC, quindi, è ancora in vigore il PRG che porta come ultima approvazione la deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 4 gennaio 1982.

L'immobile è dotato di un magazzino al seminterrato, a cui si accede dall'esterno specificatamente dal lato ovest dello stabile.

Si riporta la planimetria dello stato di fatto dell'immobile per una più semplice comprensione degli spazi:

Planimetria dello stato di fatto

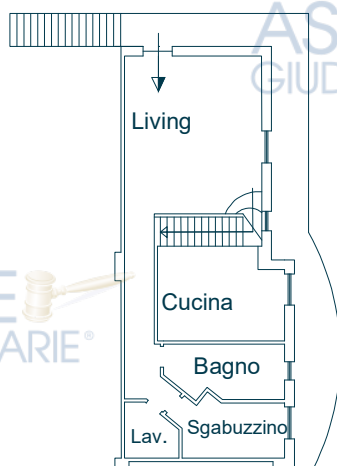
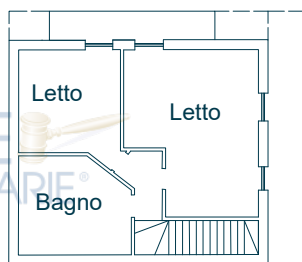


Figura 1: Planimetria dello stato di fatto

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF

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

È stata riscontrata una difformità sulla distribuzione degli spazi interni del piano mansardato, che consiste nel ricavo del bagno, rispetto alla planimetria catastale depositata il 2013 (Allegato 3).

