

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. Giuseppe Sicilia

ESECUZIONE N° 67/2020

PREMESSO che

- in data 30.12.2020, il G.E. ha notificato tramite PEC, al sottoscritto Ing. Giovanni Urso, la nomina di C.T.U. per il procedimento in epigrafe formulando i quesiti riportati in “ALLEGATO 1 – conferimento incarico”;
- in data 11.01.2021 il sottoscritto ha inoltrato, tramite PEC, l'accettazione dell'incarico “ALLEGATO 2 – accettazione incarico”;

di seguito si espone la relazione di Stima dell'immobile sito nel comune di Cosenza, in viale Paolo Borsellino n. 17/21, identificato al N.C.E.U. al Foglio 7 particella 688 sub 58 p.S1-S2.

INDICE

1.0. Controllo documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del CPC	2
2.0. Quesiti	2
Quesito 1.....	2
Quesito 2.....	3
Quesito 3.....	4
Quesito 4.....	5
Quesito 5.....	6
Quesito 6.....	6
Quesito 7.....	6
Quesito 8.....	6
Quesito 9.....	8
Quesito 10	12
Quesito 11	12
Quesito 12	13
Quesito 13	13
Quesito 14	13
Quesito 15	13
Quesito 16	Errore. Il segnalibro non è definito.
Quesito 17	Errore. Il segnalibro non è definito.
Quesito 18	Errore. Il segnalibro non è definito.



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1.0. Controllo documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile

In primo luogo, a seguito delle disposizioni del GE, si è proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile, riscontrando:

- che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva riferita all'immobile pignorato in cui risultano indicate le formazioni pregiudizievoli, nel ventennio antecedente l'ispezione avvenuta in data 13/08/2020, ed i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
- Il depositato dell'estratto di mappa catastale.

In secondo luogo, non sono stati riscontrati:

- l'estratto catastale storico;
- la certificazione dello stato civile dell'esecutato;

Si è provveduto, dunque, ad estrarre copia dell'estratto catastale storico (ALLEGATO 3 – estratto catastale storico) ed in data 28.01.2021 a richiedere presso il comune di [REDACTED] copia della certificazione dello stato civile dell'esecutato (ALLEGATO 4 – Stato civile [REDACTED]).

Dal certificato dello stato civile è emerso che l'esecutato Sig. [REDACTED], rappresentante legale della ditta [REDACTED], risulta coniugato con [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED]; pertanto, poichè il rapporto di coniugio è risultato antecedente alla data di acquisto del bene, si è provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio richiedendone in data 09.02.2021 tramite PEC al Comune di [REDACTED] una copia con indicazione delle annotazioni a margine.

Dal certificato di matrimonio (ALLEGATO 5 – Certificato di matrimonio) è emerso che il coniugio è avvenuto con regime di separazione dei rapporti patrimoniali (art. 162 co. 2 c.p.c.).

Il modulo di controllo "ALLEGATO 6 – Modulo di controllo" riassume tutte le attività su esposte.

2.0. Quesiti

Dopo aver effettuato il controllo della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile, si è proceduto dunque con le attività peritali per fornire le risposte ai seguenti quesiti posti dal GE:

Quesito 1

1. Provveda l'esperto 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;

Il giorno 22/01/2021, alle ore 16:40, in occasione del primo accesso del Custode giudiziario (ALLEGATO 7 – verbale di primo accesso), si è provveduto al rilievo dell'immobile (ALLEGATO 8 – rilievo planimetrico).



Il bene oggetto della procedura esecutiva consiste in una unità immobiliare, di categoria catastale D/8, posta al primo e secondo piano seminterrati di un edificio composto da 5 piani fuori terra + 2 seminterrati sito nel Comune di Cosenza, in Via Paolo Borsellino.

L'unità immobiliare in questione è identificabile con i civ. 17-21 ed è identificata al N.C.E.U. al Foglio 7 particella 688 sub 58.

