

2019

GIUDICE ESECUTORE:  
**dott. G. PREVITE**

IL TECNICO  
**Ing. Vincenzo SCHIRINZI**

# TRIBUNALE DI COSENZA

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Procedura di Esecuzione Immobiliare N°80/2018**

**IN FEDE  
ING. VINCENZO SCHIRINZI**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
COSENZA LI, 07 GENNAIO 2020.

## indice

- 1. PREMESSA
- 2. ATTIVITA' DI PERIZIA
- 3. RISPOSTE AI QUESITI
- 4. CONCLUSIONI

### - 5. ALLEGATI:

- Allegato N°01:** Verbali di sopralluogo e certificazioni
- Allegato N°02:** Stralcio, Visura e Planimetrie Catastali
- Allegato N°03:** Ortofoto, Stralcio Pdf, PSC adottato
- Allegato N°04:** Progetto e Concessioni edilizie in atti Ufficio Tecnico comunale
- Allegato N°05:** Progetto in sanatoria, Concessione e Certificato agibilità in atti Ufficio Tecnico comunale
- Allegato N°06:** Difficoltà planimetriche su catastale e su progetto in sanatoria
- Allegato N°07:** Rilievo fotografico
- Allegato N°08:** Ispezione ipotecaria Conservatoria Registro Immobiliare
- Allegato N°09:** Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
- Allegato N°10:** Adempimenti di cui al punto A)

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. PREMESSA

Nel corso dell'Udienza del 11/09/2019 sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare N°80/2018 R.E. promosso dalla .....

Contestualmente ho prestato il giuramento di rito accettando l'incarico di rispondere ai quesiti formulati per come da verbale d'udienza agli atti del procedimento.

### 2. ATTIVITA' DI PERIZIA

Ad evasione dell'incarico conferito è stato possibile in data 07/10/2019, unitamente al Custode della procedura e con l'esecutato, nonché in data 30/11/2019 e 11/12/2019 con un incaricato dell'esecutato stesso, espletare le attività di perizia presso l'unità immobiliare oggetto di procedura.

Nel corso del primo incontro il Sig. .... ha dichiarato al Custode della procedura che l'immobile oggetto di esecuzione costituisce residenza principale del proprio nucleo familiare essendo coniugato, in regime di comunione legale dei beni, con la..... Lo stesso ha dichiarato, altresì, che l'immobile risulta nelle condizioni originarie di acquisto non avendo apportato modifica alcuna da quanto è nel suo possesso.

Successivamente, al fine di ritrarre rilievi fotografici ed eseguire rilievi geometrici, è stato condotto un secondo sopralluogo, alla presenza di un incaricato dell'esecutato nella persona del ....., dal quale emergevano solo alcune lievi difformità interne rispetto le planimetrie depositate in catasto.<sup>1</sup>

L'attività di perizia è, pertanto, proseguita successivamente presso gli uffici del NCEU nonché con l'indagine storico-urbanistica condotta presso gli uffici tecnici comunali oltre che con lo svolgimento di ogni ulteriore attività ritenuta necessaria al fine dell'articolazione di una risposta esaustiva ai quesiti formulati.

In particolare presso il Comune si è preso atto dell'esistenza di una pratica di condono edilizio, allo stato apparentemente non definita, inerente le altezze dei vani. Per tale ragione è stato necessario recarsi nuovamente presso l'immobile oggetto di esecuzione per i necessari approfondimenti di verifica, cosa che è avvenuta unitamente al custode in data 10/12/2019

Di ogni attività presso l'immobile di che trattasi è stato redatto verbale manoscritto che debitamente firmato dalle parti risulta allegato alla presente.<sup>2</sup>

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

**Quesito n°1-3:** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2) c.p.c. ....omissis.....

In merito alla completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. si osserva, per come già affermato nella relazione preliminare trasmessa a mezzo di procedura telematica:

- a) che per quanto rilevabile dal sottoscritto non risulta agli atti telematici il deposito di certificazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari né certificazione notarile sostitutiva.
- b) che dall'informativa condotta presso gli uffici del NCEU di Cosenza i dati inerenti gli immobili oggetto di pignoramento risultano coerenti con i dati in atti della procedura ed in particolare:

<sup>1</sup> Vedi allegato N.6

<sup>2</sup> Vedi allegato N.1

unità immobiliare (abitazione) al **foglio di mappa n°7** del Comune di Marano Principato alla particella n°960 **sub 7** categoria A/2 – classe U - Consistenza Catastale vani 6,0 - Rendita Catastale €449,32 – Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con .....