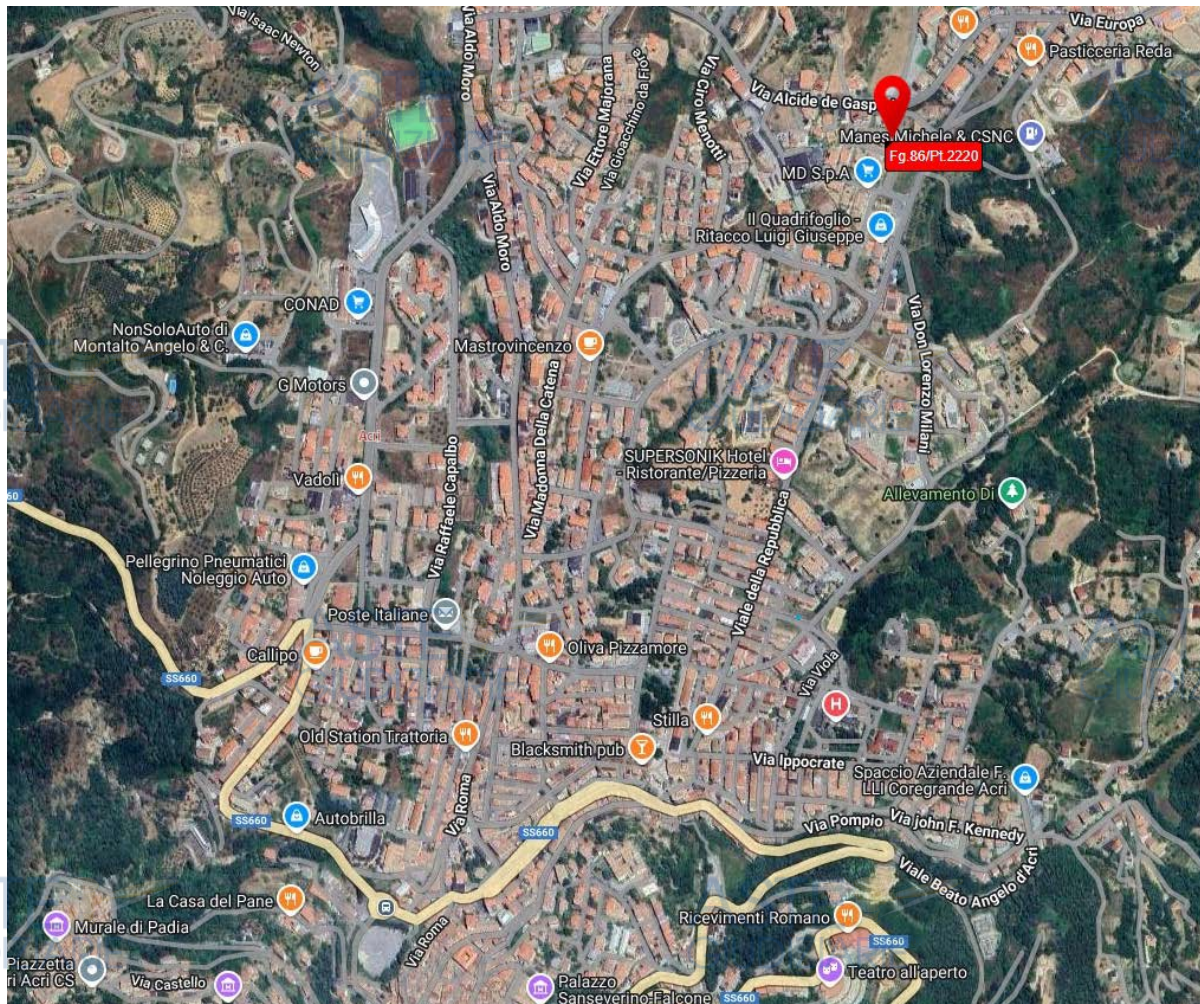


Figura 2: Inquadramento territoriale dell'immobile rispetto alla cittadina di Aciri.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende
Pec. fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu – mail. ing.fabianasilvestri@deltazeta.it

P.IVA: 03843730783 - CF

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



Figura 3: inquadramento territoriale rispetto al quartiere.

Gli identificativi catastali, da visura in Allegato 2, sono:

- **Foglio 86;**
- **Particella 2220;**
- **Subalterno 36;**
- **Rendita 185.92 euro**
- **Zona censuaria 1**
- **Categoria A/2**
- **Classe 1**
- **Consistenza 4,5 vani;**
- **Totale superficie 115 m², totale escluse aree scoperte: 105 m²**

