



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

via Piazzetta, 25 Longobucco CS - via San Domenico, 150 Riggioano Gravina CS
tel/fax: 0984501130 - cell: 3494649893 - PEC: luigi.scarlato.e8155@ing.pec.eu



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE.it - VERSIONE "PRIVACY" -

Tribunale di COSENZA Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. I. Dott.ssa Assunta Gioia



Esecuzione Immobiliare: R.G. n. 41/2023

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitori: Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

Il CTU

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Sommario

1	PREMESSA	4
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	8
3	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 1	8
4	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 2	9
5	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 3	10
6	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 4	10
7	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 5	19
8	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 6	20
9	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 7	26
10	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 8	26
9.1	Titoli Autorizzativi Urbanistici	27
9.2	Conformità Urbanistica	27
11	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 9	29
12	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 10	29
13	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 11	30
14	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 12	31
15	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 13	31
16	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 13 BIS	31
17	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 14	31
17.1	Definizione di Valore di Mercato	32
17.2	Analisi del mercato immobiliare di riferimento	32
17.3	Criterio di stima utilizzato	37
17.4	Determinazione delle caratteristiche quantitative e qualitative	37
17.5	Valore di Mercato	44
18	RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 15	47
19	CONCLUSIONI	48

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



ALLEGATI

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO;
2. CERTIFICATI ANAGRAFICI;
3. VISTE AEREE SATELLITARI;
4. RILIEVO FOTOGRAFICO;
5. ELABORATI GRAFICI;
6. DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
7. ATTO NOTARILE;
8. ISPEZIONI IPOTECARIE;
9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;
10. ATTESTATO ASSENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE;
11. SCHEDE COMPARABILI;
12. FOGLIO RIASSUNTIVO.





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Ill.ma Dott.ssa Assunta Gioia, Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza

1 PREMESSA

Il giorno 02/08/2023 il sottoscritto

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO, nato a Longobucco (CS) il 08/08/1976, con studio tecnico in Longobucco (CS) alla via Piazzetta 25 e residente a Roggiano Gravina (CS), in via San Domenico, 150, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4187, a seguito di Decreto di Nomina CTU del G.E. Dott.ssa Assunta Gioia, del 02/08/2023, ricevuto con Notificazione di Cancelleria del 02/08/2023, prestava Giuramento, in modalità telematica, accettando l'incarico conferitogli per la redazione di Perizia Immobiliare, quale C.T.U, relativa alla procedura R.G. n. 119/2022, nella quale il Creditore Procedente è la società [REDACTED] e i Debitori sono i sig.ri [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]). Si accettava, perciò di svolgere l'attività di Consulenza Tecnica da evadere con redazione di Perizia volta alla soluzione del Quesito formulato dal G.E. Dott.ssa Assunta Gioia nel Decreto del 02/08/2023 in n. 15 punti, che vengono di seguito riportati (testualmente):

"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);

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



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATÒ

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;

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;

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interna, 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;

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interna, 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;

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;

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

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



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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 riguarda 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;

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;

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'intera, 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 c.p.c. postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

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;

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



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli arüstici, 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;

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;

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 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;

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.

Inoltre, nello stesso Decreto, il Giudice disponeva al C.T.U. il deposito dell'elaborato peritale in PCT e la trasmissione dello stesso alle parti (creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito) ed al custode nominato, almeno quarantacinque giorni prima dalla data fissata per l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, stabilendo che alle parti è concesso il termine di giorni 15 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni. Infine, al C.T.U. si concedeva il termine giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle eventuali osservazioni svolte al proprio elaborato peritale.





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come da appuntamento concordato con il Custode Giudiziario, Dott. [REDACTED], che ha provveduto alla comunicazione di esso alle parti in causa, il sottoscritto si è recato il giorno 11/08/2023, all'immobile oggetto di esecuzione.

Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto, il Custode Giudiziario, Dott. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] con i figli (maggioenni) [REDACTED] e [REDACTED].

Alla presenza dei suddetti intervenuti il sotto scritto ha proceduto a visionare gli immobili e ad effettuare un rilievo metrico e fotografico.

Non sono stati necessari altri sopralluoghi oltre al primo e, pertanto, raccolti tutti gli elementi utili, come il reperimento di documentazione urbanistica, catastale ed ipotecaria, è stato possibile redigere la presente relazione, dando risposta al Quesito del Giudice articolato nei seguenti quindici punti.

3 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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 sumati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);"

A seguito di un accurato esame dei fascicoli, il sottoscritto ha verificato che la documentazione, di cui all'art. 567, secondo comma codice di procedura Civile, presente in atti è completa. In particolare, si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito di



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

certificazione notarile sostitutiva, depositando, a tal fine, la Certificazione Notarile del Notaio Dott. [REDACTED] del 08/05/2023, nella quale viene certificata la situazione catastale e la titolarità giuridica dell' immobile oggetto di pignoramento, dichiarando che l'immobile, catastalmente censito al Catasto Fabbricati di Montalto Uffugo (CS) al Foglio 29 Particella 381 Sub 3 risulta di titolarità, con quota paria 1/2 di piena proprietà ciascuno dei sig.ri [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]). Tale quota è pervenuta per atto di compravendita rogato dal Notaio Posteraro Fabio del 30/01/1996 Rep. 37964 trascritto presso L'ufficio del Territorio di Cosenza il 16/02/1996 al numero 3886 del registro generale e al n. 3298 del registro particolare. Tale trascrizione, risulta, pertanto, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento del 24/03/2023.

Nella stessa Certificazione Notarile non sono allegare né la Visure Catastali Attuali e né quelle Storiche. I dati catastali attuali sono in esso, comunque, correttamente riportati.

4 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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;"

In base alla documentazione presente in atti, ed in particolare in base a quanto certificato nella Certificazione Notarile del Notaio Dott. [REDACTED] del 08/05/2023 e in base alle ispezioni ipotecarie effettuate in data 06/08/2023 telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di COSENZA - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ALLEGATO n. 8) risulta che l' immobile oggetto di esecuzione è gravato per la piena proprietà, nel ventennio antecedente al pignoramento, dalle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 08/06/2017 - Registro Particolare 1591 Registro Generale 16492
Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 4527/3515 del 07/06/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 27/04/2023 - Registro Particolare 10349 Registro Generale 13405
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA - UNEP Repertorio 994 del 24/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO (IMMOBILI)

5 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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."

Si è provveduto ad acquisire e ad allegare tutta la documentazione indispensabile per la corretta identificazione dei beni. In particolare si allega nell' ALLEGATO n. 6 la documentazione catastale (estratto di mappa, visure, planimetrie, elaborato planimetrico ed elenco subaltermi) e nell' ALLEGATO n. 8 la documentazione ipotecaria (visure ipotecarie per immobili e per soggetti, trascrizioni, annotazioni, ecc.) e per la quale non si rilevano discrasie in merito. Si precisa che non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica, visto che trattasi di pignoramento solo di immobile residenziale e non vi sono terreni.

6 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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;"

Oggetto di pignoramento è un **fabbricato** su due livelli, in muratura portante, così composto:

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

- al piano terra seminterrato vi è l'ingresso al fabbricato, vi sono due vani (adibiti, entrambi a zona pranzo), un piccolo vano cucina, un bagno, un ripostiglio sottoscala e la scala che conduce al piano superiore.
- al piano primo vi sono tre vani (tutti adibiti a camere da letto), un wc e un disimpegno. Presente a tale piano anche un balcone al quale vi si accede da due dei tre vani letto. Da tale livello, tramite botola nel soffitto vi si accede al locale tecnico di falda, che tiene isolato il soffitto del piano primo alla copertura. Tale locale è attualmente utilizzato come locale autoclave e come deposito.

Il fabbricato, appena dettagliatamente descritto, può essere identificato anche con la seguente descrizione sintetica:

Fabbricato su due livelli, composto da due vani e accessori al piano terra seminterrato e tre vani e accessori al piano primo.

Nella presente relazione il fabbricato oggetto di perizia (oggetto di esecuzione immobiliare) viene indicato anche con i termini "cospite", "immobile" e "bene".

Nelle fotografie seguenti è visibile il fabbricato esternamente (altre fotografie dell'esterno e le fotografie degli interni sono visibili nell'ALLEGATO n. 4).



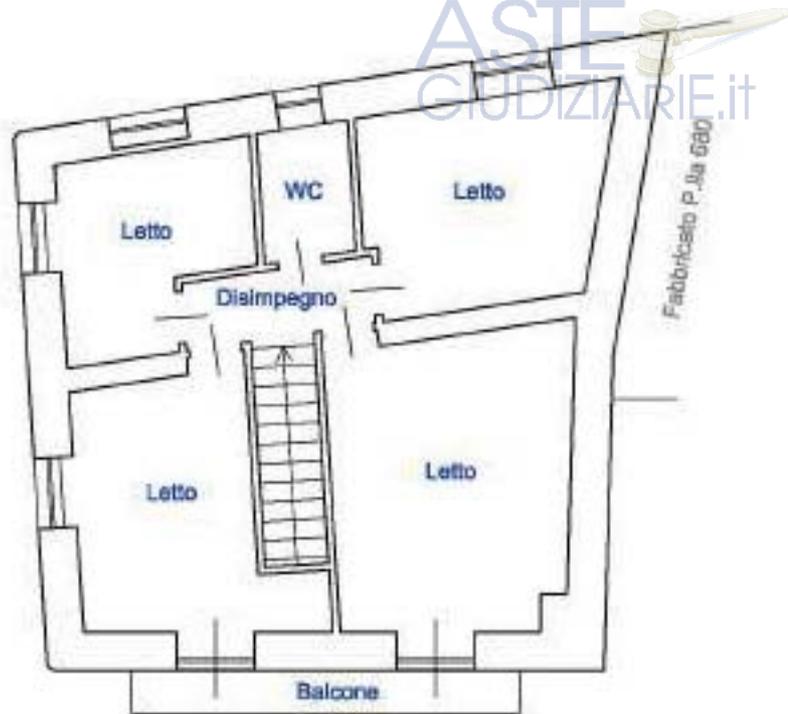
Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