Da visura allegata (ALLEGATO 3 – estratto catastale storico) il bene risulta intestato a [REDACTED], dati derivanti da ATTO PUBBLICO, COMPRAVENDITA (n. [REDACTED]), del [REDACTED] presentato, con modello unico in atti dal [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED], dal rogante notaio [REDACTED].

Viste le caratteristiche del bene è opportuna la vendita in un unico lotto. Si rimanda al quesito 10

Quesito 2

2. Provveda l'esperto 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;



L'edificio mostra uno stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

La zona semicentrale è dotata di urbanizzazioni di tipo primario e secondario.

L'edificio su cui insiste il bene oggetto di stima ricade in un'area identificata nel PSC comunale con il Piano particolareggiato "casa circondariale" (B6 14). L'area nel precedente PRG ricadeva nella zona B5 "aree edificate di edilizia economica e popolare" in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenze, piccoli uffici e studi professionali (per non più del 15% della volumetria totale), negozi e autorimesse.

L'ingresso è posto sul lato NORD-EST.

Il locale risulta composto da 2 livelli seminterrati.



L'estensione in pianta del bene è risultata pari a 367,80 mq circa a lordo dei tramezzi e della muratura perimetrale, di cui 72,80 mq circa per il primo piano seminterrato e 295 mq circa per il secondo piano seminterrato;

L'altezza è circa di 2.70 m per il primo piano seminterrato e di 3.15 per il secondo piano seminterrato.

Il secondo piano seminterrato è suddiviso in quattro ambienti principali: Una sala d'ingresso (pari a circa 88mq), una sala ristorante ed una sala giochi bambini separate dalla sala d'ingresso attraverso pareti vetrate ed una zona servizi, posti perimetralmente a Nord-Ovest, articolata in Cucina-Pizzeria, deposito, banco cassa e bar, disimpegno e servizi igienici.

Il primo piano seminterrato è composto da un unico ambiente che affaccia verso il terrazzo condominiale un servizio igienico ed un ripostiglio.

Tutti gli affacci dell'immobile sono presenti lungo il lato NORD-EST, affacciando dunque su via Paolo Borsellino.

La struttura dell'edificio è in cemento armato.

Le finiture e la dotazione impiantistica del bene eseguito risultano in buone condizioni.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla sezione "ALLEGATI" in cui è presente la planimetria dell'appartamento, da cui si evince più chiaramente la distribuzione interna (ALLEGATO 8 – rilievo planimetrico), e alcune foto dell'immobile (ALLEGATO 9 - documentazione fotografica).

La categoria catastale dell'immobile è la D/8 a cui corrispondono fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Ai sensi dell'articolo 10, comma 8-ter del D.P.R. 633/ 1972, sono esenti dall'imposta le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Pertanto, prima della pubblicazione dell'avviso di vendita il professionista delegato alla vendita dovrà richiedere formalmente al debitore eseguito di dichiarare a quale regime fiscale intenderà sottoporre il decreto di trasferimento, così da poter predeterminare in modo quanto più chiaro possibile i termini della vendita.

Quesito 3

3. Provveda l'esperto 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;

L'epoca dell'edificio risale al 1977.



Quesito 4

4. Provveda l'esperto 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, verifichi 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, verifichi, 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;

L'immobile è stato realizzato con licenza edilizia n. 279 del 12/01/1977.

Sull'immobile grava:

- Concessione edilizia in sanatoria n.61 del 11/10/1991 su domanda di condono prot. n° 015218 del 02.04.1987 presentata da [REDACTED] (avente titolo quale proprietario), ai sensi dell'art. 35 c.8 della n. 47/85, riguardante l'esecuzione dei lavori di ampliamento con cambio di destinazione d'uso per attività commerciale del piano interrato dell'edificio (mq. 657,02); Oblazioni corrisposte.
- Permesso di attività edilizia in sanatoria n.165 del 11.01.2006 su pratica di condono prot. n° 7606 del 03.03.1995 presentata da [REDACTED] (avente titolo quale proprietario giusto atto di compravendita redatto in data [REDACTED] dal Notaio dott. [REDACTED] n° [REDACTED] del repertorio e n° [REDACTED] della raccolta) relativa al cambio di destinazione d'uso di un locale adibito ad autorimessa a locale commerciale, sull'immobile identificato al NCEU del comune di Cosenza al Foglio 7, particella 688 sub. 40; Oblazioni corrisposte.
- DIA 17/06 (pratica edilizia PEG4889 – Prot. Gen. N° 61361 del 20/12/2005) in sanatoria, ai sensi dell'art.37, co. 5 del D.P.R. n.380/01, in quanto l'intervento era in corso di esecuzione. La sanatoria riguardava i lavori di adeguamento igienico funzionale di un fabbricato ad uso commerciale. Gli immobili oggetto di DIA in sanatoria erano identificati al NCEU del comune di Cosenza al Foglio 7, particella 688 sub. 40 e 35 ubicati ai civici 17/21 di via Paolo Borsellino;
- SCIA N° 162/2011 relativa ad opere interne, modifica vetrina esterna, adeguamento impianti tecnologici e fusione di due unità immobiliari site in via P. Borsellino, 17-21;
- Certificato di agibilità del 18.08.2011 relativo ai locali siti in via P. Borsellino, 17-21, piano primo e secondo seminterrato, individuati al NCEU del Comune di Cosenza al foglio 7 particella 688 sub.58 (ex sub. nn. 35 e 40) cat D/8 (attività commerciali); (ALLEGATO 10 – titoli abilitativi)
- SCIA N° 260/2019 del 24.06.2019 relativa a lavori di manutenzione straordinaria sull'immobile identificato catastalmente al NCEU al foglio 7 particella 688 sub. 58 con destinazione commerciale da adibire a ristorante-pizzeria. Le opere interne consistevano in demolizione di alcuni tramezzi e realizzazione di nuove divisioni in cartongesso, adeguamento e manutenzione impianto idrico cucina, manutenzione ordinaria degli impianti (elettrico e fognante), adeguamento sanitari bagno disabili, rasatura e pittura pareti e soffitti; (ALLEGATO 10 – titoli abilitativi)



- Segnalazione Certificata di Agibilità n°225 del 03.09.2019 sull'immobile identificato catastalmente al NCEU al foglio 7 particella 688 sub. 58 con destinazione commerciale; (ALLEGATO 10 – titoli abilitativi)

Quesito 5

5. Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/ 1985;

Non applicabile

Quesito 6

6. Provveda l'esperto 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 ostantive;

L'unità immobiliare in questione è identificata al N.C.E.U. al Foglio 7 particella 688 sub 58.

La categoria catastale dell'immobile è la D/8 a cui corrispondono fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Quesito 7

7. Provveda l'esperto 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;

All'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto.

L'unità immobiliare risulta intestata a [REDACTED]

Quesito 8

8. Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel 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;

Si rilevano le seguenti provenienze e formalità:



L'intera proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è così pervenuto alla [REDACTED]:

-Per 1/1 della proprietà l'immobile Fg. 7 part. 688 sub. 40 giusta atto di vendita in Notar [REDACTED] del 30/03/2007 rep. N. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

-Per 1/1 della proprietà l'immobile Fg.7 part. 688 sub.35 giusta atto di vendita in Notar [REDACTED] del 30/03/2007 rep. N. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED].

*Ai Sig.ri [REDACTED] (fg.7 part.688 sub.40) e [REDACTED] (fg.7 part.688 sub.35) gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita in Notar [REDACTED] del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere della [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED].

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

-ISCRIZIONE N. [REDACTED] del [REDACTED] ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. [REDACTED] in Notar [REDACTED] del 15/03/2007.

A favore: [REDACTED] con sede in Roma codice fiscale [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto Roma - [REDACTED]).

Contro: [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED].

Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

- Mutuo di euro 500.000,00, durata 25 anni, ipoteca di euro 1.000.000,00 - gravante sugli immobili:

- fg. 7 parto 688 sub. 40 per 1/1 della proprietà su [REDACTED]

- fg. 7 parto 688 sub. 35 per 1/1 della proprietà su [REDACTED]

-ANNOTAZIONE N. [REDACTED] del [REDACTED] a iscrizione derivante da riduzione di somma in Notar [REDACTED] del 30/03/2007 rep. n. [REDACTED]

Riduzione di somma dovuta da euro 500.000,00 a euro 440.000,00

Riduzione somma dell'ipoteca euro 1.000.000,00 a euro 880.000,00

-ISCRIZIONE N. [REDACTED] del [REDACTED] ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num. rep. [REDACTED] in Notar [REDACTED] del [REDACTED].

A favore: [REDACTED] con sede in Roma codice fiscale [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto Cosenza - [REDACTED]).

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]



- Mutuo di euro 120.000,00, durata 10 anni, ipoteca di euro 240.000,00 - gravante sugli immobili -
fg. 7 part. 688 subb. 35-40.

-TRASCRIZIONE N. [REDACTED] del [REDACTED] nascente da pignoramento n. [REDACTED] del
[REDACTED] Tribunale di Cosenza.

A favore: [REDACTED] con sede in Roma cod. fisc. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED].

Gravante sull'immobile in oggetto.

Quesito 9

9. Provveda l'esperto 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;

Per la descrizione dell'immobile da stimare si rimanda alla risposta al quesito 2.

Il Valore Commerciale dell'Immobile verrà determinato mediante le seguenti attività:

- Determinazione del Valore medio commerciale degli immobili della zona simili al bene esecutato;
- Determinazione del valore dei parametri correttivi del valore unitario;
- Determinazione della superficie commerciale SC

Attraverso la seguente formula verrà quindi individuato il Valore Commerciale dell'Immobile $V_{c,i}$:

$$V_{c,i} = V_{M,C,Z} * [(1 + n^{-1} * \sum_{n=A,E,U} (K_n)] * S_C * K_j [J=D,L,V,R,M] * \{1 - [(K_{ME}) * mm]\} * [1 - (K_P * p)]$$

Dove:

- $V_{M,C,Z}$ è il valore medio commerciale zonale riferito alla superficie lorda (L), trovato per immobili a destinazione commerciale;
- $\sum_{n=A,E,U} (K_n)$ è la sommatoria dei coefficienti correttivi del valore unitario della superficie dell'immobile K_A, K_E, K_U in cui:
 - K_A è un coefficiente che tiene conto delle seguenti caratteristiche dell'unità immobiliare: K_{a1} Dimensionale; K_{a2} esposizione; K_{a3} luminosità; K_{a4} affaccio; K_{a5} accessibilità; K_{a6} elevazione; K_{a7} qualità materiali, manufatti; K_{a8} fruibilità; K_{a9} impianti;
 - K_E è un coefficiente che tiene conto delle seguenti caratteristiche dell'edificio: K_{e1} Vetustà; K_{e2} qualità materiali, impianti, strutture; K_{e3} riscaldamento; K_{e4} densità abitativa;
 - K_U è un coefficiente che tiene conto delle seguenti caratteristiche dell'ubicazione: K_{u1} Trasporto pubblico; K_{u2} servizi pubblici; K_{u3} parcheggio; K_{u4} rumorosità; K_{u5} ambientale; K_{u6} viabilità;
- S_C è la superficie commerciale



