



# **TRIBUNALE DI COSENZA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

***Proc. esec. Imm. RGE n.84/2019***

***ISEO SPV s.r.l.  
contro***

***+ 1.***

Cosenza 02 marzo 2022

c.t.u.  
arch. Roberto Cerrella



## Indice

1. Premessa.....	pag. 3
2. Attività di perizia.....	pag. 3
3. Quesiti.....	pag. 3
4. La perizia.....	pag. 6
5. Risposte ai quesiti.....	pag. 6
6. Considerazioni e Stima.....	pag.10
7. Allegati.....	pag.13

## **RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA**

### **1. PREMESSA:**

Io sottoscritto arch. Roberto Cerrella nominato C.T.U., nella causa di cui in oggetto, dal G.E. dott. Giuseppe Sicilia in data 01 Dicembre 2020 nel "Proc. esec. Imm. RGE n.84/2019" ISEO SPV s.r.l. contro \_\_\_\_\_, ho redatto la presente rispondendo ai quesiti posti dal Giudice in sede di udienza.

### **2. ATTIVITA' DI PERIZIA:**

Dopo aver ritirato copia del fascicolo della causa di cui in epigrafe presso la cancelleria del tribunale, ho iniziato le attività di perizia inviando comunicazioni alle parti.

A tale proposito si riportano di seguito la comunicazione trasmessa:

- a) *Comunicazione tramite R.R. trasmessa in data 11/01/2021 per inizio attività e contestuale sopralluogo da esperire in data 25/01/2021;*  
*(Si veda allegato con RR alle parti e restituite al mittente perché inesitate).*

*A seguito della impossibilità di accedere nell'immobile, oggetto di perizia, da parte dell'avv. A. Masala quale incaricato Custode dal Tribunale di Cosenza, si è giunti alla determinazione di accedere con l'ausilio del C.C. di Rende in data 04 febbraio 2022 come da verbale allegato.*

### **3. QUESITI:**

- a. *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

- b. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;**
- c. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;**
- d. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'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, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- e. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;**
- f. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;**
- g. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;**
- h. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie ne!**

**ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

- i. a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché' per le eventuali spese condominiali insolute;**
- j. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;**
- k. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile io alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare e i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- l. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**
- m. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;**
- n. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.**

- o. *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"*

#### 4. LA PERIZIA:

L'oggetto della presente perizia è la stima di un immobile sito nel Comune Rende (CS) topograficamente indicato in Contrada Malvitani n.36.

Esso si sviluppa su un unico piano. È posto al primo piano di un fabbricato plurifamiliare, con accesso, attraverso cancello, da una area di pertinenza dell'immobile oggetto di perizia.

#### 5. RISPOSTE AI QUESITI:

##### Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1. \_\_\_\_\_

Diritto di: Proprieta' per 1/2

Atto del 30/07/2007 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Sede RENDE (CS)  
Repertorio n. 57119 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 18551.1/2007 Reparto PI di COSENZA in atti dal 31/07/2007

\_\_\_\_\_

Diritto di: Proprieta' per 1/2

Atto del 30/07/2007 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Sede RENDE (CS)  
Repertorio n. 57119 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 18551.1/2007 Reparto PI di COSENZA in atti dal 31/07/2007



**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

- \_\_\_\_\_

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/07/2007 - Registro Particolare 18551 Registro Generale 29304

Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 57119/10043 del 30/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RENDE(CS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2007 - Registro Particolare 7685 Registro Generale 29305

Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 57120/10044 del 30/07/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in RENDE(CS)

SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/2019 - Registro Particolare 14233 Registro Generale 18107

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO AL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 898 del 15/04/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- \_\_\_\_\_

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/07/2007 - Registro Particolare 18551 Registro Generale 29304

Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 57119/10043 del 30/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RENDE(CS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2007 - Registro Particolare 7685  
Registro Generale 29305  
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 57120/10044 del  
30/07/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in RENDE(CS)  
SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/2019 - Registro Particolare 14233  
Registro Generale 18107  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO AL TRIBUNALE DI COSENZA  
Repertorio 898 del 15/04/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

-----  
L'immobile è costituito da un unico lotto. Esso è contraddistinto al **N.C.T.U. di Rende al Foglio n. 57 part. n. 516 sub 11 (di 75 mq.), zona censuaria 1 Categ. A/3 classe 2, oltre una corte esclusiva contraddistinta con il sub 12 (di mq.112).**

Trattasi di un immobile in fabbricato plurifamiliare con annessa area di pertinenza destinata a giardino/parcheggio infatti è regolarmente pavimentata e delimitata da aiuole.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello che è posto al primo piano, raggiunto attraverso una scala esterna.

Planimetricamente la distribuzione degli spazi interni rispetta quanto presente in atti dal 26/07/2007.

Non risultano difformità urbanistiche e/o catastali.

L'appartamento viene raggiunto, come già detto da una scala esterna, e si accede, attraverso portoncino d'ingresso blindato, in un ambiente destinato a soggiorno pranzo con angolo cottura. Attraverso un piccolo disimpegno si arriva alla zona notte ove si affacciano 2 stanze da letto e un w.c.. Un secondo w.c. è raggiungibile attraverso l'ambiente soggiorno pranzo. (Si veda allegato planimetrico.) L'immobile è dotato di n.2 balconi esposti rispettivamente sul lato Est ed Ovest. Si evidenzia che:

- Le finiture sono di pregio ed in ottimo stato;
- Le pareti interne sono finite con intonaco civile e in ottimo stato di finitura.
- Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno di buona qualità;
- Le finestre sono in alluminio con vetrocamera;
- I pavimenti e i rivestimenti sono costituiti da gres porcellanato e monocottura e di buona qualità;
- Il giardino di pertinenza è dotato di un accesso carrabile in ferro comandato elettricamente;

È fornito della seguente dotazione impiantistica:

- Impianto di fognatura;
- Impianto di riscaldamento;
- Impianto elettrico;
- Impianto idro-sanitario;
- Impianto telefonico e rete di cablaggio.