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF

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

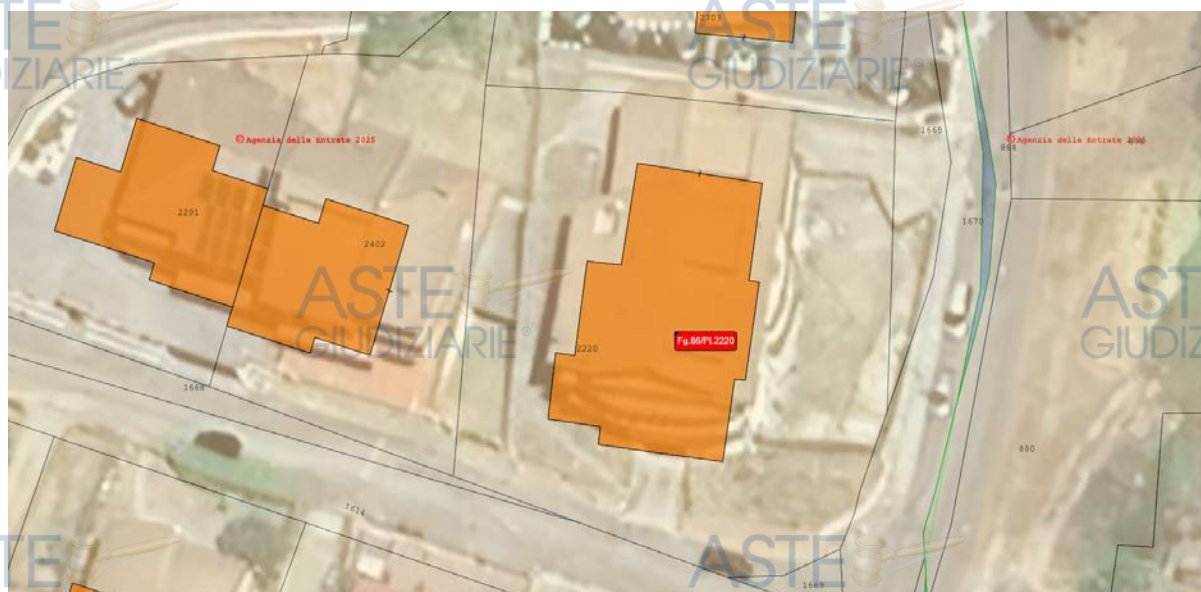


Figura 4: inquadramento catastale

L'immobile fino al 2013 risulta accatastato al Foglio 86, Part. 2220 Sub 12 e Sub 18 che corrispondevano rispettivamente all'appartamento e al garage, il 12.03.2013 il sign. [REDACTED] ha provveduto alla fusione dei due subalterni e alla costituzione di un unico Sub 36, che corrisponde all'appartamento e al garage, come si evince dalla visura storica riportata in Allegato 2

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.

Gli identificativi catastali, da visura in Allegato 2, sono:

- Foglio 86;
- Particella 2220;
- Subalterno 36;
- Rendita 185.92 euro

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF [REDACTED]

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



– **Zona censuaria** 1

– **Categoria** A/2

– **Classe** 1

– **Consistenza** 4,5 vani;

– **Totale superficie** 115 m², totale escluse aree scoperte: 105 m²

Tali dati sono conformi a quelli inseriti nel pignoramento per tanto si può asserire che consentono una corretta e univoca individuazione del bene oggetto della procedura.



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;

Gli identificativi catastali, da visura in Allegato 2, sono:

– **Foglio** 86;

– **Particella** 2220;

– **Subalterno** 36;

– **Rendita** 185.92 euro

– **Zona censuaria** 1

– **Categoria** A/2

– **Classe** 1

– **Consistenza** 4,5 vani;

– **Totale superficie** 115 m², totale escluse aree scoperte: 105 m²

È stata riscontrata una difformità sulla distribuzione degli spazi interni del piano mansardato, che consiste nel ricavo del bagno, rispetto alla planimetria catastale depositata il 2013 (Allegato 3).

Si riporta la planimetria catastale e la planimetria di confronto.



IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF

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





Planimetria Catastale

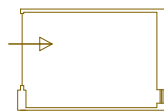
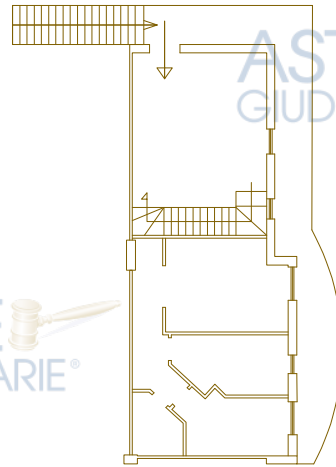
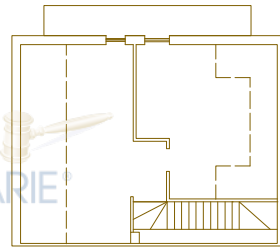


Figura 5: Planimetria Catastale Depositata.