- al **foglio di mappa n°7** del Comune di Marano Principato alla particella n°960 **sub 1** categoria C/6 – classe 1 - Consistenza Catastale 26,0 mq. - Rendita Catastale € 64,45 – Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con .....
- al **foglio di mappa n°7** del Comune di Marano Principato alla particella n°960 **sub 2** categoria C/6 – classe 1 - Consistenza Catastale 27,0 mq. - Rendita Catastale € 66,93 – Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con .....

- c) che per quanto attiene la proprietà immobiliare l'esecutato ha dichiarato costituire residenza principale del proprio nucleo familiare;
- d) che per quanto attiene lo stato civile dell'esecutato lo stesso risulta coniugato con la ..... dal 31/07/1993 con la quale è in regime di comunione dei beni per come appurato presso l'ufficio stato civile di Longobucco<sup>4</sup>;
- e) che non risulta agli atti della procedura, per quanto a conoscenza del sottoscritto, alcuna notifica di pignoramento alla .....

Dalla ispezione ipocatastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza si è preso atto che per quanto attiene pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli rilevabili, si rilevano:

- 1) **Formalità per compravendita**, a rogito del notaio Francesco Falsetta del 27/06/2008 rep. 25148/9316, trascritta in data 01/07/2008 RG 21790 RP 15499 a favore di ..... ad oggetto la piena proprietà degli immobili in Comune di Marano Principato (CS) censiti in NCEU al foglio n.7 particella 960 sub 1, 2 e 7.
- 2) **Formalità per ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia mutuo a ..... giusto atto del notaio Francesco Falsetta del 27/06/2008 rep 25148/9316, iscritta in data 01/07/2008 RG 21790/ RP 3495 contro ....., gravante per i diritti di 1/1 di piena proprietà degli immobili in Comune di Marano Principato in catasto al **foglio 7 particella n°960 sub 1, 2 e 7**;
- 3) **Formalità di pignoramento immobili** – Tribunale di Cosenza – del 09/04/2018 Repertorio n.667/2018, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in data 19/04/2018 al n.9658 R.G. e n.7623 R.P ..... , gravante per i diritti di 1/1 di piena proprietà, sulla piena proprietà degli immobili in Comune di Marano Principato (CS) in catasto al **foglio 7 particelle n°960 sub 1, 2 e 7**.<sup>5</sup>

**Quesito n°4:** Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando □dettagliatamente .....omissis....

La proprietà immobiliare oggetto di esecuzione costituisce porzione di un maggior fabbricato civile a tipologia plurifamiliare, di costruzione relativamente recente, edificato in località "Annunziata" del Comune di Marano Principato (CS).

Questa è costituita da un appartamento posto al secondo, ed ultimo, piano con annessi due locali magazzini posti al piano terra Più in dettaglio di rileva:

<sup>3</sup> Vedi allegato N.2

<sup>4</sup> Vedi allegato N.1

<sup>5</sup> Vedi allegato N.8

- Appartamento ad un livello (sub 7) , leggermente sfalsato, avente superficie lorda di circa **129,00 mq.**, comprensiva di terrazzi scoperti/coperti calcolati rispettivamente con coefficienti di ragguglio rispettivamente pari a 0.50 e 0.25, raggiungibile mediante scala di uso comune accessibile direttamente dal piazzale esterno;
- Due magazzini adiacenti (sub 1 e sub 2), di superficie lorda rispettiva pari a circa **32,00 mq.** e **30,80 mq.**, entrambi al piano terra accessibili direttamente dal piazzale esterno.

Per quanto attiene alla distribuzione degli spazi interni si rimanda alla planimetrie di dettaglio allegate in appendice mentre nella tabella sottostante sono riassunti i dati superficiali sopra richiamati.