- K_J ! $[J=D,L,V,R,M]$ è la risultante data dal prodotto tra K_D , K_L , K_V , K_R e K_M in cui:
 - K_D è il coefficiente di disponibilità (libero, locato con contratto, occupato, ecc.);
 - K_L è il coefficiente di redditività della locazione: rapporto tra reddito della locazione riferita al capitale investito e interesse medio bancario del medesimo investimento;
 - K_V è il coefficiente di vincolo urbanistico (monumentale, paesaggistico, destinazione d'uso, ecc.);
 - K_R è il coefficiente di regolarità edilizia e catastale (difformità con la consistenza rubricata presso gli uffici competenti, stato eventuali condoni, ...);
 - K_M è il coefficiente di manutenzione in relazione allo stato di degrado del bene.
- K_{ME} è il coefficiente di manutenzione in relazione allo stato di degrado dell'involucro edilizio e di tutti i beni condominiali relativi all'immobile oggetto di stima con riferimento all'imminenza di lavori esterni (tetto, facciata, rifacimento impianti comuni) che deprezzano proporzionalmente il valore dell'appartamento che subirà la quota di partecipazione in funzione dei millesimi condominiali (mm) millesimi condominiali o percentuale millesimale adottata per la stima dell'incidenza delle spese straordinarie condominiali previste.
- K_P è il coefficiente di vincolo patrimoniale (servitù, gravami sulla proprietà, ecc.) essendo p (%) la quota parte percentuale della proprietà sulla quale ha riflesso il pregiudizio e KP (con $0 < KP < 1$) l'entità del pregiudizio.

Determinazione del Valore medio commerciale degli appartamenti della zona

Il contesto urbanistico in cui è collocato il bene oggetto della procedura esecutiva è il Comune di Cosenza. Cosenza è situato a 264 metri s.l.m., è capoluogo di Provincia. Il tessuto urbanistico intorno al bene da eseguire si compone di fabbricati ad uso abitativo aventi simili caratteristiche urbanistiche e strutturali. L'immobile in esame si trova a pochissima distanza dal centro città nonché dal Tribunale di Cosenza. Per quanto riguarda le quotazioni immobiliari nella zona interessata le fonti informative utilizzate si riferiscono all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio competente (ALLEGATO 11 – quotazioni immobiliari), nonché a pubblicazioni di agenzie immobiliari e a ricerche personali.

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA NORD-CASERMETTE-CAMPAGNANO

Codice di zona: D1

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1650	2050	L	10	12,9	L

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE - V.LE DELLA REPUBBLICA-VIA PANEBIANCO VIALE MANCINI-VIA REVOCATI

Codice di zona: C1

Destinazione: Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1700	2800	L	11,3	18,6	L

Il valore medio commerciale zonale $V_{M, C, Z}$, riferito alla superficie lorda (L), trovato per immobili a destinazione commerciale oscilla dunque da un min di 1650 €/mq ad un max di 2800 €/mq ($V_{M, C, Z} \approx 1.650,00 \div 2.800,00$ [€/mq])

Pertanto il valore medio commerciale è pari a: $V_{M, C} = \frac{1}{2} * (1.650,00 + 2.800,00) = 2.225,00$ [€/mq].

Determinazione della superficie commerciale SC

Per il calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto dei seguenti parametri che, a parità di caratteristiche intrinseche dimensionali dei beni, esprimono caratteristiche estrinseche correlate alla effettiva fruibilità delle porzioni immobiliari:

- coefficiente di utilizzabilità (Y_{un}) che compensa l'eventuale sproporzione tra vani utili e locali accessori quali corridoi, ripostigli ed atrii.
- coefficiente volumetrico (Y_{vn}) che compensa l'eventuale sproporzione volumetrica derivante dalla presenza di aree o vani con altezza ridotta.
- coefficiente di struttura (Y_{sn}) che compensa l'incidenza dello spessore perimetrale delle murature portanti.