Planimetria di confronto

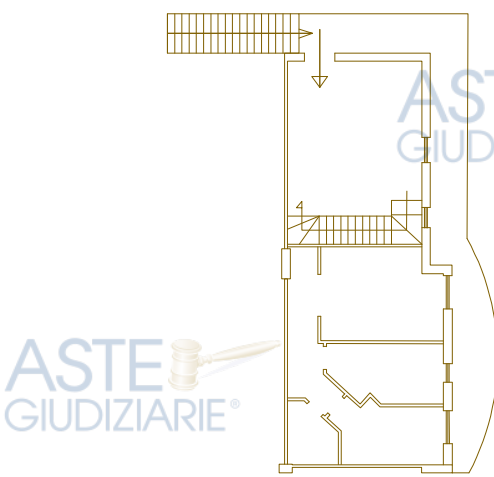
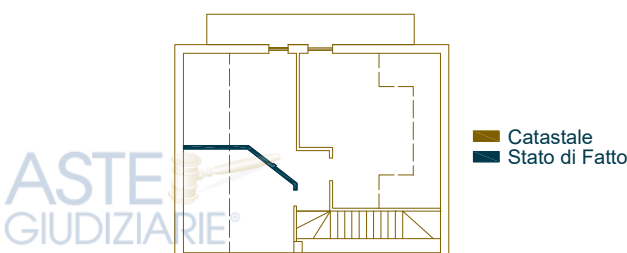


Figura 6: Planimetria di confronto tra il Catastale depositato e la planimetria dello stato di fatto.

Come sopra evidenziato si è ritrovata una difformità della planimetria dello stato di fatto rispetto alla planimetria Catastale depositata. Per procedere a tale aggiornamento risulta necessario il deposito di un DOCFA, per diversa distribuzione degli spazi interni. Si riporta in seguito lo schema dei costi.

Aggiornamento Catastale	Stima dei Costi ¹ (€)
Rilievo e nuova planimetria – Relazione tecnica	300

¹ Si ritiene una stima qualitativa perché tale valore è il compenso per l'attività professionale svolta

Aggiornamento Catastale	Stima dei Costi¹ (€)
<u>Presentazione DOCFA</u>	100
<u>Totale</u>	400

7°Quesito. Strumento Urbanistico Comunale

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Lo stabile è stato costruito nel 2006 tramite il Permesso di costruire n.1789 del 07.02.2006. in cui è specificata la destinazione agli usi del terreno: zona di espansione C3 come area omogenea del PRG (Allegato 1), tale classificazione non è cambiata in quanto il Comune di Aciri non ha ancora approvato il PSC, ed è ancora in vigore il PRG che porta come ultima approvazione la deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 4 gennaio 1982.

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 – mail. ing.fabianasilvestri@deltazeta.it

P.IVA: 03843730783 - CF

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

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;

Gli identificativi catastali, da visura in Allegato 2, sono:

- **Foglio** 86;
- **Particella** 2220;
- **Subalterno** 36;
- **Rendita** 185.92 euro
- **Zona censuaria** 1
- **Categoria** A/2
- **Classe** 1
- **Consistenza** 4,5 vani;
- **Totale superficie** 115 m², totale escluse aree scoperte: 105 m²

È stata riscontrata una difformità sulla distribuzione degli spazi interni del piano mansardato, che consiste nel ricavo del bagno, rispetto alla planimetria catastale depositata il 2013 (Allegato 3).

Si riporta la planimetria catastale e la planimetria di confronto.



Planimetria Catastale

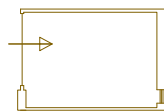
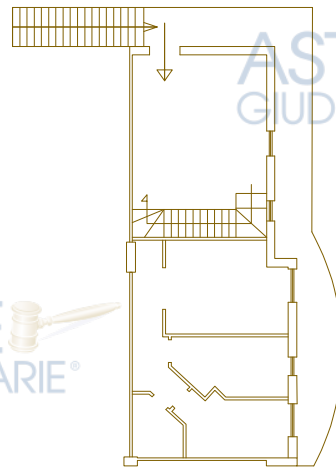
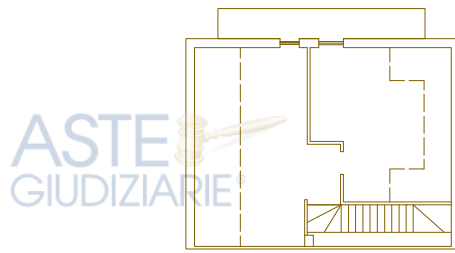


Figura 7: Planimetria Catastale Depositata.