**Tabella 1 – Beni intesi come intera proprietà**

| Destinazione   | Superficie Lorda (mq.) | Coefficiente di ragguglio | Superficie Commerciale (mq.) |
|--|------------------------|---------------------------|------------------------------|
| <b>Appartamento sub 7</b>  |                        |                           |                              |
| Vano Soggiorno   | 27,32                  | 1,00                      | 27,32                        |
| Vano Cucina  | 11,60                  | 1,00                      | 11,60                        |
| Vano letto principale  | 30,50                  | 1,00                      | 30,50                        |
| Vano letto secondario  | 19,25                  | 1,00                      | 19,25                        |
| Vano disimpegno  | 16,65                  | 1,00                      | 16,65                        |
| Vani bagni e antibagni   | 14,28                  | 1,00                      | 14,28                        |
| Terrazzo scoperto  | 2,85                   | 0,50                      | 1,43                         |
| Terrazzo coperto   | 30,60                  | 0,25                      | 7,65                         |
| <b>Magazzino sub 1</b>   | 32,00                  | 0,25                      | 8,00                         |
| <b>Magazzino sub 2</b>   | 30,80                  | 0,25                      | 7,70                         |
| <b>Totale Superficie esecutata con pertinenza esclusiva di sub 1 e 2</b> |                        |                           | <b>144,38</b>                |

**Tabella 2 – Beni intesi come proprietà frazionata (prima modalità)**

| Destinazione  | Superficie Lorda (mq.) | Coefficiente di ragguglio | Superficie Commerciale (mq.) |
|---|------------------------|---------------------------|------------------------------|
| <b>Appartamento sub 7</b>   |                        |                           |                              |
| Vano Soggiorno  | 27,32                  | 1,00                      | 27,32                        |
| Vano Cucina   | 11,60                  | 1,00                      | 11,60                        |
| Vano letto principale   | 30,50                  | 1,00                      | 30,50                        |
| Vano letto secondario   | 19,25                  | 1,00                      | 19,25                        |
| Vano disimpegno   | 16,65                  | 1,00                      | 16,65                        |
| Vani bagni e antibagni  | 14,28                  | 1,00                      | 14,28                        |
| Terrazzo scoperto   | 2,85                   | 0,50                      | 1,43                         |
| Terrazzo coperto  | 30,60                  | 0,25                      | 7,65                         |
| <b>Magazzino sub 1</b>  | 32,00                  | 0,25                      | 8,00                         |
| <b>Totale Superficie sub 7 con pertinenza esclusiva del sub 1</b> |                        |                           | <b>136,68</b>                |
| <b>Magazzino sub 2</b>  | 30,80                  | 1,00                      | <b>30,80</b>                 |

**Tabella 3 – Beni intesi come proprietà frazionata (seconda modalità)**

| Destinazione              | Superficie Lorda (mq.) | Coefficiente di ragguglio | Superficie Commerciale (mq.) |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------|
| <b>Appartamento sub 7</b> |                        |                           |                              |
| Vano Soggiorno            | 27,32                  | 1,00                      | 27,32                        |
| Vano Cucina               | 11,60                  | 1,00                      | 11,60                        |
| Vano letto principale     | 30,50                  | 1,00                      | 30,50                        |

|   |       |      |               |
|---|-------|------|---------------|
| Vano letto secondario   | 19,25 | 1,00 | 19,25         |
| Vano disimpegno   | 16,65 | 1,00 | 16,65         |
| Vani bagni e antibagni  | 14,28 | 1,00 | 14,28         |
| Terrazzo scoperto   | 2,85  | 0,50 | 1,43          |
| Terrazzo coperto  | 30,60 | 0,25 | 7,65          |
| <b>Magazzino sub 2</b>  | 30,80 | 0,25 | 7,70          |
| <b>Totale Superficie sub 7 con pertinenza esclusiva del sub 2</b> |       |      | <b>136,38</b> |
| <b>Magazzino sub 1</b>  | 32,00 | 1,00 | <b>32,00</b>  |