Il calcolo della superficie commerciale avviene attraverso la seguente formula:

$$S_c = [(mq S_0 * Contr. \% S_0) * Y_{v0} * Y_{u0} * Y_{s0}] + \left\{ \sum_{n=A1, Ax} [(mq S_n * Contr. \% n) * Y_{vn} * Y_{un} * Y_{sn}] \right\}$$

Essendo:

- $n = 0$ l'indice per la superficie coperta dell'appartamento
- $n = A1, \dots, Ax$ l'indice per le aree/volumetrie accessorie .
- "Ax" la sigla di identificazione delle superfici accessorie,
- "x" il numero delle superfici/volumetrie annesse accessorie,
- S_n = area della superficie calcolata in mq

Da cui risulta $S_c = [(367,80) * 1 * 1 * 1] = 367,80$ mq

Determinazione del valore dei parametri correttivi del valore unitario

Il valore commerciale unitario della superficie dell'immobile risulta la media ponderata di alcuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità rispetto al valore medio di mercato della zona e che determinano così la variazione del valore venale nell'ambito di una medesima area commerciale.



Di seguito la tabella riepilogativa riferita alla valutazione dei coefficienti, suddivisi secondo le tre macro categorie.

COEFFICIENTI $K_{A,E,U}$		Intervallo standard		VALUTAZIONE SINTETICA	% ATTRIBUITA
		da	a		
K_A	UNITA' IMMOBILIARE				
K_{a1}	dimensionale	-20%	0%	dimensionalmente nella media dello standard della zona	0%
K_{a2}	esposizione	-10%	20%	prevalentemente a Nord-Est	5%
K_{a3}	luminosità	-10%	10%	buona	10%
K_{a4}	affaccio	-40%	40%	su strada	30%
K_{a5}	accessibilità	-20%	20%	dalla strada	10%
K_{a6}	elevazione	-30%	30%	S1 e S2	10%
K_{a7}	qualità materiali	-10%	10%	discreta	5%
K_{a8}	fruibilità	0	15%	S1 su terrazzo condominiale	5%
K_{a9}	impiantistica	-5%	5%	buona	5%
K_{ATOT}					80%
K_E	EDIFICIO				
K_{e1}	Vetustà	0,2%/anno fino 30 a	0,1%/anno dopo 30 a	Costruzione del 1977	-7,4%
K_{e2}	qualità materiali	-15%	5%	mediocre	-5%
K_{e3}	riscaldamento	-20%	15%	autonomo	10%
K_{e4}	densità abitativa	-20%	30%	media	10%
K_{ETOT}					7,6%
K_U	UBICAZIONE				
K_{u1}	trasporto pubblico	-10%	10%		0%
K_{u2}	servizi pubblici	-10%	10%	vicini	10%
K_{u3}	parcheggio	-20%	0%		0%
K_{u4}	rumorosità	-20%	10%	media	-5%
K_{u5}	ambientale	-10%	30%		-10%
K_{u6}	viabilità	-5%	5%	unico accesso	-5%
K_{UTOT}					-10%

Di seguito il quadro riassuntivo suddiviso per macro categorie:

Coefficienti	Σ sommatoria	valore
coefficienti relativi all'IMMOBILE	$K_A = \sum_{n=A1...9}$	+80,00 %
coefficienti relativi all'EDIFICIO	$K_E = \sum_{n=E1...4}$	+ 7,60 %
coefficienti relativi all'UBICAZIONE	$K_U = \sum_{n=U1...6}$	- 10,00 %

Coefficienti parametrici KJ calcolati come segue:

Coefficienti	descrizione	valore
KD	Contratto di locazione	1
KL	Produttore di reddito	1
KV	Il regime vincolistico esistente non incide sulla commerciabilità	1
KR	Non si rilevano difformità catastali planimetriche	1
KM	in considerazione dello stato di manutenzione del bene	1
KP	Non si rilevano vincoli patrimoniali	0
KME	in considerazione dello stato di manutenzione dell'involucro edilizio	0,8*



mm	~ 1/numero appartamenti in ‰	-
----	------------------------------	---

* Si è tenuto conto della perdita d'acqua riscontrata all'interno della cucina-ristorante proveniente dal piano sovrastante.