Planimetria di confronto

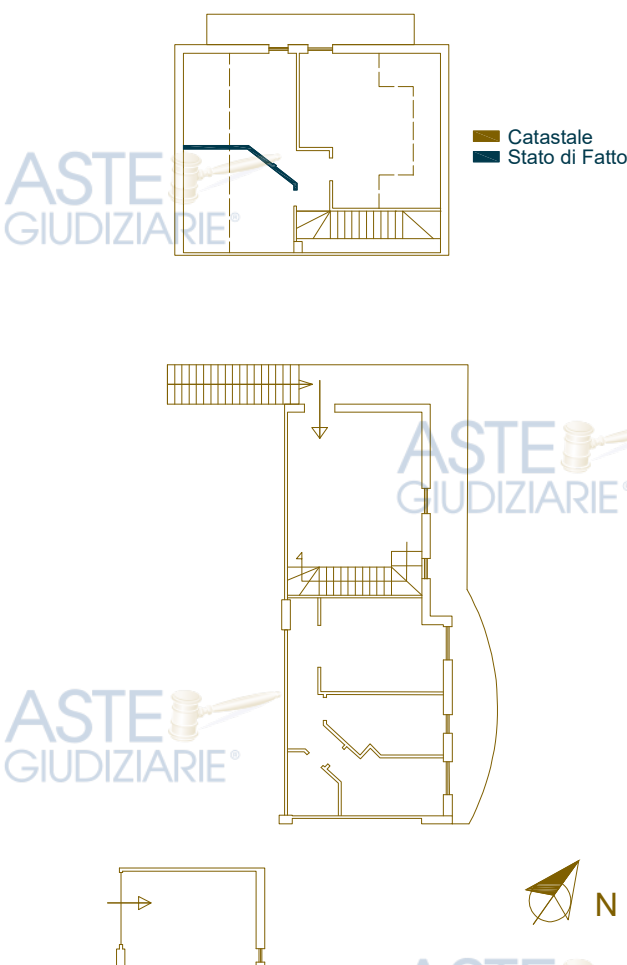


Figura 8: Planimetria di confronto tra il Catastale depositato e la planimetria dello stato di fatto.

Come sopra evidenziato si è ritrovata una difformità della planimetria dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale depositata. Per procedere a tale aggiornamento risulta necessario il deposito di un DOCFA, per diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre, tale difformità si estende anche a livello urbanistico ed edilizio, in quanto la delimitazione di una stanza in più negli spazi dell'appartamento sarebbe dovuta essere accompagnata da una pratica edilizia che secondo il T.U. D.P.R. 380/01, per questa tipologia di interventi è la CILA (Comunicazione di Inizio Lavori). Trattandosi di un'opera già realizzata, è necessario un titolo in sanatoria che nella fattispecie ricade sia la CILA

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF

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

Tardiva, con il pagamento di una sanzione pari a 1000 € (Art. 6, comma 7: *“In caso di inizio dei lavori in assenza di CILA, è prevista una sanzione pecuniaria pari a € 1.000. Tale sanzione è ridotta a € 333,33 se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.”*)

Aggiornamento Catastale	Stima dei Costi ² (€)
Sopralluogo e rilievo	200
Elaborati grafici e relazione tecnica	500
Invio CILA al Comune	100
Diritti di segreteria comunali ³	100
Sanzione CILA postuma (lavori conclusi)	1000
Totale Sanatoria	1900
Aggiornamento catastale (DOCFA)	400
Totale Sanatoria e Catastale	2300

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 relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

² Si ritiene una stima qualitativa perché tale valore è il compenso per l'attività professionale svolta

³ Da considerarsi valore medio rispetto a un campione di comuni calabresi, ma dipende dall'amministrazione.

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF

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

Non si ritiene che l'immobile sia divisibile in lotti, data soprattutto la limitata superficie del bene.