Tabella 4 – Beni intesi come proprietà frazionata (terza modalità)

| Destinazione                                    | Superficie Lorda (mq.) | Coefficiente di ragguaglio | Superficie Commerciale (mq.) |
|---|------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>Appartamento sub 7</b>                       |                        |                            |                              |
| Vano Soggiorno                                  | 27,32                  | 1,00                       | 27,32                        |
| Vano Cucina                                     | 11,60                  | 1,00                       | 11,60                        |
| Vano letto principale                           | 30,50                  | 1,00                       | 30,50                        |
| Vano letto secondario                           | 19,25                  | 1,00                       | 19,25                        |
| Vano disimpegno                                 | 16,65                  | 1,00                       | 16,65                        |
| Vani bagni e antibagni                          | 14,28                  | 1,00                       | 14,28                        |
| Terrazzo scoperto                               | 2,85                   | 0,50                       | 1,43                         |
| Terrazzo coperto                                | 30,60                  | 0,25                       | 7,65                         |
| <b>Totale Superficie sub 7 senza pertinenze</b> |                        |                            | <b>128,68</b>                |
| <b>Magazzino sub 1</b>                          | 32,00                  | 1,00                       | <b>32,00</b>                 |
| <b>Magazzino sub 2</b>                          | 30,80                  | 1,00                       | <b>30,80</b>                 |

Come detto la proprietà immobiliare è inserita all'interno di un maggior fabbricato che risulta essere stato realizzato sulla scorta dei titoli edilizi in dettaglio indicati nel successivo paragrafo, nell'ambito dell'approvato "Piano di Lottizzazione Annunziata Residence".

La porzione principale (**sub 7**) consta nello specifico di una zona ingresso/disimpegno dal quale si accede direttamente in tutti i vani quali soggiorno, cucina, bagni e camere da letto. Si rileva nella composizione di progetto l'unità prevedeva la presenza di tre vani letto mentre nella realtà due di questi vani risultano accorpati. Le unità complementari, magazzini (**sub 1 e 2**), presentano unico vano allo stato rustico.

Come specificato nella soprastanti tabelle la proprietà presenta una superficie commerciale lorda di mq. 128,68, per quanto attiene il sub 7 nonché, di mq. 32,00 e mq. 30,80 per quanto attiene i sub 1 e 2.

La distribuzione degli ambienti interni risulta differente sia rispetto alla planimetria catastale e sia rispetto alla planimetria allegata al progetto in sanatoria. Tali difformità però non costituiscono pregiudizio alla vendita essendo sanabili direttamente con CILA per variazione di distribuzione interna senza opere.

Per quanto attiene le altezze d'interpiano riferita al pavimento si rileva un'altezza media di 3,80 mt. nell'appartamento nonché un'altezza di 2,30 mt. nei magazzini.

Per quanto attiene le finiture interne queste appaiono buone, nell'unità immobiliare, presentando pavimentazioni e rivestimenti ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate con pittura del tipo lavabile, nonché infissi interni in legno tamburato, senza riquadri in vetro, ed esterni in legno massello a riquadri in vetro di cui solo le finestre protette esternamente da persiane a battenti in legno.

La dotazione impiantistica è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale.

Allo stesso modo l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'impianto termico dell'unità immobiliare è di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia a gas metano.

Lo stato di conservazione globale dell'immobile può definirsi buono, sia per quanto attiene l'aspetto propriamente riguardante l'unità immobiliare che per quanto attiene il complesso immobiliare di cui fa parte.

Condizione differente rilevano, invece, i magazzini che si presentano allo stato rustico e non rifiniti.<sup>6</sup>

**Quesito n°5-6:** 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 difformità ..... Omissis .....

Da tutto quanto rilevato nel corso delle attività peritali e di accertamento non sono emerse sostanziali difformità catastali tra il bene periziato e quello descritto in atto di pignoramento avendo riscontrato la coincidenza di tutti i dati ipocatastali e toponomastici con quelli descritti nella documentazione già agli atti.

**Quesito n°7-8:** Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ... la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni ....omissis.....

Come detto la proprietà immobiliare è inserita all'interno di un maggior fabbricato che risulta essere stato realizzato sulla scorta di **Concessione Edilizia n°497 del 24/11/2000**, in **ditta** ....., che autorizzava la costruzione di due fabbricati (lotti 3 e 4) nell'ambito dell'approvato "Piano di Lottizzazione Annunziata Residence". La zona in cui incide è inserita in un comparto periferico ed in via di urbanizzazione essendo l'area ricadente in ambito della zona ARPPD-C3-Zona 3 del PSC adottato.

