

TRIBUNALE : COSENZA

SEZIONE : ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.

RG N°

Dott.ssa

85/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STIMA IMMOBILE

Relazione Tecnica

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Rende, 30/08/2022

Il Tecnico  
(ing.)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ingegnere civile  
studio tecnico in via [REDACTED]  
87036 - Rende (CS)  
cell. [REDACTED]  
pec: [REDACTED]

TRIBUNALE DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Dott.ssa Mariarosaria SAVAGLIO

OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio attinente al provvedimento esecutivo n°85/2020 promossa da Banca di Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa contro [REDACTED]

Il sottoscritto ing. [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza, nominato consulente tecnico d'ufficio dal Giudice Dott.ssa Mariarosaria Savaglio del Tribunale civile di Cosenza il giorno 08/06/2022 accettava l'incarico per via telematica.

Il Giudice dell'esecuzione ha stabilito quale termine per il deposito della relazione di stima 45 giorni prima dell'udienza e determinava la prossima udienza per giorno 18/10/2022.

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

## RISPOSTE AI QUESITI

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

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

### RISPOSTA:

lo scrivente, dopo aver visionato e controllato la documentazione necessaria per la stesura della presente perizia tecnica d'ufficio, assevera che la documentazione di cui all'art. 567 è presente all'interno del fascicolo di causa e conferma la corrispondenza tra la trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e il diritto oggetto

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

di pignoramento così come risulta dal certificato notarile già agli atti a firma del dottore Maria Gisonna notaio in Rende (CS). (ALLEGATO n°1)

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

**RISPOSTA:**

l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli risulta essere quello derivante dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico ipotecaria e catastale a firma del notaio dottore Maria Gisonna notaio in Rende (CS) e già presente agli atti. (ALLEGATO n°2)

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

**RISPOSTA:**

le aggiornate visure catastali (ALLEGATO n°2 fabbricati), (ALLEGATO n°2a terreni) ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) (ALLEGATO n°2b) sono state acquisite presso gli uffici competenti e identificano in modo univoco e corretto i beni pignorati non si evidenziano discrasie dal controllo incrociato delle stesse.

I terreni identificati catastalmente al foglio 15 particella 367 e al foglio 15 particella 368 hanno la destinazione urbanistica "C1" Zona residenziale (ALLEGATO n°3)

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

**RISPOSTA:**

**DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'**

L'unità immobiliare è ubicata a circa 2 km dal centro del paese è scarsamente dotata di aree di parcheggio, il traffico nell'intorno risulta essere abbastanza scorrevole.

La zona è periferica ed è servita da qualche attività commerciale come evidenziato sulla mappa satellitare (ALLEGATO n°4), le opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria (scuole, comune, mercato di quartiere, centri sanitari) sono presenti nel raggio di pochi chilometri.

Nella tabella seguente si riepilogano le distanze delle principali infrastrutture di trasporto ed arterie di collegamento:

COLLEGAMENTI PRESENTI	
Collegamento	Distanza
AUTOSTRADA A2 DEL MEDITERRANEO	30 KM
CENTRO PAESE	2 KM
COSENZA	40 KM

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE DEI BENI

### 1) IMMOBILI

A seguito degli avvisi alle parti, il cinque del mese di luglio dell'anno duemilaventidue, hanno avuto inizio le operazioni peritali come risulta dal verbale di sopralluogo (ALLEGATO n°5) dei seguenti beni pignorati:

- IMMOBILE n°1: censito al catasto del comune di [REDACTED] (CS) via [REDACTED], SNC Piano T [REDACTED] di proprietà del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] CF [REDACTED];
- IMMOBILE n°2 censito al catasto del comune di [REDACTED] (CS) via [REDACTED], SNC foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], di proprietà del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] CF [REDACTED];
- IMMOBILE n°3 censito al catasto del comune di [REDACTED] (CS) via [REDACTED], SNC foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], di proprietà del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] CF [REDACTED];
- IMMOBILE n°4 censito al catasto del comune di [REDACTED] (CS) via [REDACTED], SNC foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], di proprietà del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] CF [REDACTED];

Riguardo gli immobili si evidenzia, così come riportato sulla relazione notarile ventennale e sul "ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI" (ALLEGATO n°6), che gli immobili censiti al:

- foglio 2 particella 390 subalterno 7;
- foglio 2 particella 390 subalterno 8;
- foglio 2 particella 390 subalterno 9

sono "BENE COMUNE NON CENSIBILE" e pertanto si è rilevato solo l'immobile distinto al catasto foglio 2 particella 390 subalterno 11 (ALLEGATO n°7)

- TERRENO sito nel comune di [REDACTED] censito al catasto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] di proprietà del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] CF [REDACTED];
- TERRENO sito nel comune di Scigliano censito al catasto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] di proprietà del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] CF [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] CF [REDACTED];



Lo stabile è composto da 4 livelli (di cui uno sottostrada), la struttura risulta essere realizzata da elementi in c.a. ed è adiacente alla strada comunale denominata "via Lupia".

L'immobile, oggetto del presente elaborato, si trova al piano terra del complesso, vi si accede da ingressi posti a piano strada ed è diviso in tre ambienti.

Allo stato attuale risulta essere ancora in fase di costruzione, non possiede alcuna rifinitura e non è dotato di alcun impianto.

Gli ingressi sono dotati di serrande e gli infissi sono di alluminio alcuni dei quali con aperture a tipo vasistas ed altri con sole ante esterne provvisti di alette orientabili.

E' presente un vano atto, probabilmente, ad accogliere un ascensore.

La superficie lorda dell'immobile è di mq 361,22 circa.

## 2) TERRENI

I terreni oggetto del presente elaborato peritale sono ubicati in via Lupia che è una zona periferica rispetto al centro abitato di Scigliano.

I due beni che sono contigui si trovano ad una distanza di circa 10/15 m a SUD dell'immobile subito dopo la piattaforma della strada comunale "via Lupia" che ne favorisce un accesso molto agevole ad iniziare dalla particella 368 che ne viene delimitata superiormente.

La particella 367 si estende su un piano di giacitura abbastanza ripido ed è delimitata inferiormente da strada comunale senza nome.

La loro forma, presi insieme, è sostanzialmente trapezia mentre se presi singolarmente la particella 367 è trapezia e la p.lla 368 rettangolare.

Dal punto di vista urbanistico, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO n°3), i terreni ricadono in zona "C1 zona residenziale" per come previsto dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Scigliano (CS).

Alla data del sopralluogo (05/07/2022) i terreni risultavano abbandonati con la presenza, soprattutto per la particella 367, di vegetazione spontanea di vario genere.

Maggiori dettagli si evincono dalla documentazione fotografica (ALLEGATO n°8).

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

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

### RISPOSTA:

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

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

### RISPOSTA:

Le difformità o mancanze nella documentazione catastale non si possono, al momento, accertare poiché il deposito delle planimetrie non è stato effettuato in quanto l'immobile, oggetto del pignoramento, risulta essere

ancora in corso di costruzione (F/3) come si evince anche dalla visura (ALLEGATO n°2); mentre risulta che l'immobile ha una sostanziale corrispondenza con le piante contenute nel progetto depositato presso l'ufficio tecnico comunale (ALLEGATO n°9)

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

**RISPOSTA:**

Dall'accesso agli atti si è potuto appurare che lo strumento urbanistico vigente alla data di realizzazione del fabbricato è il Programma di Fabbricazione e che il fabbricato ricade in zona di completamento classificata "B2".

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

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

**RISPOSTA:**

In data 05/07/2022 a seguito di richiesta di accesso agli atti per verificare la conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative si sono acquisiti, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Scigliano, i documenti di seguito elencati relativi all'immobile iscritto al catasto al fg 2 part.IIa 390 sub 11

- Permesso di Costruire n°2789/03 rilasciato in data 08/10/2003 dal comune di Scigliano, (ALLEGATO n°10);
- DIA n°prot.3482 del 29/11/2004 (ALLEGATO n°11);
- Deposito del collaudo statico presso la Regione Calabria, servizio tecnico decentrato di Cosenza, pratica n°20032725 prot. n°6212 del 20/07/2006, (ALLEGATO n°12);
- Deposito del collaudo statico presso la Regione Calabria, servizio tecnico decentrato di Cosenza, pratica n°20045084 prot. n°6213 del 20/07/2006, (ALLEGATO n°13)

Dall'esame dei suddetti documenti si può affermare che la costruzione è conforme alle autorizzazioni a meno del certificato di agibilità che dovrà essere richiesto ad ultimazione dei lavori dell'unità immobiliare.