Per meglio esplicitare quanto detto si rimanda agli allegati planimetrici e a quelli fotografici.

Inoltre:

- ⇒ ***I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi agli identificativi catastali sopraindicati.***
- ⇒ ***L'immobile oggetto di pignoramento è occupato dai proprietari esecutati, e non esistono contratti di fitto registrati in data antecedente il pignoramento.***
- ⇒ ***Non occorre eseguire una variazione catastale in quanto la planimetria rilasciata dall'Agenzia del territorio di Cosenza corrisponde con lo stato dei luoghi;***
- ⇒ ***Non occorre presentare volture in quanto le intestazioni catastali corrispondono con l'effettiva proprietà dei beni pignorati;***
- ⇒ ***i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.***

## 6. CONSIDERAZIONI E STIMA:

- Il metodo di stima è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio di valore.  
Esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni uguali, simili o analoghi, dei quali siano noti o accertabili il prezzo di mercato o i costi di produzione.

L'individuazione dell'aspetto economico di un bene oggetto di stima è il primo compito del perito e costituisce la scelta del criterio di stima. A seconda dell'oggetto economico da valutare, delle sue caratteristiche e delle circostanze si deve scegliere il procedimento di stima. Il procedimento di stima può essere diretto o indiretto, sintetico o analitico. La stima parametrica è una stima che fa uso esplicito e formale di un parametro tecnico od economico.

Per dare un valore di mercato all'immobile oggetto di perizia, si rende necessario definire urbanisticamente la zona su cui esso insiste e rilevare i parametri a cui fare riferimento.

E quindi, si è proceduto alla stima mediante il metodo sintetico parametrico basato sul raffronto di immobili simili esistenti in zona con simili caratteristiche costruttive e di vetustà. Inoltre, si è presa la tabella di riferimento delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio, la quale, comunque, è usata come parametro comparativo e non definitivo, anche perché da un'analisi esplorativa sul prezzo di vendita degli appartamenti della zona, si è potuto notare che la crisi del mercato immobiliare a livello nazionale, ha fatto sì che i prezzi per l'acquisto dei nuovi immobili scendessero anche nella zona in questione (nota dell'Agenzia del Territorio).

Da qui, si evidenzia un mercato in crisi anche per le abitazioni non di nuova costruzione, come può essere considerato l'immobile oggetto di perizia.

Si riporta di seguito la Tabella dell'Agenzia del Territorio per poter poi fare alcune considerazioni:

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: COSENZA

Comune: RENDE

**Fascia/zona: Periferica/SURDO-PIRELLE-PETRONI-MALVITANI-FORGE VECCHIE**

Codice di zona: D7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	980	1400	L	3,6	5,4	L
<b><u>Abitazioni di tipo economico</u></b>	<b><u>NORMALE</u></b>	<b><u>870</u></b>	<b><u>1300</u></b>	<b><u>L</u></b>	<b><u>3,2</u></b>	<b><u>4,8</u></b>	<b><u>L</u></b>

Secondo l'Agencia del Territorio **il valore medio** di mercato è, per le abitazioni di tipo civili pari a **Euro 1.085/mq.** questo è comunque, un valore che non tiene conto di alcune variabili che, invece possono essere maggiormente considerate in un'analisi tecnico economica direttamente svolta sul posto e dalle professionalità che operano sul campo.

È infatti facilmente riscontrabile, come da un'indagine espletata sul posto, che tiene conto delle reali quotazioni di mercato e da una reale indagine conoscitiva svolta anche presso le agenzie immobiliari che operano nell'area, che abitazioni simili a quelle oggetto di perizia, siano vendute a circa **Euro 900.00/mq.**

Pertanto si può desumere che il valore di mercato riscontrato nella zona in questione, possa essere così stimato:

✚ valore medio di mercato dell'Agencia del Territorio.....	Euro 1.085,00
✚ valore di mercato rilevato.....	Euro 900,00
✚ <b>valore medio ponderato.....</b>	<b>Euro 992,00</b>

Si desume, pertanto che il valore di mercato, stimato dallo scrivente, risulta essere in **c.t. di euro 990.00/mq.**

Da tener sempre presente, che il valore di mercato è differente dal prezzo e/o dal costo, e che pertanto la stima, che ne determina il valore, è scevra da alcun tipo di condizionamento esterno.

A seguito di quanto sopra descritto si riporta la tabella riepilogativa delle superfici e della stima secondo i coefficienti di ragguaglio relativi alle destinazioni d'uso:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Abitazione	<i>mq. 63,15</i>	<i>1.00</i>	<i>mq. 63,15</i>
Balconi	<i>mq. 14,65</i>	<i>0.25</i>	<i>mq. 3,66</i>
Giardino di pertinenza	<i>mq. 112,00</i>	<i>10% fino a 25 mq.</i>	<i>mq. 2,50</i>
		<i>5% oltre</i>	<i>mq. 4,35</i>
<i>Totale</i>	<i>mq. 189,80</i>		<i>mq. 73,66</i>

*Stima dell'immobile risulta essere mq. 73,66 x euro 990,00 =*  
**Euro 72.923,40**

**Non risultano altre pendenze e/o oneri per cui sia necessario una riduzione economica del bene stimato.**

Cosenza febbraio 2022

Il c.t.u.  
arch. Roberto Cerrella