Determinazione del valore commerciale dell'Immobile

Il prezzo base di mercato dell'immobile, per il 100% della sua consistenza, risulta pertanto determinato come segue:

$$V_{Cl} = \{ [2.225,00] * (+26,0 \%) * 367,80 \} * [1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00] * [0,80] * [1,00 - 0] = 2.242,80$$

[€/mq] * 367,80 [mq] ≈ **825.000,00 (euro ottocentoventicinquemila/00)**

Al valore succitato ($V_{Cl} = € 825.000,00$) va sottratto il 15% in ragione della circostanza che ai sensi dell'art. 2922 del c.c. nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

Il valore da porre a base d'asta è ≈ **€ 700.000,00**

Quesito 10

10. Provveda l'esperto 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;

Il bene stimando risulta, allo stato attuale, essere costituito da un unico lotto autonomo.

L'immobile è infatti costituito da un'unica unità immobiliare articolata in vani contigui disposti su due piani, con un unico accesso pedonale diretto. Allo stato attuale nel suo complesso il bene non risulta frazionabile fisicamente senza oneri e spese aggiuntivi, non economicamente perseguibili rispetto ad una vendita per l'attuale consistenza unitaria.

Quesito 11

11. Provveda l'esperto 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 lo 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 se 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. Specifici 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 relati vi al bene pignorato;

L'immobile risulta attualmente in locazione alla ditta [REDACTED] (ALLEGATO 12 – contratto di locazione) il cui contratto di locazione **risulta registrato in data 02/11/2020** presso l'agenzia delle entrate al n. [REDACTED] e codice identificativo [REDACTED]. La durata della locazione è di 6 anni con decorrenza dall'01.11.2020 per terminare il 31/10/2026 con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni eccetto disdetta da comunicare, a mezzo lettera raccomandata, almeno 6 mesi prima della scadenza da una delle due parti.



L'importo del canone pattuito dalle parti è pari a € 2.400,00 annui oltre iva. L'importo della locazione si discosta dai valori minimi delle locazioni nella zona, pari a 10 €/mq X mese (Fonte OMI).

Dagli allegati alla SCIA 260/2019 si riscontra un contratto di sub-locazione tra la ditta [REDACTED] e il [REDACTED] e la copia di **avvenuta registrazione del contratto in data 10/07/2019** al n. [REDACTED] e codice identificativo [REDACTED]. La durata della locazione è di 6 anni con decorrenza dall'01.08.2019 per terminare il 30/07/2025 con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni eccetto disdetta da comunicare, a mezzo lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza da una della due parti. L'importo del canone pattuito dalle parti è pari a € 48.000,00 annui oltre iva, valore congruo rispetto ai valori massimi delle locazioni nella zona, pari a 12,9 €/mq X mese (Fonte OMI).

Quesito 12

12. Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito 13

13. Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Si allega planimetria dell'immobile rilevato (ALLEGATO 8 – rilievo planimetrico) nonché documentazione fotografica (ALLEGATO 9 - documentazione fotografica).

Quesito 14

14. Provveda l'esperto 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;

Si rimanda all'ALLEGATO 13 – Foglio riassuntivo.

Quesito 15

15. Provveda l'esperto 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";

Si rimanda all'ALLEGATO 14 – Relazione peritale vers. privacy

La presente relazione è costituita da 14 pagine dattiloscritte a cui si uniscono n° 14 allegati per farne parte integrante e sostanziale.



Il CTU ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 – Conferimento incarico
- ALLEGATO 2 – accettazione incarico
- ALLEGATO 3 – estratto catastale storico
- ALLEGATO 4 – Stato civile [REDACTED]
- ALLEGATO 5 – Certificato di matrimonio
- ALLEGATO 6 – Modulo di controllo
- ALLEGATO 7 – verbale di primo accesso
- ALLEGATO 8 – rilievo planimetrico
- ALLEGATO 9 – documentazione fotografica
- ALLEGATO 10 – Titoli abilitativi
- ALLEGATO 11 – quotazioni immobiliari
- ALLEGATO 12 – contratto di locazione
- ALLEGATO 13 – Foglio riassuntivo
- ALLEGATO 14 – Relazione peritale vers. privacy

IL CTU

Dott. Ing. Giovanni Urso