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



**RISPOSTA:**

Si individuano due lotti:

❖ **LOTTO 1 :**

IMMOBILE censito al catasto foglio 2 particella 390 subalterno 11

❖ **LOTTO 2 :**

TERRENO censito al catasto al foglio 15 particella 367;

TERRENO censito al catasto al foglio 15 particella 368



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

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

**RISPOSTA:**

Gli immobili e i terreni risultano di proprietà di :

- ✓ [redacted] nato [redacted] (CS) il [redacted]  
Diritto di proprietà per 1/2;
- ✓ [redacted] nata a [redacted] (CS) il [redacted]  
Diritto di proprietà per 1/2 .

La divisione dei beni e la formazione dei singoli lotti è stata espressa al quesito n°9 mentre il valore di essi è riportato al quesito n°14.

**11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo 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;**

**RISPOSTA:**

Durante il sopralluogo effettuato in data 05/07/2022 l'immobile distinto al catasto al Foglio 2 Particella 390 Subalterno 11 risultava essere libero e completamente vuoto

Da verifica richiesta all'Agenzia delle Entrate (**ALLEGATO n°14**) non sussistono contratti registrati per:

- IMMOBILE n°1: censito al catasto del comune di [redacted] (CS) via [redacted], SNC Piano T foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] categoria F/3 di proprietà del signor [redacted] nato a [redacted] (CS) il [redacted]



██████████ CF ██████████ nata a ██████████ (CS) il ██████████ CF ██████████;

- IMMOBILE n°2 censito al catasto del comune di ██████████ (CS) via ██████████, SNC foglio ██████████ particella ██████████ subalterno ██████████ di proprietà del signor ██████████;
- IMMOBILE n°3 censito al catasto del comune ██████████ (CS) via ██████████, SNC foglio ██████████ particella ██████████ subalterno ██████████ di proprietà del signor ██████████;
- IMMOBILE n°4 censito al catasto del comune di ██████████ (CS) via ██████████, SNC foglio ██████████ particella ██████████ subalterno ██████████ di proprietà del signor ██████████;

Sia per i terreni (ALLEGATO n°15):

- TERRENO sito nel comune di ██████████ censito al catasto al foglio ██████████ particella ██████████ di proprietà del signor ██████████;
- TERRENO sito nel comune di ██████████ censito al catasto al foglio ██████████ particella ██████████ di proprietà del signor ██████████;

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

**RISPOSTA:**

alla data del 05/07/2022 non risulta che sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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

**RISPOSTA:**

Da verifiche effettuate dall'ufficio tecnico del Comune di Scigliano (CS) sui beni oggetto del presente elaborato non sussistono vincoli di carattere storico/artistico (ALLEGATO N°16).

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

**RISPOSTA:**

Come esposto al quesito n°13 non vi sono vincoli (ALLEGATO n°17) neanche di natura condominiale poiché il fabbricato non ha alcuna gestione condominiale.

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla



procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

**RISPOSTA:**

Per la stima si sono considerati i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio e la valutazione commerciale richiesta all'agenzia immobiliare ISFIN srl sita in Rende alla via J.F.Kennedy (ALLEGATO n°18).

**FABBRICATO**

**OMI**

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

VALORE NORMALE = VALORE NORMALE UNITARIO x SUPERFICIE (mq);

mentre

VALORE NORMALE UNITARIO = Val OMI<sub>min</sub> + (Val OMI<sub>max</sub> - Val OMI<sub>min</sub>) x K

dove il Val OMI<sub>min</sub> e il Val OMI<sub>max</sub> indicano rispettivamente i valori unitari rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato mentre K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano), che è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 K_2) / 4$$

K <sub>1</sub> (Taglio superficie)	fino a 45 mq	1	K <sub>2</sub> (Livello di piano)	piano seminterrato	0
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0.8		piano terreno	0.2
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0.5		piano primo	0.4
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0.3		piano intermedio	0.5
	oltre 150 mq	0		piano ultimo	0.8
				piano attico	1

Per il caso in esame avremo:

- K<sub>1</sub> = 0;