La predetta Concessione per la costruzione dei due predetti lotti, di cui il lotto 3 è quello in cui insiste la proprietà eseguita, veniva **volutata in data 07/05/2002** alla **ditta** ....., su istanza del medesimo, essendo divenuto questi proprietario dell'area oggetto della Concessione edilizia N°497/2000.

A seguito della realizzazione di opere non previste nel progetto autorizzato, giusto verbale di constatazione illeciti urbanistico-edilizi n.364 protoc. n.366 del 06/06/2005, veniva presentato dalla **società**..... progetto in sanatoria per il quale veniva rilasciato **Permesso a costruire in sanatoria n°646 del 13/02/2006**.

Ad oggi la pratica risulta agli uffici comunali definita con il rilascio, da parte del Comune di Marano Principato, di **Certificato di Agibilità Parziale Rif. Reg. n.228/12 del 30/05/2012** che contempla le particelle catastali oggetto della procedura.<sup>7</sup>

**Quesito n°9-10:** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, ..... omissis .....

La proprietà immobiliare, nelle condizioni di consistenza catastale e tipologia funzionale attuale potrebbe essere posta in vendita anche in più lotti separati per come rilevabile dalle suddivisioni tipologiche esplicitate nelle tabelle dalla 1 alla 4.

A parere dello scrivente, però, si ritiene che la più funzionale ed opportuna suddivisione possa essere rappresentata da quella proposta dalla tabella 3:

**primo lotto:** particelle sub 7 e sub 2

<sup>6</sup> Vedi allegato N.7

<sup>7</sup> Vedi allegati N.4 e N.5

**secondo lotto:** particella sub 1

**Quesito n°11-12-13:** Accerti se l'immobile è libero o occupato..... omissis .....

La proprietà periziata si presentava, al momento del primo sopralluogo condotto con il custode dott. Meringola, occupata dall'esecutato che, per dichiarazione a verbale, l'ha indicata come abitazione principale del proprio nucleo familiare.

Negli ulteriori sopralluoghi di natura tecnica, condotti unicamente dal sottoscritto, nell'immobile era presente diversa persona, dichiaratosi come Sig. ...., indicato verbalmente dall'esecutato quale sua persona di fiducia nel consentire l'accesso all'immobile.

Per quanto attiene pregiudizi di natura extraipotecari i beni non appaiono gravati da vincoli di natura urbanistica, né, tanto meno, interessata da vincoli di inalienabilità e/o indivisibilità non risultando interessata da diritti demaniali o da usi civici.

Vista la tipologia trifamiliare del fabbricato non rientra tra quelli per cui risulta obbligatoria la costituzione del condominio ragion per cui non si ha notizia di eventuali oneri economici pendenti a carico della proprietà per la porzione immobiliare oggetto di perizia.

**Quesito n°14:** Determini il valore dell'immobile ... omissis ....

Per "valore commerciale di un immobile" deve intendersi ovviamente il "valore di mercato" definito convenzionalmente come il prezzo che un bene immobile o una proprietà spunterebbe qualora questo/a fosse posto/a in vendita; in altre parole è il prezzo che un normale operatore immobiliare, in condizioni ordinarie, sarebbe disposto a pagare per l'acquisto del bene.

Per la determinazione del predetto valore di mercato, si è ritenuto inapplicabile, per il caso specifico, il metodo sintetico-comparativo basato sul raffronto fra immobili, aventi caratteristiche analoghe ed appartenenza allo stesso comparto urbano, di cui si è a conoscenza del prezzo di acquisto dedotto da atti pubblici notarili o giudiziari, donazioni, successioni e/o quant'altro pertinente.

Ciò in considerazione sia della difficoltà di reperimento di atti di compravendita omologhi vista la particolarità immobiliare e contestuale della proprietà, e sia in considerazioni della effettiva attendibilità del metodo sintetico-comparativo avendo, per esperienze passate riscontrate, verificato che è prassi consolidata dichiarare in atto pubblico di vendita/acquisto valori differenti rispetto quello effettivamente corrisposto nella vendita vanificando quindi, per tale ragione, l'effettiva aderenza alla realtà del metodo.