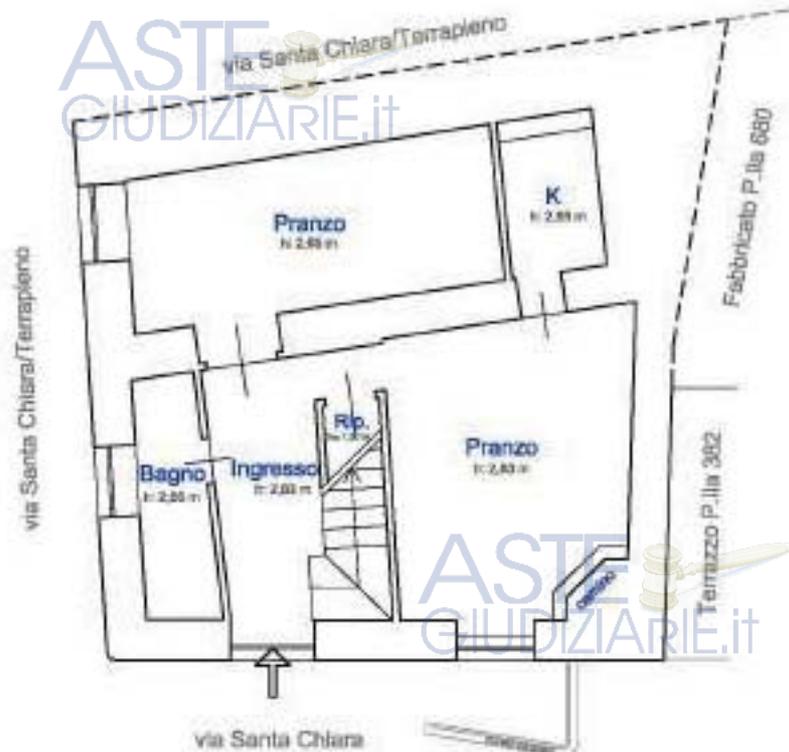
Di seguito rappresentazione grafica del fabbricato allo stato attuale (presente in scala nell'ALLEGATO n. 5).



PIANO PRIMO
h: 2,82 m
ASTE GIUDIZIARIE.it



PIANO TERRA SEMINTERRATO
hmedia: 2,75 m



ASTE GIUDIZIARIE.it

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Il fabbricato, in base all'indirizzo catastale presente in visura è sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) in "via Santa Chiara, n. 1". Il nome della via è confermata anche da siti internet specialistici, come ad esempio "google maps" ed è confermata anche dalla toponomastica vista al sopralluogo (si segnala a tal proposito che è presente nei pressi del fabbricato tabella di toponomastica comunale recente con scritta "via Santa Chiara", ma è anche presente, proprio sulla parete d'ingresso del fabbricato in oggetto la scritta, di epoca remota, "vico Santa Chiara", che, evidentemente, era il vecchio nome della via in questione). Si rileva, tuttavia, che al sopralluogo è stata rilevata la presenza al portone d'ingresso del fabbricato del numero civico "31".



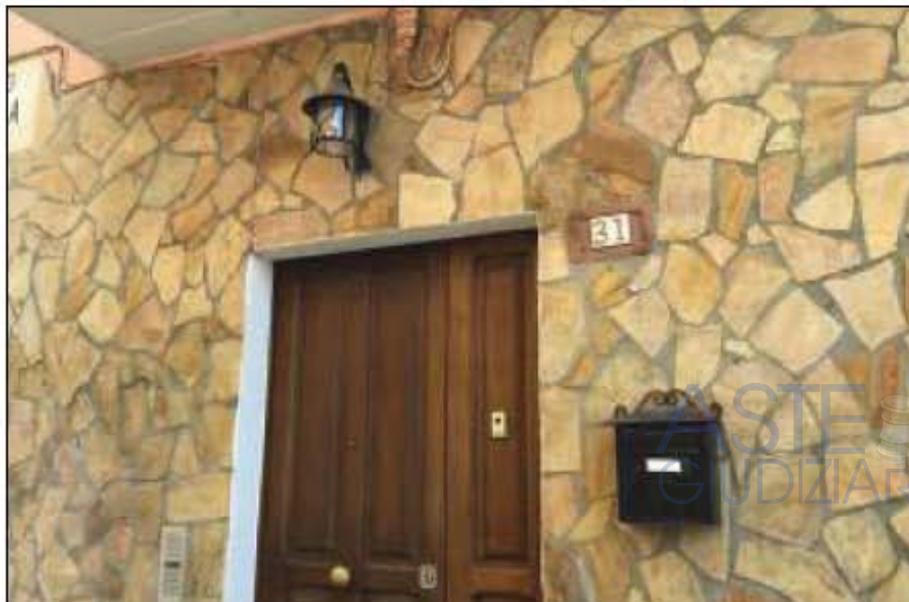
Particolare e vista segnaletica toponomastica (via Santa Chiara)

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Vista aerea "Google Maps" fabbricato oggetto di perizia con toponomastica stradale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



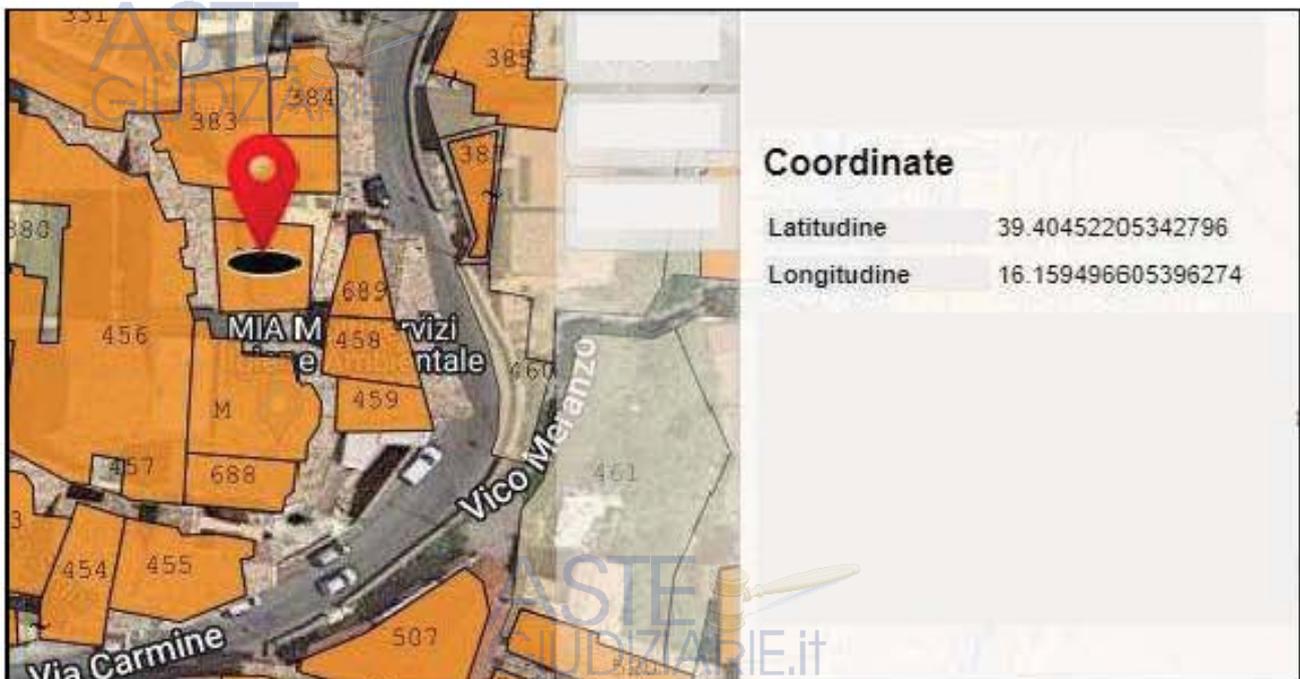
Particolare vista numero civico (31)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

In base a quanto sopra descritto e in base ai certificati anagrafici rilasciati dal Comune (ALLEGATO n. 2) si ritiene corretto identificare il fabbricato oggetto di perizia con l'indirizzo "Comune di Montalto Uffugo (CS), via Santa Chiara, n. 31".

Per una corretta identificazione dei beni è utile riportare anche le coordinate geografiche: Latitudine 39.4045220, Longitudine 16.1594966, desunte dal sito internet "forMaps", visibili nella seguente figura.



Vista aerea "forMaps" con coordinate geografiche

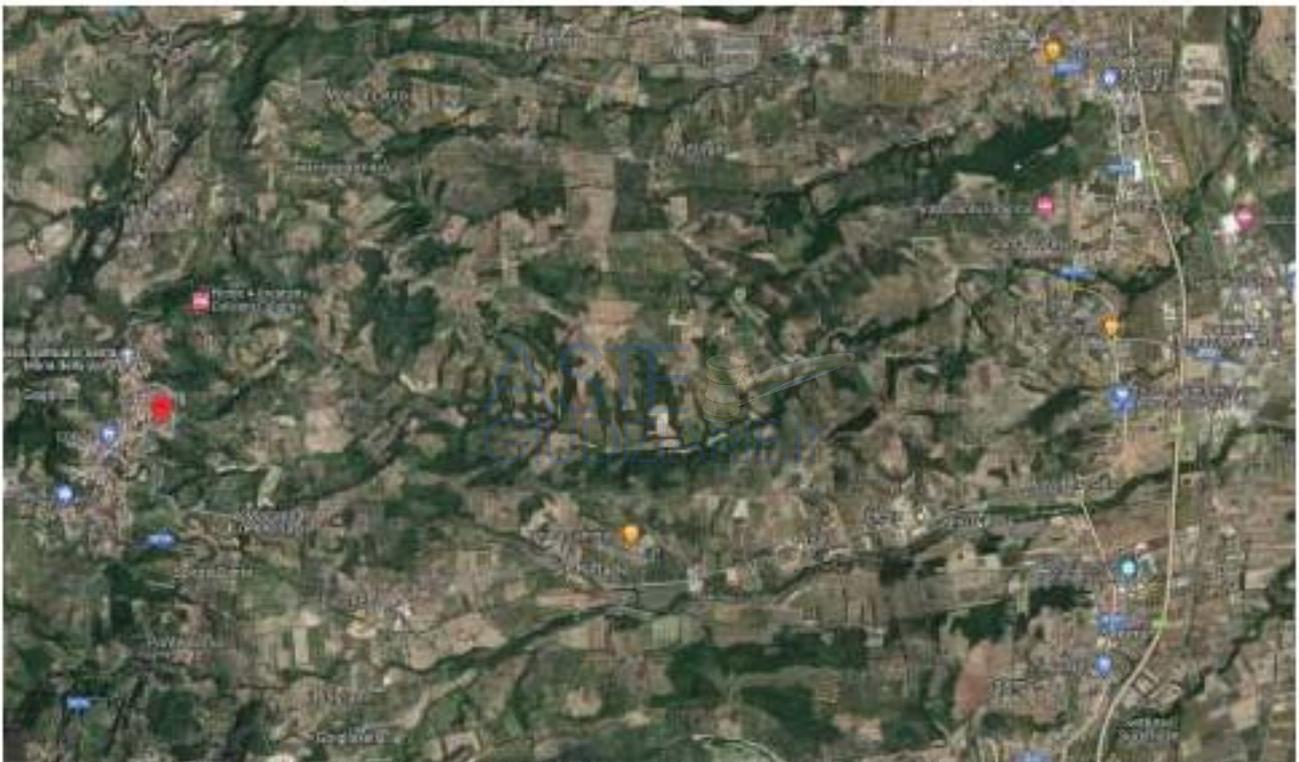
Il fabbricato oggetto di perizia si trova nel centro storico del Comune di Montalto Uffugo.