10° Quesito. Pignoramento pro quota

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;

Il bene oggetto della procedura risulta proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del sig. [REDACTED] che risultano, come riportato nella documentazione depositata e prodotta dalla sottoscritta, coniugi in separazione dei beni (Allegato 5), e che risultano entrambi soggetti coinvolti nel pignoramento del bene. Quindi non sussiste nessuna divisibilità in natura per il caso in esame.

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

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF [REDACTED]

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

L'appartamento alla via Cesare Battisti, 57, nel comune di Acri, posto al primo piano di uno stabile a tre piani f.t. identificato catastalmente al Foglio 86, Part. 2220, Sub 36, provvisto di garage al seminterrato, è attualmente occupato dalla famiglia degli esecutati composta dal sig.

██████████ ██████████ e le figlie minorenni ██████████
██████████

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'appartamento alla via Cesare Battisti, 57, nel comune di Acri, posto al primo piano di uno stabile a tre piani f.t. identificato catastalmente al Foglio 86, Part. 2220, Sub 36, provvisto di garage al seminterrato, è attualmente occupato dalla famiglia degli esecutati composta dal sig.

██
██

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;

Non sussiste nessuna presenza di vincoli e né di oneri di natura condominiale dato che il palazzo non è dotato di condominio e né di utenze condivise.

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

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF ██████████

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

anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non sussistono spese particolari di gestione dato che il palazzo non è dotato di condominio e né di utenze condivise.

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 considerare. Come è noto, i metodi, diretti e indiretti di estimo 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

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF

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

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

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://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

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

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF

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

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:

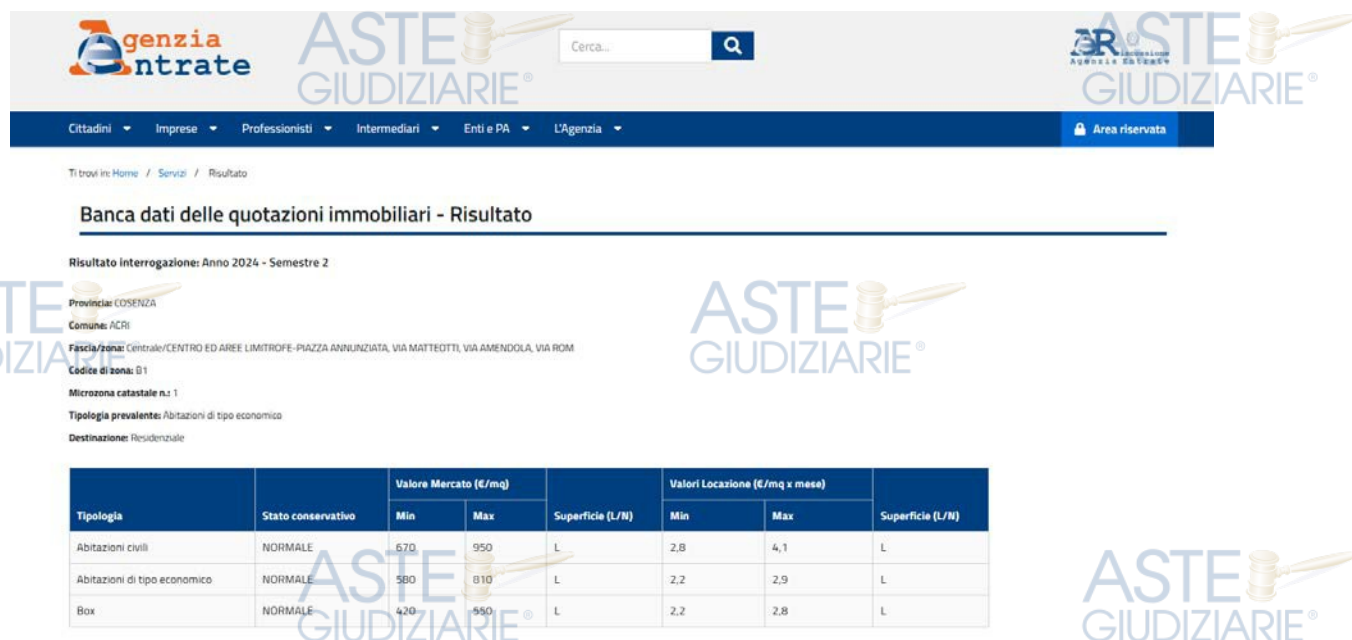


Figura 9: Borsino Immobiliari agenzia delle Entrate

Da questi dati si ricava il valore medio di locazione ($V_{LocMEDIO}$), e il valore medio di mercato di riferimento ($V_{OMIMEDIO}$), che è proprio il valore di comparazione per la stima.

$$V_{OMIMEDIO}(p_0) = (V_{OMIMax} + V_{OMImin}) / 2 = 670 + 950 / 2 = 810 \text{ €/mq}$$

A questo punto si procede al calcolo della superficie ponderata, questo calcolo avviene utilizzando quanto prescritto dal DPR 138/98, che assegna alle diverse aree di un immobile il valore percentuale da applicare per tipologia. Questo calcolo è stato effettuato tramite il software tecnico Actastime, di cui si riporta la schermata:

ACTASTIME Pro 8.5.0 • Licenza d'uso concessa a: Ingegnere Fabiana Silvestri - Via IV Traversa Kennedy 26 - 87036 Rende CS 24-06-2025 - 17:38:31

STIMA IMMOBILE ID 6 - Rif. 6

Immibile in via Cesare Battisti - 87041 Acri - Cosenza - Calabria - Italia (Scala unica piano 1)

Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima
giugno 2025

Stima per Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR
A/2

UBICAZIONE PLANIMETRIA CATASTO CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGNAZIONE

RICERCA RAPIDA FORMATI DI STAMPA CENTRO STAMPA STAMPA STIMA IMMOBILE

PLANIMETRIA

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Modalità di rilevamento delle misure

Criterio di calcolo adottato
DPR 138/98

UNI 10750:2005	DPR 138/98	SIM	Personale	Netta per locazione	Terreni
Superficie al 100%	105,00				
Superficie al 50%					
Superficie al 30%					
Superficie al 25%					
Superficie al 20%					
Superficie al 15%					
Superficie al 10%	10,00				
Superficie al 5%					
Superficie al 2%					
Sup. al					
	115,00				
					Superficie ponderata calcolata secondo DPR 138/98 mq
					106,00

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO

Arrotondamento unità Superficie commerciale netta mq Superficie commerciale mq

106,00

Figura 10: Calcolo della superficie Ponderata

Come si evince dal calcolo la Superficie Ponderata dell'immobile risulta:

$$S_p = 106 \text{ mq}$$

Si calcolano ora i coefficienti correttivi, che permettono di fare una valutazione proprio sull'immobile che si sta considerando, perché è un valore che tiene conto delle caratteristiche proprie del bene, nelle eccezioni in positivi, che ne vanno ad accrescere il valore e in negativo che invece lo diminuiscono:

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF

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

ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso concessa a: Ingegnere Fabiana Silvestri - Via IV Traversa Kennedy 26 - 87036 Rende CS 24-06-2025 - 17:38:31

STIMA IMMOBILE ID 6 - Rif. 6

Immobile in via Cesare Battisti - 87041 Acri - Cosenza - Calabria - Italia (Scala unica piano 1)

Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima
giugno 2025

Stima per Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR
86 2220 36 A/2 76.931

UBICAZIONE PLANIMETRIA CATASTO CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA FORMATI DI STAMPA CENTRO STAMPA STAMPA STIMA IMMOBILE