Per tale ragione, in sintesi, si è pervenuti alla determinazione del valore della proprietà mediante due differenti metodi la cui media si ritiene possa fornire il più probabile valore di mercato della stessa. Si ritiene utile dare un breve cenno sulle suddette metodologie richiamandone i concetti essenziali.

**Prima Stima**

Consiste nello stimare il valore dell'immobile come somma del valore residuo della costruzione e del valore dell'area sulla quale incide il fabbricato.

Al valore residuo della costruzione si perviene dal costo di costruzione a nuovo del metro cubo vuoto per pieno ridotto a mezzo di opportuni coefficienti che tengono conto del degrado per età dell'immobile.

Per contro al valore dell'area fabbricabile si perviene moltiplicando il volume della proprietà immobiliare per il valore dell'area occupata dalla costruzione.

**Seconda Stima**

Si basa sostanzialmente sulle reali quotazioni di mercato riscontrate sul territorio



modificate secondo i coefficienti di età, qualità e stato nonché di destinazione e di piano oltre alla circostanza che l'immobile si presenti allo stato libero o risulta occupato e non immediatamente disponibile.

Le grandezze che si utilizzeranno nei successivi metodi di stima sono riportate nella tabella di seguito riportata:

**Tabella 5 – Riepilogo dati di base calcolo**

| Destinazione  | Superficie Lorda (mq.) | Altezza m. Interpiano (mt.) | Volume di piano (mc.) |                |
|---|------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------|
| <b>Appartamento sub 7</b>                                     |                        |                             |                       | <b>Lotto 1</b> |
| Vani interni  | 128,68                 | 3,80                        | 488,98                |                |
| Terrazzo scoperto   | 2,85                   | -                           | -                     |                |
| Terrazzo coperto  | 30,60                  | -                           | -                     |                |
| <b>Magazzino sub 2</b>  | 7,70                   | 2,30                        | 17,71                 |                |
| <b>Totale Volume sub 7 con pertinenza esclusiva del sub 2</b> |                        |                             | <b>506,69</b>         |                |
| <b>Magazzino sub 1</b>  | 32,00                  | 2,30                        | <b>73,60</b>          | <b>Lotto 2</b> |

Sulla base dei dati riportati in tabella e dall'indagine conoscitiva svolta presso agenzie e società d'intermediazione immobiliare operanti nell'area, nonché mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi o amplificativi, rilevabili dagli annuari immobiliari, si è proceduto alla determinazione delle stime del valore dell'immobile secondo i metodi precedentemente esposti.

### **Lotto 1**

#### **a) Valore di mercato $V_{m1}$ (Prima Stima)**

##### **- Valore residuo della costruzione ( $V_{rc}$ ):**

$$\text{mc. } 506,69 \times \text{€}230,00/\text{mc.} \times 0,90 = \text{€}104.884,83$$

dove il coefficiente 0,90 tiene conto della qualità e dello stato d'uso della costruzione.

##### **- Valore dell'area ( $V_a$ ):**

$$\text{mc. } 506,69 \times \text{€}20,00/\text{mc.} = \text{€}10.133,80$$

Il valore assegnato all'area è stato dedotto, in considerazione della zona urbanistica assegnata all'area. Il valore ricercato è pertanto ottenibile come:

$$V_{m1} = V_{rc} + V_a = \text{€}115.018,63$$

#### **b) Valore di mercato $V_{m2}$ (Seconda Stima)**

$$V_{m2} = \text{mq. } 136,38 \times \text{€}750,00/\text{mq.} = \text{€}102.285,00$$

Il valore così ottenuto dovrà essere ulteriormente corretto in base a coefficienti che tengono conto dell'età (0,95), della qualità e stato d'uso (0,90), nonché di un coefficiente che tenga conto del fatto che l'immobile è attualmente occupato dalla società esecutata (0,95).

Si avrà pertanto che il valore dell'unità abitativa risulterà di:

$$V_{m2} = \text{€}102.000,00 \times 0,81 = \text{€}83.081,00$$

Il valore di mercato più probabile dell'immobile risulta dato pertanto dalla media aritmetica dei due valori sopra determinati e pertanto pari a:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 = \frac{€115.018,63 + €83.081,00}{2} = €99.049,82$$

**Lotto 2**

a) **Valore di mercato  $V_{m1}$**  (Prima Stima)

- **Valore residuo della costruzione ( $V_{rc}$ ):**

$$\text{mc. } 73,60 \times €150,00/\text{mc.} \times 0,70 = €7.728,00$$

dove il coefficiente 0,70 tiene conto della qualità e dello stato d'uso della costruzione.