La tipologia edilizia prevalente in zona è quella del fabbricato residenziale unifamiliare ("terratetto"), in muratura, di remota costruzione, disposto su due o tre livelli. Nel centro storico sono presenti vari servizi pubblici, quali strutture amministrative (sede del Comune), strutture religiose (chiese), strutture scolastiche, strutture sportive e commerciali. La zona del centro storico presenta punti con viabilità poco carrabile, con varie vie molto strette e/o con scalinate. In particolare alla via in cui è posto il fabbricato in oggetto (via Santa Chiara) non risulta possibile l'accesso carrabile, sia per la dimensione ridotta della strada e sia per la presenza di gradini sulla stessa strada. Si segnala, tuttavia, che il fabbricato in oggetto è posto in prossimità dell'incrocio tra la via Santa Chiara e la via Carmine, che è una strada carrabile (ad un solo senso di marcia), che consente, pertanto, di arrivare con l'automobile (e con

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

veicoli commerciali di medie dimensioni) nelle strette vicinanze del fabbricato. Si evidenzia, però, che su tale strada in prossimità dell'incrocio con via Santa Chiara non vi è segnaletica orizzontale per parcheggi (presente solo un parcheggio per disabili) e viene utilizzato un lato della carreggiata della stessa strada per parcheggiare.

Il fabbricato oggetto di perizia dista circa 7,5 Km (in linea d'aria) dallo scalo ferroviario più vicino, cioè quello della stazione di Montalto Uffugo (percorribile con auto in circa 15 minuti andando dalla stazione al fabbricato e in circa 20 minuti in senso opposto). Il fabbricato dista, inoltre, circa 7,2 km (percorribile con auto in circa 15 minuti andando dalla stazione al fabbricato e in circa 17 minuti in senso opposto) dall'uscita autostradale più vicina (autostrada A2 uscita Montalto).



Vista aerea "Google Maps" Montalto U. - inquadramento contesto con indicazione fabbricato in oggetto

Il Fabbricato, graficamente rappresentato in precedenza e in scala nell'ALLEGATO n. 5, confina al piano terra seminterrato con via Santa Chiara, con terrapieno, con fabbricato in aderenza particella 680 e con immobile particella 382 (trattasi di area terrazzo/area scoperta); mentre al piano primo con via Santa Chiara, con fabbricato in aderenza particella 680 e (in proiezione) con l'immobile particella 382 (trattasi di terrazzo/area scoperta).



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

L'immobile, seppur di remota costruzione, evidenzia segni di ristrutturazioni avvenute nel corso degli anni, con ristrutturazione più importante avvenuta (in base a quanto risulta dallo storico catastale e in linea con il titolo autorizzativo rilasciato dal Comune per la ristrutturazione, di cui si specifica al successivo paragrafo 10) tra il 1966 e il 1999. Grazie a tali ristrutturazioni, allo stato attuale l'immobile, può definirsi con *stato manutentivo discreto*, visto che presenta condizioni di manutenzione generalmente buone, con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria. In particolare si rilevano segni di deterioramento in alcuni punti della tinteggiatura interna, dovuti a muffa e ad umidità dovuta all'aderenza di alcune pareti a terrapieno.

La *qualità delle rifiniture*, può essere definita come *sufficiente*, non rilevando elementi di particolare pregio. In particolare, si rileva che gli infissi sono in legno con vetro camera e zanzariere. Due di essi (quelli al piano primo che affacciano sul balcone) sono dotati di persiane in alluminio, mentre gli altri presentano sportellini oscuranti interni (in legno) e grate metalliche di protezione esterne. Le porte interne sono in legno tamburato e due di esse presentano inserto il vetro decorato. Il portone d'ingresso è in legno. I pavimenti e rivestimenti interni sono realizzati con piastrelle di materiale ceramico, mentre il pavimento del balcone è realizzato con piastrelle di cotto. Il fabbricato presenta pareti esterne in parte (la maggiore) con intonaco e tinteggiatura e in parte (porzione delle pareti al piano terra seminterrato) con rivestimento in pietra. La copertura del fabbricato è a falda composta da travi e travetti in legno con coppi in laterizio. La copertura è isolata dal fabbricato (parte abitabile) attraverso locale tecnico di falda, il quale risulta pavimentato e intonacato e non presenta segni di infiltrazioni d'acqua.

La *luminosità* nel complesso può essere definita come *scarsa*, visto che l'immobile presenta alcune superfici finestrate ridotte per altezza (il piccolo vano cucina e la zona ingresso, sono addirittura prive di finestre, perciò, poco illuminate da luce naturale) e vista la presenza di fabbricati a breve distanza che penalizzano ulteriormente la luminosità degli ambienti.

La *funzionalità* può essere definita come *presente*, visto che presenta una distribuzione degli ambienti equilibrata ed una razionale localizzazione dei servizi e degli ambienti giorno e notte.





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

La panoramicità può essere definita come *normale*, visto che l'immobile non gode di vedute su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico.

Il fabbricato risulta essere dotato di impianto elettrico, di impianto idraulico e di impianto termico (con termocamino). Presente anche un climatizzatore in uno dei vani. L'immobile risulta allacciato a rete idrica e fognaria comunale.

Come scritto in precedenza, oggetto di esecuzione è un fabbricato su due livelli censito al **N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo (CS)** con i seguenti identificativi catastali, reperibili dalla Visura Catastali aggiornata (ALLEGATO n. 6):

➤ **Foglio 29 Particella 381 Sub 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 165 mq, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 163 mq Rendita € 433,82. Indirizzo: VIA SANTA CHLARA n. 1 Piano T - 1**

Si evidenzia che il fabbricato sopra descritto (Foglio 29 Particella 381 Sub 3) è l'unico immobile della particella catastale in questione (Particella 381), la quale insiste su Ente Urbano distinto nel Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo (CS) con i seguenti identificativi catastali: **Foglio 29 Particella 381 Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie 82 mq.**

Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella consistenza (superficie esterna lorda, superficie interna lorda, superficie interna netta o calpestabile) al paragrafo 17.4.

7 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 5

"accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interna, 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;"





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

In base a quanto scritto al precedente paragrafo 6, il fabbricato oggetto di esecuzione, può essere descritto secondo la schematica seguente descrizione (identificativi catastali, indirizzo e confini):

Identificativi catastali:	<i>Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS) Foglio 29 Particella 381 Sub 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 165 mq, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 163 mq Rendita € 433,82. Indirizzo: VIA SANTA CHIARA n 1 Piano T - 1</i>
Indirizzo Attuale:	<i>Comune di Montalto Uffugo (CS), via Santa Chiara n 31</i>
Confini:	<i>al piano terra seminterrato con via Santa Chiara, terrapieno, fabbricato in aderenza particella 680 e immobile particella 382; al piano primo con via Santa Chiara, fabbricato in aderenza particella 680 e (in proiezione) con immobile particella 382</i>

Nell'Atto di Pignoramento, il fabbricato oggetto di esecuzione è identificato come "Abitazione sito nel Comune di Montalto Uffugo alla via Santa Chiara, classe A3, riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Montalto Uffugo al foglio n. 29, particella 381, sub 3, confinante con Via Santa Chiara da tre lati e proprietà XXXXXXXXXX salvo altri".

Si rileva, pertanto, che nell'Atto di Pignoramento non è riportato il numero civico e viene riportato il cognome di un confinante. Non sono, inoltre, riportati altri dati di classamento oltre a quello relativo alla categoria. Tuttavia, essendo riportati i dati catastali principali, i quali sono scritti in modo corretto, si ritiene, tale documento (l'Atto di Pignoramento) idoneo all'individuazione del bene.

8 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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;"

20



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Come già specificato ai paragrafi 6 e 7, l'immobile è, catastalmente, censito al **N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo (CS)** con i seguenti identificativi catastali, reperibili dalla Visura Catastale (ALLEGATO n. 6):

➤ *Foglio 29 Particella 381 Sub 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 165 mq, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 163 mq Rendita € 433,82. Indirizzo: VIA SANTA CHLARA n. 1 Piano T - 1*

Si evidenzia che il fabbricato sopra descritto (Foglio 29 Particella 381 Sub 3) è l'unico immobile della particella catastale in questione (Particella 381), la quale insiste su Ente Urbano distinto nel Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo (CS) con i seguenti identificativi catastali: *Foglio 29 Particella 381 Qualità Classe ENTE URBANO, Superficie 82 mq.*

Lo stato catastale è rappresentato nella seguente Planimetria Catastale (presenti anche nell'ALLEGATO n. 6, nel quale vi sono anche gli altri documenti catastali, quali le precedenti planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, l'estratto di mappa e le visure).