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



➤  $K_2 = 0.2$

per cui avremo un valore di  $K = 0.15$

Per il calcolo del valore normale unitario si sono considerati i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio (ALLEGATO n°19) e per il comune di Scigliano zona "Extraurbana/AREE RURALI" per la tipologia magazzini il valori risultano essere i seguenti:

- $OMI_{min} = 230,00 \text{ €/mq}$
- $OMI_{max} = 335,00 \text{ €/mq}$

Il prezzo a mq che ne deriva sarà:

$$\text{VALORE NORMALE UNITARIO} = 230\text{€/mq} + (335\text{€/mq} - 230\text{€/mq}) \times 0.15 = 293,00 \text{ €/mq}$$

sul valore normale unitario bisogna effettuare una conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI.

Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tab. 1, col. 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, col. 2).

Poiché queste ultime accorpiano talvolta più categorie catastali, occorre adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, col. 3).

L'immobile oggetto della stima ha classamento F/3 (fabbricato in corso di costruzione) non essendo presente nella tabella OMI, per il calcolo del valore €/mq verrà utilizzata la categoria catastale "A/6" (abitazioni rustiche).

	1	2	3
Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Coefficiente correttivo
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	+1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	+1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	+1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	-
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50
A/10	Uffici e studi privati	Uffici, Uffici strutturati	-
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	-
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	-
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-



C/6	Stalle, scuderie,rimesse ed autorimesse	Box	-
D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Capannoni industriali	-
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Centri commerciali	-

Nel nostro caso avremo:

VALORE NORMALE UNITARIO = 293,00 €/mq ÷ 1.20 = 244.2 €/mq

L'agenzia immobiliare Isfin srl nella sua valutazione ha indicato che il valore per la tipologia dell'immobile può oscillare tra 400/450 €/mq e pertanto si è utilizzato un valore pari a 420 €/mq

Identificativi immobile	ISFIN	OMI	Prezzo di mercato
	€/mq	€/mq	€/mq
Fg 2 p.la 390 sub 11 al piano T via Lupia snc	420	244,2	<b>332.10</b>

Il prezzo di mercato a mq, individuato dalla media OMI/agenzia immobiliare, è **332,10 €/mq**.

Il valore unità immobiliare è riportato nella tabella seguente:

Identificativi immobile	sup. lorda mq	Prezzo di mercato €/mq	Valore complessivo €	abbattimento forfettario del 15% €
Fg 2 p.la 390 sub 11 al piano T via Lupia snc	361.22	332.10	119.961,16	<b>101.967,00</b>

Il valore dell'immobile arrotondato per eccesso è pari a **€ 102.000,00**

## TERRENI

Per calcolare il valore di un terreno edificabile si è utilizzato il metodo diretto che è quello che molto spesso si usa nella pratica professionale.

Il metodo diretto consiste nello stabilire i metri quadrati edificabili per un determinato lotto in funzione degli indici If forniti dagli strumenti urbanistici del comune di riferimento e pertanto per la stima del valore dei terreni espropriati si è proceduto nel modo seguente:

- Superficie del lotto SL=720 mq
- Indice urbanistico If=0.8 mc/mq

determinazione superficie edificabile

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



$$(SL*If)/3 = => (720*0.8)/3=192 \text{ m}^2$$

Che moltiplicato per un costo di costruzione pari a circa 800 €/m<sup>2</sup> sarà pari a € 153.600,00.

Considerando un' incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato pari al 20% avremo che il prezzo del terreno sarà pari a € 30.720,00 da cui avremo 42,00 €/m<sup>2</sup>

Identificativi terreni	sup. lorda	Prezzo di mercato	Valore complessivo	abbattimento forfettario del 15%
	mq	€/mq	€	€
foglio 15 particella 367	580	42,00	24.360,00	<b>20.706,00</b>
foglio 15 particella 368	140	42,00	5.880,00	<b>4.998,00</b>

Il valore dei terreni è di € 25.704,00 arrotondato per eccesso a € 26.000,00

15) *riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:*

- *la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;*
- *per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;*
- *se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.*

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

#### RISPOSTA:

Si rimanda all'allegato n.20

#### CONCLUSIONI

Non si sono riscontrati problemi per la redazione dell'elaborato peritale che viene inviato, completo di n°21 allegati all'ufficio cancelleria.

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

Rende, lì 30/08/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Il CTU  
Ing. Thomas Lopreite

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