- **Valore dell'area ( $V_a$ ):**

$$\text{mc. } 73,60 \times €20,00/\text{mc.} = €1.472,00$$

Il valore assegnato all'area è stato dedotto, in considerazione della zona urbanistica assegnata all'area. Il valore ricercato è pertanto ottenibile come:

$$V_{m1} = V_{rc} + V_a = €9.200,00$$

b) **Valore di mercato  $V_{m2}$**  (Seconda Stima)

$$V_{m2} = \text{mq. } 32,00 \times €250,00/\text{mq.} = €8.000,00$$

Il valore così ottenuto dovrà essere ulteriormente corretto in base a coefficienti che tengono conto dell'età (0,95), della qualità e stato d'uso (0,70), nonché di un coefficiente che tenga conto del fatto che l'immobile è attualmente occupato dalla società esecutata (0,95).

Si avrà pertanto che il valore dell'unità abitativa risulterà di:

$$V_{m2} = €8.000,00 \times 0,63 = €5.040,00$$

Il valore di mercato più probabile dell'immobile risulta dato pertanto dalla media aritmetica dei due valori sopra determinati e pertanto pari a:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 = \frac{€9.200,00 + €5.040,00}{2} = €7.120,00$$

I valori così determinati, pari a circa 770.00 €/mq. per l'unità abitativa, nonché pari a circa €223.00 €/mq. per il magazzino, sono stati comparati, a puro titolo indicativo, con i valori estratti dalla banca dati valori di quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate rilevabili sia per le aree periferiche che per le aree sub urbane; per come rilevabile nell'allegato in appendice i valori appaiono praticamente identici per l'appartamento nonché leggermente sottostimati per i magazzini. Ciò appare assolutamente comprensibile in quanto il valore assegnato risente dalle condizioni e dalle altezze utili minori della norma.<sup>8</sup>

#### 4. CONCLUSIONI

A conclusione di tutto quanto sopra esposto si può affermare che i beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare risultano di proprietà del Sig. ...., per ½ in regime di comunione dei beni con ....., con cui è coniugato.

La proprietà oggetto della procedura, che può a parere del sottoscritto essere suddivisa opportunamente in due lotti differenti, presenta destinazione d'uso civile ed in particolare:

**Lotto 1:** Appartamento (sub 7) per civile abitazione di superficie lorda commerciale lorda di circa **129,00 mq.**, comprensiva di terrazzi scoperti/coperti calcolati rispettivamente

<sup>8</sup> Vedi allegato N.9

con coefficienti di ragguglio rispettivamente pari a 0.50 e 0.25 nonché, pertinenza magazzino (sub 2) al piano terra di mq. 30,80 raggugliata con coefficiente pari a 0,25. Catastalmente la proprietà risulta censita in Comune di Marano Principato:

- unità immobiliare (abitazione) al **foglio di mappa n°7** alla particella n°960 sub 7 categoria A/2 – classe U - Consistenza Catastale vani 6,0 - Rendita Catastale € 449,32;
- unità immobiliare di pertinenza (magazzino) al **foglio di mappa n°7** alla particella n°960 sub 2 categoria C/6 – classe 1 - Consistenza mq. 27,0 - Rendita Catastale €64,45;

**Lotto 2:** Magazzino (sub 1) posto al piano terra in unico locale accessibile direttamente dal piazzale esterno di mq. 30,80. Catastalmente la proprietà risulta censita in Comune di Marano Principato:

unità immobiliare (magazzino) al foglio di mappa n°7 alla particella n°960 sub 2 categoria C/6 – classe 1 - Consistenza mq. 26,0 - Rendita Catastale €66,93 – di proprietà del Sig. ...., per ½ in regime di comunione dei beni con ....., con cui è coniugato.

Si rileva infine che per tutte le unità abitative esiste **Certificato di Agibilità Parziale** Rif. Reg. n.228/12 del 30/05/2012 che contempla le particelle catastali oggetto della procedura.