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Data: 04/08/2023 - n. T29002 - Richiedente: SCARLAGIUSTINIANI678P
**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. C/SC135814 del 20/06/2023
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo
 Via Santa Chiara
 cat. 1/101

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 29 Particella: 381 Subalterno: 3	Compilata da: Corniola Luciano Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Cosenza	H. 2161
--	---	---------

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Particella 381/3

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Comune di Montalto Uffugo - Comune di MONTALTO UFFUGO (CS) - c. Foglio 29 - Particella 381 - Subalterno 3 -
 VIA SANTA CHIARA n. 1 Piano 1°

Ultima planimetria in atti
 Data: 04/08/2023 - n. T29002 - Richiedente: SCARLAGIUSTINIANI678P
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(10x30) - Formato stampa ridotta: A4(21x297)

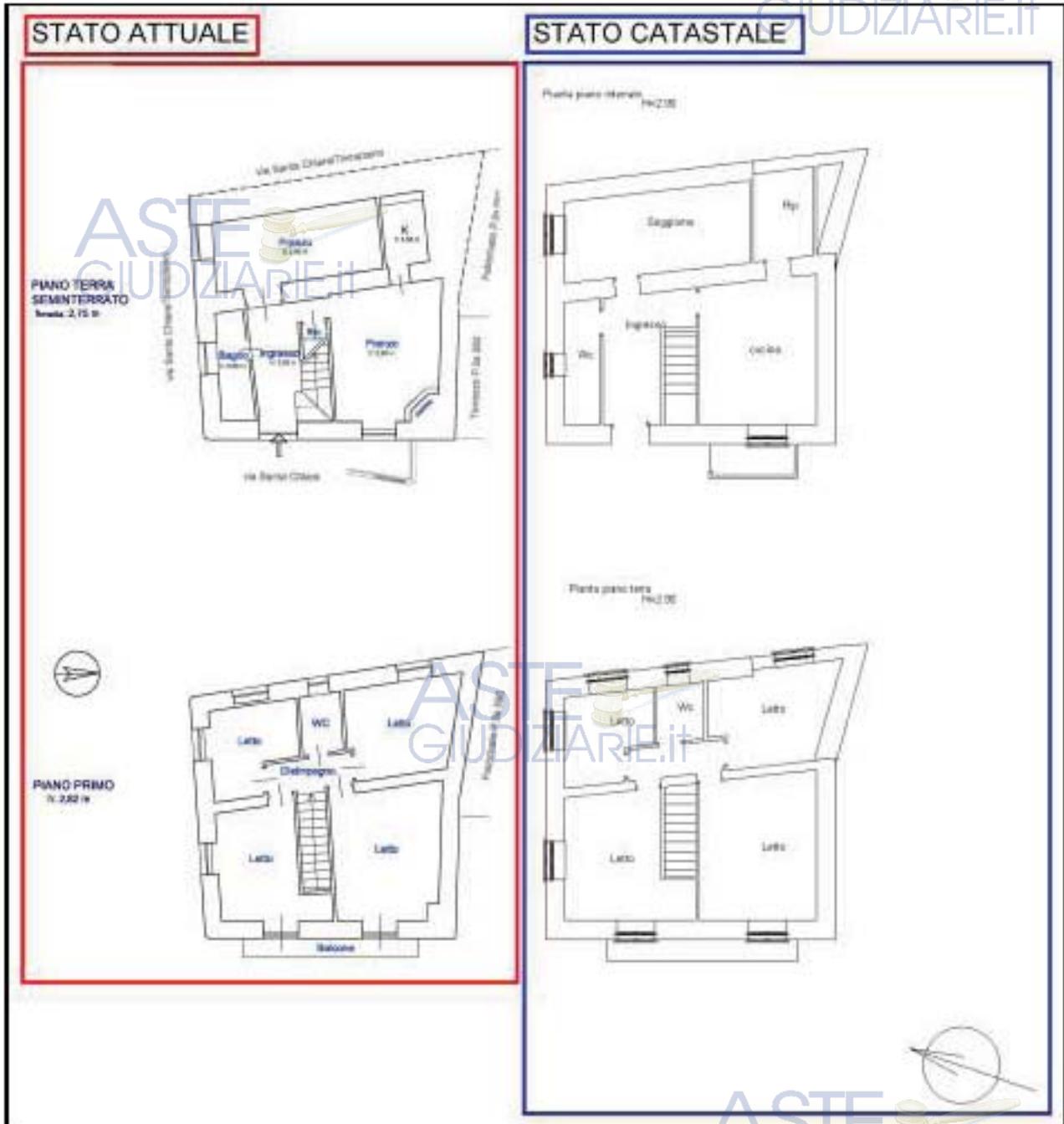
ASTE GIUDIZIARIE.IT

Planimetria Catastale Immobile in oggetto (Foglio 29 Particella 381 Subalterno 3)



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

In sede di sopralluogo sono state riscontrate le **difformità catastali**, riportate nelle seguenti figure (e nell'ALLEGATO 5) e di seguito elencate.



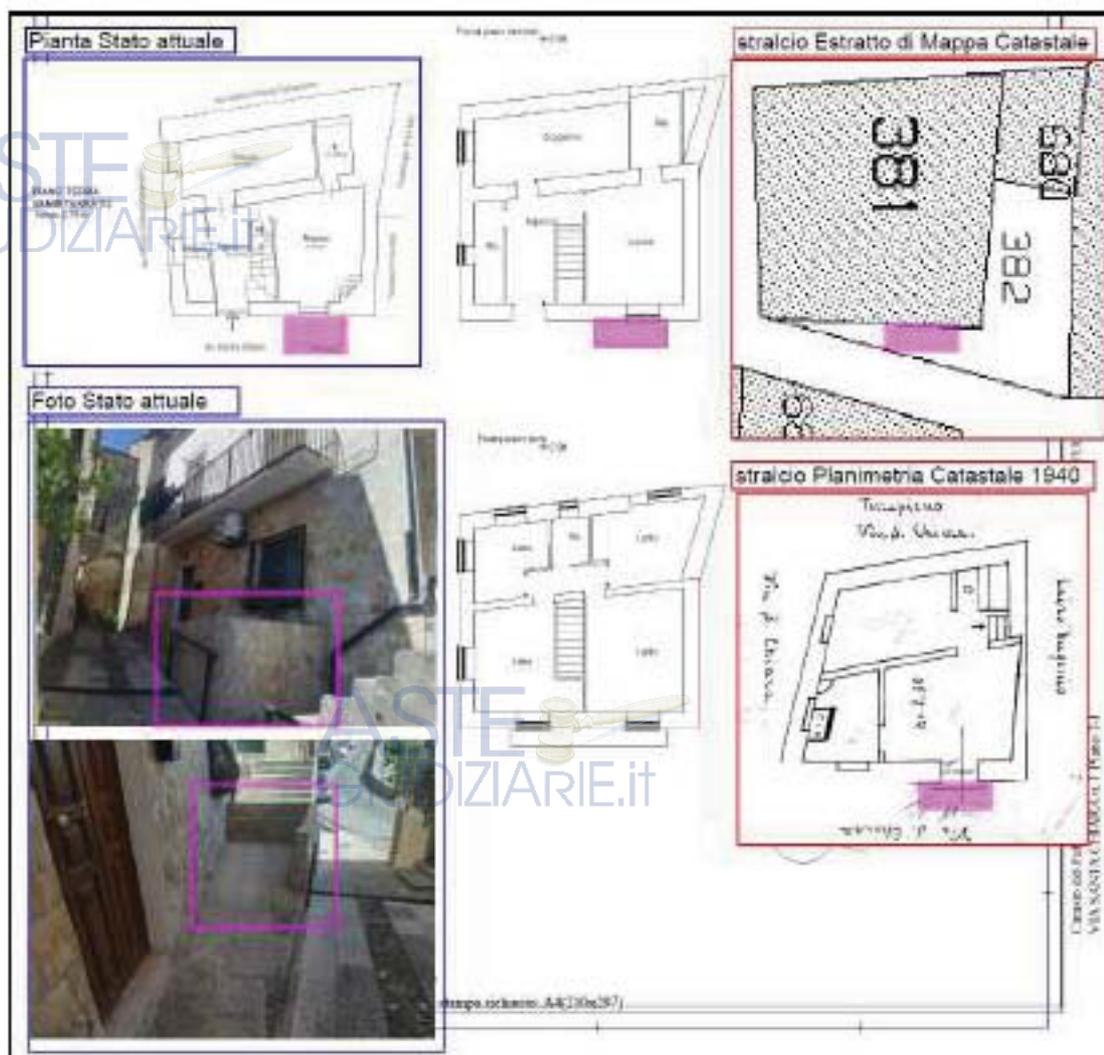
Confronto tra stato catastale e stato attuale Immobile in oggetto (Foglio 29 Particella 381 Subalterno 3)

- Diversa forma geometrica. In particolare, allo stato attuale non vi sono, contrariamente a quanto rappresentato in planimetria catastale, pareti perimetrali fra loro perfettamente ortogonali;

- Errata rappresentazione grafica della scala interna. In particolare, non è rappresentata in planimetria catastale la parte della scala dalla quale vi si accede e la parte di sbocco e né il verso di salita;
- Diversa distribuzione dei vani interni al piano terra seminterrato. In particolare, il ripostiglio sottoscala presente allo stato attuale non è riportato nella planimetria catastale. Inoltre vi è diversa utilizzazione di un piccolo vano, infatti, il locale rappresentato in planimetria come "Rip." è attualmente una zona cottura, pertanto da rappresentare come "Cucina", essendo, tra l'altro l'unica cucina dell'abitazione. (quella rappresentata in planimetria catastale come "Cucina", è invece attualmente adibita a zona pranzo);
- Chiusura con parete interna di finestra. In particolare, uno degli infissi al piano superiore (in planimetria catastale "piano terra") è attualmente una porta murata dall'interno (esternamente è ancora visibile la porta);
- Diversa nomenclatura dei piani. Il piano inferiore è dal lato ingresso un piano terra e per il resto è quasi tutto seminterrato. Solo un lato è interrato. Pertanto si ritiene corretto identificare i due livelli come "piano terra seminterrato", quello inferiore, da dove vi si accede, è "piano primo" quello superiore;
- Diversa altezza interna dei due piani. In particolare, in planimetria catastale viene riportata l'altezza interna pari a 2,90 m, ma allo stato attuale, vi sono altezze inferiori, infatti il piano primo misura 2,82 m (o 2,80 m con arrotondamento ai 5 cm), mentre il piano terra seminterrato ha altezze diverse, ma tutte inferiori ai 2,90 m riportati. La media è circa 2,75 m (con arrotondamento ai 5 cm);
- Errato orientamento cardinale.

Si segnala, inoltre, che in planimetria catastale viene riportato al piano inferiore (in planimetria catastale "piano interrato") un piccolo balcone/terrazzo di forma rettangolare. Esso, allo stato attuale ha una diversa forma geometrica e si presenta come una via di mezzo tra una corte pavimentata e un terrazzo in parte delimitato da muretti parapetto e in parte libera. Tuttavia, avendo verificato che tale piccola superficie insiste catastalmente su altra particella catastale (la Plla 382 di altra proprietà) ed avendo verificato che di essa non vi era traccia né nella planimetria catastale di primo accatastamento (anno 1940) e né nella descrizione

dell'atto notarile di compravendita (anno 1996), si ritiene errato l'inserimento di tale piccola superficie nella planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione (Foglio 29 Particella 381 Subalterno 3). Di seguito dettaglio grafico di tale difformità (presente anche nell'ALLEGATO 5).