ANNO DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE
2006

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Descrizione	Valore	Descrizione	Valore	Prezzi marginali
Piano con ascensore	Primo: 0,90	PCA	x	
Piano senza ascensore	Sud/Est Est Sud: 1,00	PSA	0,900 x	-8.586
Orientamento	Su più lati: 1,05	ORI	1,000 x	0
Esposizione	Su strada: 1,00	ESP	1,050 x	4.293
Affaccio	mq 70 + mq 100: 1,00	AFF	1,000 x	0
Taglio	Con due balconi: 1,05	TAG	1,000 x	0
Balconi	Normale: 1,00	BAL	1,050 x	4.293
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000 x	0
Vetustà	19 anni VET inserito	VET	0,860 x	-12.020
Finitura		FIN	x	
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000 x	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050 x	4.293
Efficienza energetica		EFF	x	
Localone		LOC	x	
Stabile		STA	x	
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000 x	0
Trasporti		TRAS	x	
Traffico		TRAF	x	
Zona		ZON	x	
Produttività		PROD	x	
Altro		ALT	=	

Coefficiente correttivo per stima di locazione: 0,896002 Coefficiente correttivo: 0,896002

Prezzi marginali: -8.929

Figura 11: Calcolo dei Coefficienti Correttivi

Il valore del coefficiente risulta: **$C_{\text{corr}}=0.896$**

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

$$V_m = V_{\text{OMedio}} * C_{\text{corr}} = 725.76 \text{ €/mq}$$

Da cui si ottiene

$$V = V_m * S_p = 76'930 \text{ €} = \mathbf{77'000\text{€}}$$

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

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF

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

Calcolo Valore immobile	
Lotto unico	
Dati catastali (non Aggiornati)	Foglio 86 - Part. 2220, Sub 36, Cat. A/2- Zona censuaria 1 Classe 1 Consistenza 4.5 vani - Rendita 185.92€ Indirizzo: Via Cesare Battisti, 57 -
Superficie ponderata	106 mq
Valore immobile da stima	77'000
Decurtazione del 15%	65'450
Oneri Aggiornamento Catastale	400
Valore netto dell'immobile⁴	65'050
Oneri per sanatoria	1900
Valore netto dell'immobile allo stato legittimo	62'750

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 dei sig. [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, in regime patrimoniale di separazione dei beni, di un duplex in buone condizioni al primo piano di uno stabile a tre piani f.t., con accesso indipendente, composto da zona living, cucina, bagno, lavanderia e ripostiglio al primo livello; bagno e due camere con soffitto mansardato al secondo livello. Riscaldamento autonomo, infissi in PVC, balcone angolare. Sito nel comune di Acri

⁴ È il valore dopo l'aggiornamento Catastale con cui è possibile il trasferimento del bene.

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF [REDACTED]

(CS), alla via Cesare Battisti n. 57, Identificato catastalmente al Foglio 86 – Part. 2220 – Sub. 36 Categoria A/2 – Classe 1 – Zona censuaria 1 – Rendita € 185,92 Consistenza 4,5 vani – Superficie commerciale: 106 mq, con pertinenza garage al piano seminterrato. L'immobile è occupato dagli esecutati e dalle due figlie minori. Non risultano vincoli storico-artistici, condominiali, usi civici o servitù. L'area è classificata come zona di espansione C3 (PRG 1982). Il PSC non è ancora approvato. Difformità della planimetria del piano mansardato (bagno non presente in catasto). Necessità di CILA tardiva e aggiornamento catastale tramite DOCFA. I **Costi stimati per la regolarizzazione si attestano a:**

- CILA tardiva: € 1.900
- DOCFA: € 400
- **Totale: € 2.300**

Dati immobile	Valore €
Valore di mercato (comparativo)	77.000
Decurtazione 15% (mancanza garanzia vizi occulti, spese, oneri fiscali)	€ 11.550
Aggiornamento catastale	€ 400
Sanatoria urbanistica	€ 1.900
Valore finale stimato netto	€ 62.750

Conclusioni

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

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende

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

P.IVA: 03843730783 - CF

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

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.



Firmato Da: FABIANA SILVESTRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 16ae7f49af8c6215bf8249d09a752874