Il valore di stima è stato determinato in:

**Lotto 1:** €99.089,42 (euronovantanovemilaottantanove/42)

**Lotto 2:** €7.120,00 (eurosettemilacentove/00)

Da questi valori dovrà essere dedotto l'importo forfettario pari al **15%** del valore in ragione della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali nonché per la circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali (*quesito n.14*).

In definitiva nel caso in specie i valori richiesti possono determinarsi in:

**Tabella 6 – Riepilogo valore di stima per i beni separati in lotti**

| VALORE STIMATO                           |                            |
|--|----------------------------|
| LOTTO 1 (APPARTAMENTO + MAGAZZINO SUB 2) | 99.089,42 €                |
| LOTTO 2 (MAGAZZINO SUB 1)                | 7.120,00 €                 |
| Detrazione di cui al punto a)            |                            |
| LOTTO 1                                  | -14.857,47 €               |
| LOTTO 2                                  | - 1.068,00 €               |
| VALORE DI VENDITA                        |                            |
| LOTTO 1 (APPARTAMENTO + MAGAZZINO SUB 1) | 84.231,95 €                |
|  | <b>in c.t. 84.250,00 €</b> |
| LOTTO 2 (MAGAZZINO SUB 2)                | 6.052,00 €                 |
|  | <b>in c.t. 6.000,00 €</b>  |

Si ritiene, a parere dello scrivente, che la suddivisione in lotti, per come proposta, possa essere ritenuta la più razionale e proponibile ai fini di vendita. Qualora ciò non fosse ritenuto utile e/o opportuno si riporta di seguito la tabella con i valori unitari assegnabili ai singoli beni, calcolati con la medesima procedura. In tal caso il valore al mq.

dell'appartamento risulta leggermente penalizzato dalla circostanza che lo stesso non disponga di uno spazio magazzino.

**Tabella 7 – Riepilogo valore di stima per i beni valutati singolarmente**

| VALORE STIMATO                      |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| VALORE CESPITE SUB 7 (APPARTAMENTO) | 91.671,95 €                |
| VALORE CESPITE SUB 2 (MAGAZZINO)    | 6.853,00 €                 |
| VALORE CESPITE SUB 1 (MAGAZZINO)    | 7.824,00 €                 |
| Detrazione di cui al punto a)       |                            |
| VALORE CESPITE SUB 7 (APPARTAMENTO) | -13.750,80 €               |
| VALORE CESPITE SUB 2 (MAGAZZINO)    | - 1.027,95 €               |
| VALORE CESPITE SUB 1 (MAGAZZINO)    | - 1.173,60 €               |
| VALORE DI VENDITA                   |                            |
| VALORE CESPITE SUB 7 (APPARTAMENTO) | 77.921,15 €                |
|                                     | <b>in c.t. 78.000,00 €</b> |
| VALORE CESPITE SUB 2 (MAGAZZINO)    | 5.825,05 €                 |
|                                     | <b>in c.t. 5.800,00 €</b>  |
| VALORE CESPITE SUB 1 (MAGAZZINO)    | 6.650,40 €                 |
|                                     | <b>in c.t. 6.650,00 €</b>  |

Tanto si doveva

**IL C.T.U.**  
**ing. Vincenzo Schirinzi**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 5. ALLEGATI

Di seguito si riportano i seguenti allegati:

- Allegato N°01:** Comunicazioni e Verbali
- Allegato N°02:** Stralcio, Visura e Planimetrie Catastali
- Allegato N°03:** Ortofoto, Stralcio PdF, PSC adottato
- Allegato N°04:** Progetto e Concessioni edilizie in atti Ufficio Tecnico comunale
- Allegato N°05:** Progetto in sanatoria, Concessione e Certificato agibilità in atti Ufficio Tecnico comunale
- Allegato N°06:** Difformità planimetriche divisioni interne
- Allegato N°07:** Rilievo fotografico
- Allegato N°08:** Ispezione ipotecaria Conservatoria Registro Immobiliare
- Allegato N°09:** Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
- Allegato N°10:** Adempimenti di cui al punto A)

**IL C.T.U.**  
**ing. Vincenzo Schirinzi**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it