Stralcio planimetria catastale fabbricato con particolari terrazzo al piano terra seminterrato

Si segnala, infine, così come già descritto al paragrafo 6, che, allo stato attuale, è presente anche un "locale tecnico di falda", che potrebbe anche essere inteso catastalmente come una "soffitta" (accessibile solo tramite una botola), visto che esso è attualmente utilizzato come locale autoclave e come deposito. Tuttavia, viste le caratteristiche tipologiche e visto che non vi è sono pratiche edilizie che consentono l'utilizzo di tale locale come soffitta (in base ai titoli edilizi autorizzativi esso è un locale tecnico di falda), si ritiene la sua assenza in

planimetria come corretta, intendendo, pertanto, tale locale, come un locale tecnico di falda

Per le difformità sopra elencate si necessiterebbe di aggiornamento catastale, effettuabile mediante la presentazione di DOCFA telematica i cui costi sono di seguito esposti:

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DEL BENE	
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	COSTI
Pratiche DOCFA	
- Tributi catastali	€ 50,00
- Oneri professionali	€ 600,00
TOTALE	€ 650,00

9 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 7

"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;"

Dalle consultazioni telematiche effettuate presso il sito internet ufficiale del Comune (ALLEGATO n. 9) è emerso che il fabbricato si trova in zona definita dal PRG come "A - Centro Storico", per la quale valgono le prescrizioni riportate nell'Art. 6.0 delle Norme tecniche di attuazione del PRG, che si allega nell' ALLEGATO n. 9.

10 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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 riguarda 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;"

9.1 Titoli Autorizzativi Urbanistici

In base alle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico urbanistico del Comune di Montalto Uffugo, è emerso che per il fabbricato oggetto di esecuzione non risultano essere emessi provvedimenti sanzionatori e amministrativi. È emerso, inoltre, che il fabbricato non è dotato di certificato di agibilità/abitabilità e non vi sono pratiche edilizie per la costruzione, ma è emerso che esso è stato ristrutturato con i seguenti titoli autorizzativi (ALLEGATO n. 9):

- **Concessione Edilizia n. 48** rilasciata dal Sindaco del Comune di Montalto Uffugo in data 28/06/1996 per i lavori di "Ristrutturazione di un fabbricato a due livelli, con strutture portanti in muratura".
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)**, presentata Comune di Montalto Uffugo in data 04/09/2003 al numero 17000 di Protocollo, per i lavori di "Rifacimento manto di copertura fabbricato".

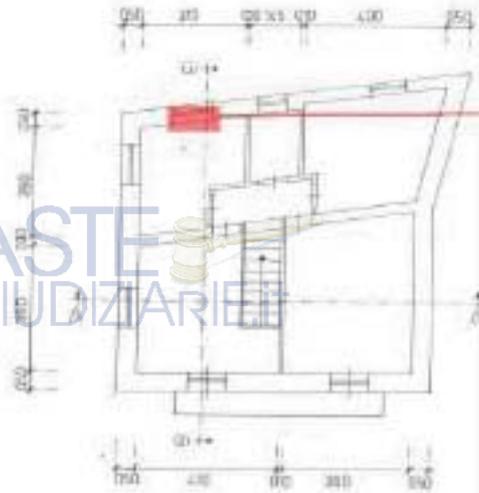
9.2 Conformità Urbanistica

Dai titoli edilizi elencati al precedente paragrafo 9.1 e dalle ricerche catastali effettuate (data di accatastamento iniziale è 30/01/1940) è emerso che il fabbricato è stato costruito in periodo antecedente al 1942 (anno di approvazione della prima legge statale in materia urbanistica). Pertanto la costruzione del fabbricato, seppur posizionato nel centro storico, è urbanisticamente legittima, nonostante l'assenza di titoli edilizi per la costruzione. Gli stessi titoli in precedenza elencati hanno legittimato le ristrutturazioni avvenute dopo l'acquisto del fabbricato dagli attuali proprietari. Tuttavia, al netto di lievi differenze grafiche di rappresentazione della forma geometrica del fabbricato (non vi sono, contrariamente a quanto rappresentato nei grafici pareti perimetrali fra loro perfettamente ortogonali) e che non costituiscono difformità urbanistiche, dal confronto tra lo stato attuale e quello di assentito dai titoli autorizzativi è emerso che, sono presenti le seguenti **difformità urbanistiche**, rappresentate nella seguente figura (e nell'ALLEGATO n. 5) e di seguito elencate:

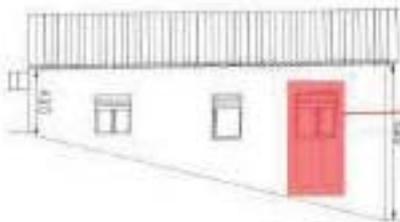
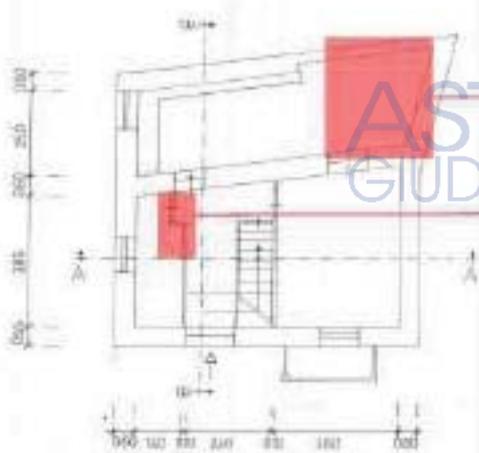
Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

STATO ASSENTITO (Conc. Edilizia n 48 del 29/05/1906)

PIANTA PIANO TERRA

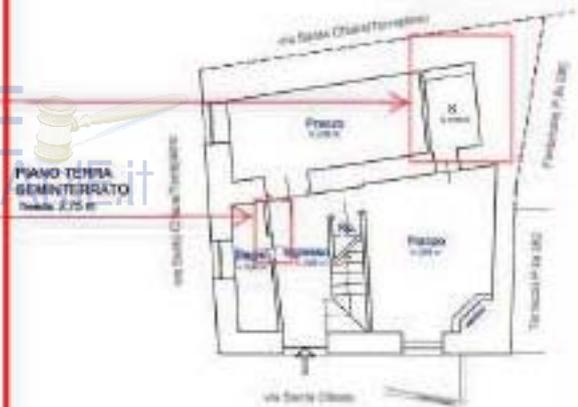


PIANTA PIANO SEMINTERRATO



STATO ATTUALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confronto tra stato assentito e stato attuale



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

- 1) *Diversa distribuzione dei vani interni al piano terra seminterrato;*
- 2) *Variazione prospettica sul lato ovest, dovuta a presenza sul lato esterno di porta al posto di finestra (tale porta risulta, invece, murata internamente).*

Le difformità evidenziate, sono regolarizzabili tramite S.C.I.A. in sanatoria da presentare al Comune, i cui costi sono di seguito esposti:

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEL BENE	
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	COSTI
Pratica SCIA IN SANATORIA	
- Sanzione pecuniaria	€ 516,00
- Diritti di segreteria	€ 200,00
- Oneri professionali	€ 1.000,00
TOTALE	€ 1.716,00

11 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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;"

Il bene pignorato, come già descritto, è un unico fabbricato unifamiliare. Considerate le sue caratteristiche tipologiche, distributive e dimensionali, e visto che il pignoramento riguarda la piena proprietà, si ritiene che debba essere alienato come UNICO LOTTO.

12 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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'intera, 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 c.p.c, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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;"

Il bene pignorato non risulta pignorato pro quota.

13 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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;"

Così come già in precedenza specificato al paragrafo 3, l'immobile risulta di titolarità, con quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni, dei sigri ■■■■■ (nata a ■■■■■ il ■■■■■) e ■■■■■ ■■■■■ (nato a ■■■■■ il ■■■■■), in forza dell'Atto di compravendita (ALLEGATO n. 7) Rep. 37964 del 30/01/1996 rogato dal Notaio Posteraro Fabio, trascritto presso l'ufficio del Territorio di Cosenza il 16/02/1996 al numero 3886 del Registro Generale e al n. 3298 del Registro Particolare (tale trascrizione, risulta, pertanto, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento del 24/03/2023).

In base a quanto rilevato al sopralluogo e in base a quanto emerso dalle ricerche anagrafiche presso il Comune di Montalto Uffugo (ALLEGATO n. 2), il bene pignorato risulta occupato, quale abitazione, dagli stessi proprietari, i quali vi abitano assieme al proprio figlio ■■■■■ (nato a ■■■■■ il ■■■■■). È stata comunque verificata la presenza di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate e tale ricerca ha dato esito negativo, come attestato dalla stessa Agenzia delle Entrate nel relativo documento rilasciato in data 29/08/2023 (ALLEGATO n. 10).



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

14 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 12

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

Come specificato nel paragrafo precedente, il bene risulta occupato da entrambi i coniugi esecutati (e proprietari dell'immobile), [REDACTED] e [REDACTED]

15 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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;"

Per il bene pignorato, non risultano vincoli o oneri di qualsiasi natura.

16 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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;"

Trattasi di fabbricato indipendente e non facente parte di condominio, pertanto non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e spese condominiali non pagate.

17 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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 deurtazioni 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



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

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."

17.1 Definizione di Valore di Mercato

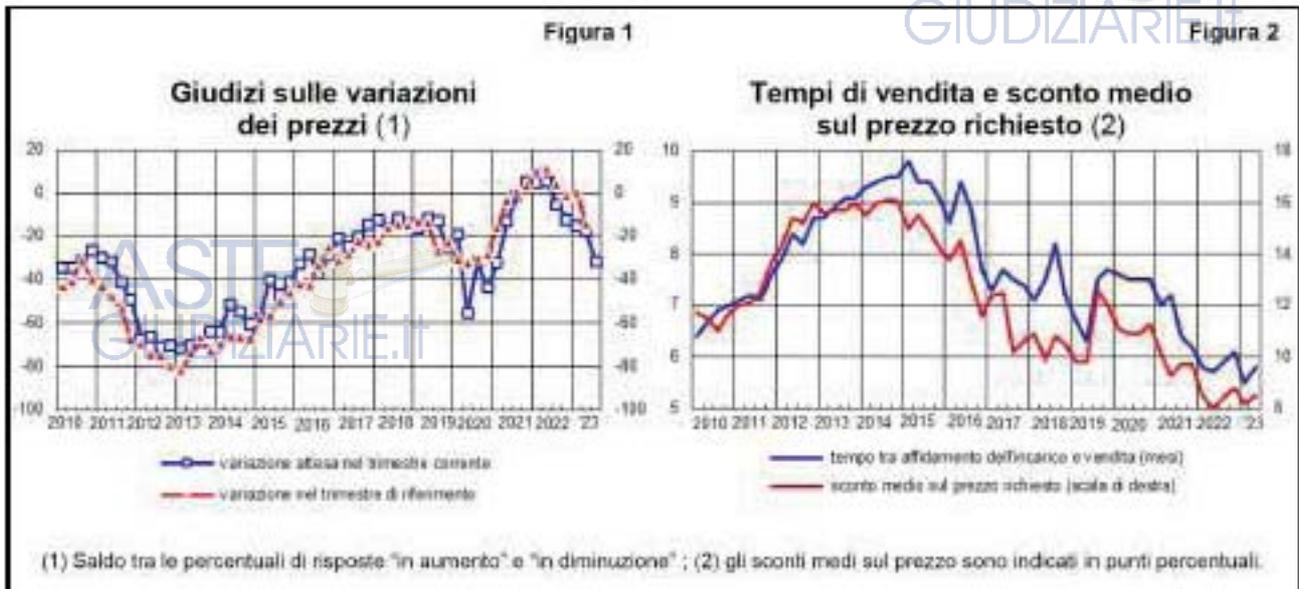
Si definisce **Valore di Mercato dell'immobile** "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"¹.

17.2 Analisi del mercato immobiliare di riferimento

Secondo un'indagine di mercato² su scala nazionale condotta da Banca d'Italia presso 1.455 agenti immobiliari dal 19 giugno al 19 luglio 2023 (i cui risultati sono graficamente rappresentati nella figura seguente), nel II trimestre le indicazioni di un calo dei prezzi degli immobili residenziali sono divenute più diffuse, seppure in presenza di una quota ancora maggioritaria di giudizi di stabilità; il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione è diventato negativo, riportandosi sui livelli dell'inizio del 2021. La quota di agenti che hanno concluso almeno una transazione è rimasta stabile, su livelli elevati. I tempi di vendita e lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali sono leggermente aumentati, pur rimanendo contenuti. Le condizioni della domanda segnalano una generalizzata debolezza, come evidenziato dal deterioramento dei giudizi relativi al numero dei potenziali acquirenti. Quasi un operatore su tre continua a segnalare difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti, la percentuale più elevata dalla fine del 2014. Nel mercato degli affitti i canoni sono indicati in aumento e gli agenti si attendono ulteriori rialzi anche nel trimestre in corso. Le valutazioni prospettiche sugli andamenti complessivi del mercato immobiliare segnano un deciso peggioramento, con riferimento sia al trimestre in corso, per il quale prevalgono aspettative di

¹ Codice delle valutazioni immobiliari, Tecnoborsa, 2011, cap.5 par. 2.4 e European Valuation Standards 2012 - EVS1 par. 3
² Pubblicazione Banca d'Italia - STATISTICHE - Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 9 agosto 2023

riduzione dei prezzi di vendita, sia su un orizzonte biennale. Le attese degli agenti sull'inflazione al consumo nell'orizzonte di dodici mesi si sono ulteriormente ridotte.



Nel II trimestre del 2023 è rimasta preponderante la quota di operatori che esprimono giudizi di stabilità delle quotazioni immobiliari (al 63 per cento, da 61,7 nella rilevazione precedente). Tuttavia, il saldo fra i giudizi di aumento e di riduzione dei prezzi è divenuto negativo, riportandosi sui valori di inizio del 2021 (a -14 punti percentuali, da 0,9 nella passata rilevazione - fig. 1 della precedente immagine).

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali è leggermente aumentato (all'8,5 per cento, da 8,2 - fig. 2 della precedente immagine), mantenendosi tuttavia su valori bassi nel confronto storico; anche i tempi di vendita si sono lievemente allungati (a 5,8 mesi da 5,5 - fig. 2 della precedente immagine), pur rimanendo su livelli contenuti.

Come specificato in precedenza, il fabbricato oggetto di esecuzione, si trova nel centro storico del Comune di Montalto Uffugo, la cui tipologia prevalente è quella del fabbricato residenziale unifamiliare ("terratetto"), in muratura, di remota costruzione, disposto su due o tre livelli. Il centro storico viene classificata come "B1 - CENTRALE/CENTRO STORICO SAN NICOLA PARANTORIO" dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI²), che per tale zona e con le seguenti specifiche:



²Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2022 - Semestre 2



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

ASTE GIUDIZIARIE.it

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAJUSCOLE si riferisce al livello 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 le tipologie Box, Posti auto ed Autolavaggio non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per le tipologie Negozi il giudizio D/N (S) è da intendere riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legende:

- 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 stati:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella tabellazione della Zona omogenea è, in generale, indicata la circoscrizione catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune al sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1958.

riporta, per il settore "residenziale", le quotazioni immobiliari elencate nella seguente tabella:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia COSENZA							
Comune MONTALTO UFFUGO							
Frazione/Categoria: Comune/CENTRO STORICO SAN NICOLA PARAVICINO							
Codice di zona (I):							
Microzona catastale (C):							
Tipologia prevalente (Categorie di tipo economico):							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni (C/N)	NORMALE	500	740	1	2,1	2,9	1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	740	1	1,9	2,6	1

In essa i valori di mercato per la tipologia **Abitazioni di tipo economico** (stessa tipologia dell'immobile oggetto di perizia), in normali condizioni, variano fra 500 €/mq e 740 €/mq, con un **valore medio**, pertanto, di 620 €/mq.

Altre statistiche sulle quotazioni di prezzi di immobili si possono ricavare da siti internet specialistici, come ad esempio "www.borsinoimmobiliare.it", dal quale è possibile ricavare la seguente tabella statistica per l'intero Comune di Montalto Uffugo:

Variazione quotazioni immobiliari	+2,12% (1943€)	Variazione vendite immobiliari	+8,82% (18 vendite)	Variazione volumi immobiliari	+23,84% (27 vendite)
Il Circolo del Mercato	Media	Stato conservativo	4437 (61,79% di abitazioni)	Il numero di abitazioni	2266 (20,11% di proposte)
Il numero di clienti	2001	Il livello di clienti	Basso		





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

e la seguente tabella, riferita alla tipologia "Abitazioni e Ville", nella zona in cui è sito l'immobile e cioè la zona "Centrale - Centro Storico San Nicola Parantoro":



	Abitazioni in stabili di 1° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
☆☆☆		Valore minimo Euro 633	Valore medio Euro 807
			Valore massimo Euro 981
	Abitazioni in stabili di fascia media	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
☆☆		Valore minimo Euro 503	Valore medio Euro 647
			Valore massimo Euro 790
	Abitazioni in stabili di 2° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
☆		Valore minimo Euro 453	Valore medio Euro 572
			Valore massimo Euro 690
	Ville & Villini	Quotazioni di Ville e Villini di zona	
		Valore minimo Euro 574	Valore medio Euro 726
			Valore massimo Euro 877

In essa i valori di mercato per la tipologia **Abitazioni in stabili di fascia media** (stessa tipologia dell'immobile oggetto di perizia), in normali condizioni, variano **fra 503 €/mq e 790 €/mq**, con un **valore medio**, pertanto, di **647 €/mq**.

Da un'indagine di mercato (effettuata nella stessa zona) è emerso che sono risultati in offerta gli immobili descritti nella seguente tabella:



Indagini di Mercato - Mercato Uffugo								
Perla	Ubicazione	Stato attuale	Più usi	Superficie mq	Valore di vendita	Valore medio al mq	Valore medio al mq	Immagine
abitazione	no 21 la scrovallo	discreto	3	25	€ 12.500	€ 500	€ 500	
abitazione	no 21 la scrovallo	discreto	2	170	€ 100.000	€ 588	€ 592	
abitazione	no 21 la scrovallo	sufficiente	0	85	€ 27.000	€ 317	€ 317	
abitazione	no 21 la scrovallo	sufficiente	2	122	€ 20.000	€ 163	€ 163	
abitazione	no 21 la scrovallo	discreto	0	160	€ 20.000	€ 125	€ 125	
abitazione	no 21 la scrovallo	discreto	0	104	€ 20.000	€ 192	€ 192	
abitazione	no 21 la scrovallo	discreto	3	120	€ 225.000	€ 1875	€ 1875	
abitazione	no 21 la scrovallo	discreto	2	124	€ 75.000	€ 604	€ 604	
abitazione	no 21 la scrovallo	sufficiente	2	20	€ 10.000	€ 500	€ 500	
abitazione	no 21 la scrovallo	sufficiente	0	85	€ 10.000	€ 117	€ 117	

* prezzo di mercato o parte dell'offerta applicato con l'adempimento di legge secondo pubblica asta Banco di Italia - SIMESTIME - Seeding assegnato al numero di lotto 06/000001/010 - 2 agosto 2022

Da tale indagine è emerso che sono in vendita abitazioni con costo al mq anche inferiori rispetto a quelli delle tabelle statistiche OMI e borsinoimmobiliare, in precedenza riportati. In particolare, i valori di vendita delle abitazioni, con stato manutentivo **sufficiente** e **discreto**, variano fra **400 €/mq** e **636 €/mq** e il **valore medio** si attesta a circa **510 €/mq**.



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

17.3 Criterio di stima utilizzato

Avendo svolto un'adeguata indagine di mercato, che ha fornito un numero adeguato di comparabili, si è ritenuto opportuno stimare il valore di mercato dell'immobile, per comparazione, con il criterio del **Market Comparison Approach**.

Il Market Comparison Approach (M.C.A.) consente di definire il più probabile valore di mercato degli immobili, ricercando prima i valori di mercato di immobili definiti per la vendita di immobili che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle correzioni, comparandone le caratteristiche quantitative. Il principio su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione per la quale il mercato fissa il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili. Le fasi principali sono l'analisi di mercato, per la rilevazione di compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento, la rilevazione dei dati immobiliari, planimetrie della zona, dell'immobile e rilievi fotografici, la compilazione della tabella dei dati, superfici, stati di manutenzione, impianti e servizi, la stima dei prezzi marginali ed infine la redazione della tabella di valutazione con la relativa sintesi valutativa.

17.4 Determinazione delle caratteristiche quantitative e qualitative

Si riportano di seguito le schede di sintesi riportanti le risultanze del sopralluogo relative a:

- determinazione della superficie commerciale;
- determinazione del dato immobiliare con la definizione delle caratteristiche qualitative e quantitative.

Per la determinazione dell'esatta estensione dei beni, su cui effettuare la stima, si è fatto riferimento alle planimetrie di rilievo, il quale è risultato poco agevole, trattandosi di fabbricato con figura geometrica non regolare, con presenza di ostacoli sulle pareti (dovuti agli arredi) ed essendo esso in parte seminterrato e quindi con alcune pareti controterra di spessore non misurabile. Si ritiene, tuttavia, che la restituzione grafica del rilievo effettuato è sufficiente per esprimere giudizi di conformità catastale, conformità urbanistica e per eseguirvi calcoli di superfici ai fini estimativi (di seguito esposti).

Si specifica che nel calcolo delle superfici non si è tenuto conto della superficie del locale tecnico di falda (in precedenza descritto al paragrafo 6 e al paragrafo 8), essendo, esso, per tipologia più assimilabile a un locale tecnico di falda che a una soffitta) e della superficie del



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

piccolo terrazzo (o corte pavimentata) al piano terra seminterrato, essendo (così come in precedenza specificato al paragrafo 8) esso incidente su un'altra particella catastale (di altra proprietà).

Le consistenze così ottenute, e graficamente rappresentate in scala 1:100 nell'ALLEGATO n. 5, sono riportate sia in termini **Superficie Esterna Lorda (SEL⁵)**, in base alle quali sono successivamente eseguite le valutazioni, sia in termini di **Superficie Interna Lorda (SIL⁶)** e sia in termini di **Superficie Interna Netta (SIN⁶)**, detta anche **Superficie Calpestabile**.

Si riporta di seguito la consistenza del fabbricato in termini **Superficie Esterna Lorda (SEL)**:

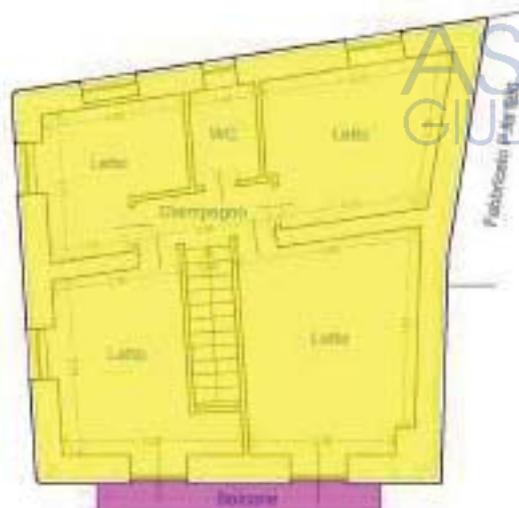
⁵ Si definisce SEL (Superficie Esterna Lorda) l'area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro dei muri perimetrali esterni (considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm), per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La superficie include lo spessore dei muri interni e di quelli perimetrali liberi, di un mezzo dello spessore dei muri perimetrali di confine, delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne.

⁶ Si definisce SIL (Superficie Interna Lorda) l'area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La superficie include lo spessore dei muri interni e delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne, ma non include lo spessore dei muri perimetrali.

⁶ Si definisce SIN (Superficie Interna Netta) o Superficie Calpestabile l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento.



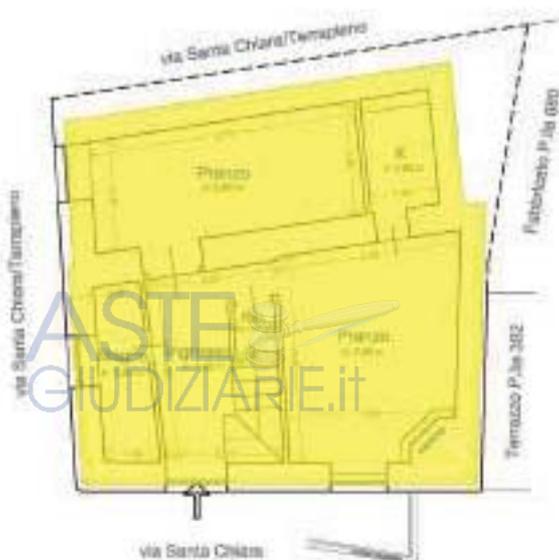
PIANO PRIMO
 h: 2,82 m



ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA
 SEMINTERRATO
 h: 2,75 m



Sup. Principale: 152 mq Sup. Secondaria - Balcone: 4 mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (SEL)

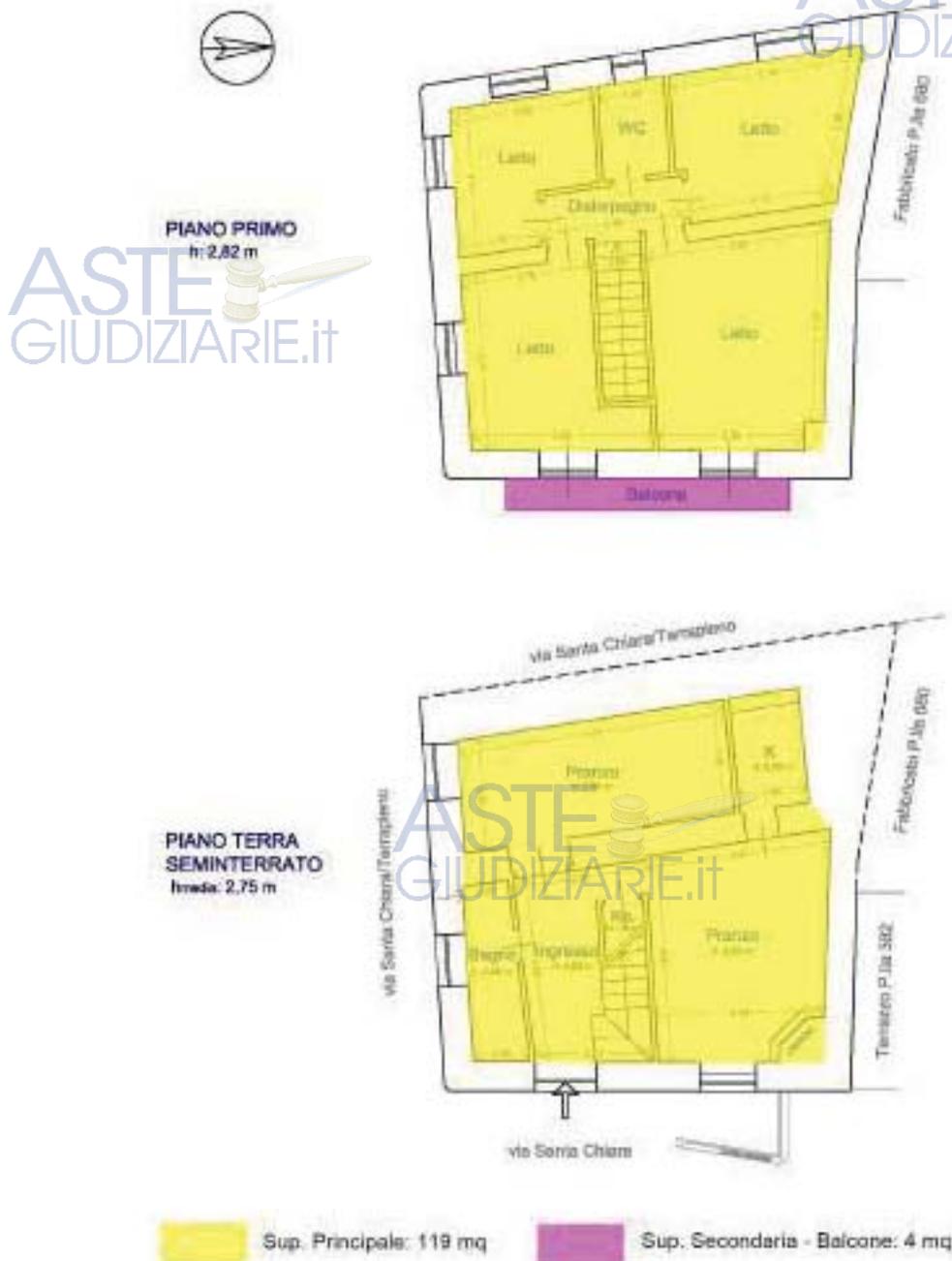
L'estensione dell'immobile in oggetto, determinata con il criterio della **superficie esterna lorda (SEL)**, comporta una **Superficie Commerciale di mq 153**, secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue:

destinazione	mq	rapporto mercantile*	mq commerciali
Principale	152	1	152,00
Balcone	4	0,25	1,00
TOTALE	Superficie commerciale SEL		153,00

* Il rapporto mercantile è il rapporto tra il prezzo marginale di una superficie secondaria e il prezzo marginale della superficie principale desunti dai prezzi del mercato.

Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Si riporta di seguito la consistenza del fabbricato in termini *Superficie Interna Lorda (SIL)*:



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (SIL)

L'estensione dell'immobile in oggetto, determinata con il criterio della *superficie interna lorda (SIL)*, comporta una *Superficie Commerciale di mq 120*, secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue:

destinazione	mq	rapporto mercantile	mq commerciali
Principale	119	1	119,00
Balcone	4	0,25	1,00
TOTALE	Superficie commerciale SIL		120,00

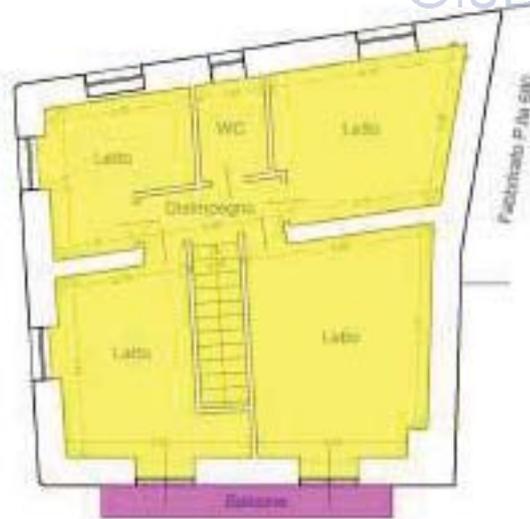


Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Si riporta di seguito la consistenza del fabbricato in termini *superficie interna netta (SIN)* o *calpestabile*:



PIANO PRIMO
h: 2,62 m



PIANO TERRA
SEMINTERRATO
h: 2,75 m



Sup. Principale: 110 mq Sup. Secondaria - Balcone: 4 mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (SIN)

L'estensione dell'immobile in oggetto, determinata con il criterio della *superficie interna netta (SIN)*, comporta una **Superficie Commerciale di mq 111**, secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue:

destinazione	mq	rapporto mercantile	mq commerciali
Principale	110	1	110,00
Balcone	4	0,25	1,00
TOTALE	Superficie commerciale SIN		111,00



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Si riportano di seguito le tabelle di sintesi delle **Caratteristiche Quantitative e Qualitative**.



CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		
ANNO DI COSTRUZIONE	NUMERO DI SERVIZI	VETUSTA' DEI SERVIZI
ante 1940	2	>15
✓	Impianto elettrico	vetustà: >20
✓	Impianto idraulico	vetustà: >20
✓	Riscaldamento	vetustà: >20
	Ascensore	
✓	Aria condizionata	vetustà: >10
STATO DI MANUTENZIONE		
	Buono	l'immobile presenta condizioni di manutenzione in tutte le parti, tali da non richiedere opere di manutenzione né ordinaria né straordinaria
✓	Discreto	l'immobile presenta condizioni di manutenzione generalmente buone, con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria
	Sufficiente	l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili, che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria
	Mediocre	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non di tipo strutturale
	Scarso	l'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi, anche di tipo strutturale

CARATTERISTICHE QUALITATIVE		
ZONA - INQUINAMENTO		
ambientale	acustico	elettromagnetico
assente	assente	assente
ZONA - PROSPICIENZA		
	Buona	il fabbricato prospetta prevalentemente su spazi ampi e di gradevole percezione quali piazze, giardini, viali alberati e strade principali
✓	Normale	il fabbricato prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze
	Scarsa	il fabbricato e prospetta prevalentemente su spazi chiusi quali vicoli stretti, vicoli chiusi e vanelle
ZONA - ESPOSIZIONE		
	Buona	l'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra Sud-Est e Sud-Ovest, e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
✓	Discreta	l'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra Sud-Est e Sud-Ovest, ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne consente un parziale godimento
	Normale	l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Nord-Est e/o Ovest e Nord-Ovest e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che la condizionano
	Mediocre	l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente compresa fra Est e Nord-Est e/o Ovest e Nord-Ovest, ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne riduce anche il parziale godimento oppure l'immobile presenta un'esposizione prevalentemente diretta verso Nord
	Scarsa	la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza impedisce completamente il soleggiamento dell'immobile, indipendentemente dalla sua esposizione

CARATTERISTICHE QUALITATIVE		
QUALITÀ - LUMINOSITÀ		
	Buona	l'immobile presenta ampie superfici finestrate e non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
	Discreta	l'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ma non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento
	Normale	l'immobile presenta ampie superfici finestrate ma la presenza a breve distanza di ostacoli permanenti ne consente un parziale godimento
✓	Scarsa	l'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ed inoltre la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza penalizza ulteriormente la luminosità degli ambienti
QUALITÀ - RIFINITURE		
	Ottima	la qualità delle finiture è di tipo lussuoso ed i materiali utilizzati sono pregiati
	Buona	la qualità delle finiture è elevata ed i materiali utilizzati sono di prima scelta
✓	Normale	la qualità delle finiture ed i materiali utilizzati sono di tipo ordinario
	Scadente	la qualità delle finiture è scadente ed i materiali utilizzati sono di seconda o terza scelta
QUALITÀ - PANORAMICITÀ		
	Panoramico	l'immobile gode da più ambienti o dagli ambienti principali di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico
	Semipanoramico	l'immobile gode da un ambiente di scorci di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico
✓	Normale	l'immobile non gode di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico
QUALITÀ - FUNZIONALITÀ		
✓	Presente	l'immobile presenta una distribuzione equilibrata in relazione alla sua destinazione d'uso. La sua funzionalità è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce
	Assente	l'immobile presenta una distribuzione squilibrata in relazione alla sua destinazione d'uso. La sua funzionalità non è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce

Si riporta di seguito una descrizione degli **indicatori tecnico - estimativi**, che determinano l'inserimento dei beni nel **segmento di mercato** immobiliare della zona.

SEGMENTO DI MERCATO						
LOCALIZZAZIONE	Comune	Montalto Uffugo	Provincia	Cosenza	CAP	87046
	Zona	Semicentrale	Quartiere	Centro storico	Foglio di mappa	29
TIPO DI CONTRATTO	compravendita		DIMENSIONE	media		
LIVELLO DEGLI SCAMBI	medio		FORMA DI MERCATO	concorrenza monopolistica		
DESTINAZIONE	residenziale		TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° livello		
Destinazione attuale	residenziale			2° livello		
Destinazione alternativa	residenziale		Tipo costruzione	fabbricato		
TIPOLOGIA EDILIZIA	fabbricato multipiano		CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori		
Tipologia edilizia	maturata			Venditori		
Tipologia costruttiva				Motivo dell'acquisto		
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	510			Intermediario		
Prezzo medio (€/mq)	assente		PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI	Presenza di strutture amministrative		
Filtering	contrazione			Servita dai mezzi pubblici		
Fase del ciclo immobiliare				Presenza di attività commerciali		
INDICI DI MERCATO	Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili			Presenza di strutture sportive		
	Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano			Presenza di strutture ricreative		
				Prossimità a strade di grande comunicazione		
				Presenza di strutture scolastiche		
				Presenza di strutture sanitarie		
				0		
				0,01		

17.5 Valore di Mercato

Nel segmento di mercato precedentemente identificato, sono stati rilevati due comparabili (ALLEGATO n. 11), le cui caratteristiche quantitative sono confrontate con l'immobile oggetto di stima e di seguito tabellate:



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Duomo	piazza E. Bianco		via Santa Chiara	Via
Distanza dal soggetto di stima	500	350			m
Tipologia/destinazione dell'immobile	abitazione	abitazione		abitazione	---
Prezzo rilevato	75 000,00	80 000,00			Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta			---
Data (mesi dal risarcimento)					mesi
Sconto sul prezzo rilevato	8,50%	8,50%			%
Prezzo adottato	68 625,00	73 200,00			Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	134,00	183,00		153,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	2		0	n.
Servizi igienici	1	1		2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>(1=buoni, 2=mezzane, 3=moderate, 4=discrete, 5=piu'cari)</small>	4	3		4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0		0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	1		0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata (= Superficie Commerciale SEL), secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	0,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,25	
terrazze	0,30	
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (E./mq.)		
Posto auto (E./cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (E.)	3 500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	15
	vita utile di un servizio igienico (anni)	15
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (E.)	0,00
	quota millesimale (%)	0,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	0
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (E.)	21 000,00
Zona - saggio di incremento (%)		
Qualità - saggio di incremento (%)	2,00%	

Comparabile 1	Sup. comm.le =	134,00	Prezzo marginale	€ 512,13	
Comparabile 2	Sup. comm.le =	183,00	Prezzo marginale	€ 400,00	Prezzo marginale assunto :
Comparabile 3	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00	€ 400,00
Soggetto di stima	Sup. comm.le =	153,00			





Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	400,00	400,00	0,00
Superficie balconi	100,00	100,00	0,00
Superficie terrazze	120,00	120,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autonimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	679,46	724,75	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	21 000,00	21 000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	1 372,50	1 464,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	69 625,00	73 200,00	0,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	7 600,00	-12 000,00	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autonimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-679,46	-1 449,50	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	21 000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	-1 372,50	-1 464,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	74 173,04	79 286,50	0,00

Prezzo corretto medio (€.)	76 730,00
----------------------------	-----------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	6,89%
--	-------

La media dei due valori così ottenuti è pari, pertanto, a € 77.000 (in cifra tonda), con una divergenza del 6,89 %. Il **valore unitario** corrispondente è pari a circa €/mq 503.

Il valore ottenuto (€ 77.000) è stato determinato per comparazione delle caratteristiche quantitative e qualitative (secondo le tabelle sopra riportate) con immobili facenti parte dello stesso segmento di mercato, specificando che, a differenza dei comparabili, il cespite presenta scarsa luminosità e per tener conto di tale differenza si è utilizzato il campo "qualità".



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

Pertanto si determina che il più probabile **Valore di Mercato**, allo stato attuale, del **Fabbricato sue due livelli, composto da due vani ed accessori al piano terra seminterrato e tre vani ed accessori al piano primo**, sito nel Comune di **Montalto Uffugo (CS)**, in via **Santa Chiara, 31**, identificato al **Catasto Fabbricati con il Foglio 29 Particella 381 Sub 3**, determinato con il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), sia pari è pari a **€ 77.000**, con un **valore unitario** corrispondente pari a circa **€/mq 503**.

Tale valore rappresenta, pertanto, il Valore di Mercato del fabbricato, dovuto alle caratteristiche quantitative e qualitative, non modificabili nel corso del procedimento esecutivo ed inteso come immobile disponibile sul libero mercato.

Tuttavia, trattandosi, di esecuzione forzata priva di garanzie per vizi occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile gli immobili e considerando ogni onere a carico dell'assegnatario, come i costi per la regolarizzazione catastale, la regolarizzazione urbanistica, si determina, infine, il **Valore Finale** di mercato del fabbricato, apportando le seguenti decurtazioni al Valore di Mercato:

Valore di Mercato	77.000,00 €
Costi per regolarizzazione urbanistica (per come specificato al quesito punto 8, precedentemente esposto al paragrafo 10)	- 1.716,00 €
Costi per regolarizzazione catastale (DOCFA telematica, per come specificato al quesito punto 6, precedentemente esposto al paragrafo 8)	- 650,00 €
Valore Attuale al Netto delle Regolarizzazioni (77.000 € - 1.716 € - 650 €)	74.634,00 €
Abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali per l'assenza di garanzia per vizi occulti (74.634,00 € * 0,15)	- 11.195,10 €
Valore Finale (74.634,00 € - 11.195,10 €)	63.438,90 €

Quindi, alla luce delle considerazioni esposte, si determina che il **Valore Finale** del fabbricato, al netto di tutte le correzioni e decurtazioni, è pari a **€ 63.000**, in cifra tonda.

18 RISPOSTA AL QUESITO PUNTO 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;



Ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

- 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"

Si allega alla presente relazione il "Foglio Riassuntivo" (ALLEGATO 12).

19 CONCLUSIONI

Ciò è quanto richiesto ad evasione del mandato affidato al sottoscritto ed esposto nei vari punti, per i quali non sono state riscontrate particolari difficoltà.

Si dichiara di aver agito in assenza di conflitto di interessi, non avendo alcun rapporto di parentela o di natura professionale o patrimoniale con i soggetti debitori e creditori.

Si dichiara, inoltre, di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione all'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Si resta, comunque, a disposizione della S.V.I. per qualsiasi delucidazione o chiarimento.

Roggiano Gravina, 31 agosto 2023

il C.T.U

ing. Luigi Giuseppe SCARLATO

