

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE CIVILE I
ESECUZIONI IMMOBILIARI

=====

Giudice: **Dott. Giuseppe Sicilia**

Procedura: n. **27/2022 R.G.E.**

Oggetto: **Valutazione unità immobiliare residenziale ad Acri (CS) ****.**

=====

RELAZIONE PER INTERNET DI STIMA DEGLI IMMOBILI

IL C.T.U.

Dott. Ing. Amleto M. Pastore

Amleto M. Pastore



PREMESSA

Il sottoscritto Pastore Ing. Amleto Massimiliano venne nominato dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cosenza dott. Giuseppe Sicilia, CTU esperto stimatore nella procedura n. 27/2022 R.G. Esecuzioni.

In qualità di Custode dal Giudice dell'Esecuzione venne nominata la Dott.ssa ****.

L'accettazione dell'incarico e il giuramento avvennero il 16/11/2022, mentre la formulazione dei quesiti era contenuta nel decreto di fissazione di udienza ex art 569 C.P.C. e di nomina del perito e del custode del 14/11/2022.

La procedura promossa da **** e per essa dalla mandataria ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** con studio a **** in Via ****, contro i coniugi Sig. **** nato ad **** il **** e Sig.ra **** nata a **** il ****, entrambi residenti a ****, ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione sui seguenti beni immobiliari:

1. Unità immobiliare residenziale sita nel Comune di **** in ****, distinto nel Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio ****, particella **** sub ****, Cat ****, Classe ****, Consistenza **** vani, Piano ****, totale mq ****, totale escluse aree scoperte mq ****, rendita **** EURO;
2. Unità immobiliare sita nel Comune di **** in Contrada ****, distinto nel Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio ****, particella **** sub ****, Cat ****, Classe ****, Consistenza mq ****, totale mq ****, rendita **** EURO, piano ****.

Il C.T.U. ha scaricato il fascicolo e tutta la documentazione allegata dal portale telematico **pst.giustizia.it**, Tribunale di Cosenza, sezione Esecuzioni Immobiliari. Dopo una attenta analisi degli stessi, ha fissato, di concerto con il custode Dott.ssa ****, visita di sopralluogo per il 25/11/2022, andato deserto, e per il giorno 28/12/2022 il cui verbali di sopralluogo allega alla presente relazione.

Il C.T.U. nel seguito, così come disposto dal Giudice nel decreto di fissazione di udienza ex art 569 C.P.C. e di nomina del perito e del custode dell'esecuzione del 14/11/2022, formula con lo stesso ordine compiuta risposta ai singoli quesiti postigli per l'assolvimento del suo mandato, anche qualora dovesse essere negativa.

ADEMPIMENTI PRELIMINARI

La procedura promossa da **** e per essa dalla mandataria ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** con studio a **** in Via ****, contro i coniugi Sig. **** nato ad **** il **** e Sig.ra **** nata a **** il ****, entrambi residenti a ****, ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione sui seguenti beni immobiliari:

1. Unità immobiliare residenziale sita nel Comune di **** in ****, distinto nel Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio ****, particella **** sub ****, Cat ****, Classe ****, Consistenza **** vani, Piano ****, totale mq ****, totale escluse aree scoperte mq ****, rendita **** EURO;
2. Unità immobiliare sita nel Comune di **** in Contrada ****, distinto nel Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio ****, particella **** sub ****, Cat ****, Classe ****, Consistenza mq ****, totale mq ****, rendita **** EURO, piano ****.



Dal fascicolo telematico, il CTU ha potuto scaricare gli atti previsti dall'art. 567 secondo comma, del codice di procedura civile, ovvero: la "nota di deposito certificazione notarile sostitutiva" e l'atto menzionato nella stessa istanza redatto dalla Dott. ****, Notaio in ****.

Il C.T.U., esaminato l'atto allegato può precisare quanto segue:

- a) l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato è pervenuta al Sig. ****, nato ad **** ****, e Sig. **** ****, nato ad **** il ****, per atto di compravendita a rogito Notaio **** in data **** Repertorio n. **** trascritto ai numeri **** e ****;
- b) con atto di divisione per Notaio **** in data **** Repertorio ****, trascritto il **** ai numeri **** e ****, le porzioni immobiliari sono state assegnate in proprietà esclusiva al Sig. ****.

Si precisa, inoltre, che:

- c) i dati catastali attuali dei beni pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva;
- d) entrambi i beni pignorati e oggetto della Esecuzione Immobiliare **** risultano intestati alla ditta ****, esecutato, nata ad **** il **** piena proprietà 1/1.

RISPOSTA AI QUESITI CON LO STESSO ORDINE POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE NEL DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART 569 C.P.C. DEL 25/05/2022

- 1) *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 C.T.U., per meglio esporre il proprio lavoro peritale ha acquisito le seguenti mappe:

- estratto del foglio di mappa catastale del foglio n. ****, particella **** del comune di **** scaricato dal sito geo-catastale forMaps comune di ****;
- planimetria dell'unità immobiliare urbana (u.i.u.) sita nel comune di ****, Contrada ****, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio ****, particella **** sub ****, Cat ****, Classe ****, Consistenza **** vani, Piano ****, superficie totale mq ****, totale escluse aree scoperte mq ****, rendita **** EURO;
- planimetria dell'unità immobiliare sita nel Comune di **** in Contrada **** distinto nel Catasto Fabbricati al foglio ****, particella **** sub ****, Cat ****, Classe ****, piano ****, superficie mq ****, rendita **** EURO;
- Visura catastale delle unità immobiliare urbani dei punti precedenti.

Documenti che il C.T.U. allega alla presente relazione peritale.

Le u.i.u., oggetto della presente relazione peritale, occupano il piano seminterrato e il primo piano di un fabbricato per civili abitazioni bi-familiare, che confinano su tra lati con corte dello stesso fabbricato e su un



quarto con unità immobiliari foglio n. **** particella **** sub **** e sub **** dello stesso fabbricato a piano terra e piano seminterrato.

Per la natura e conformazione le due unità immobiliare urbana costituisce un **unico lotto di vendita**.

- 2) *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;*

Il C.T.U., in data 25/11/2022 e 28/12/2022 con il Custode dell'Esecuzione Immobiliare, ****, hanno disposto l'accesso e il sopralluogo agli immobili oggetto della esecuzione. Precisa che il primo sopralluogo andò deserto, mentre a quello successivo del 28/12/2022 hanno dato corso alle attività professionali inerenti all'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione. Pertanto, in data 28/12/2022 ha effettuato accurato sopralluogo all'immobile oggetto della procedura esecutiva. I beni pignorati sono due unità immobiliari distinte che occupano, parzialmente, il piano terra e il piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazioni in contrada **** nel comune di ****, lungo la strada che conduce alla contrada **** dello stesso comune di ****.

Il primo bene, quello a piano terra, è un appartamento in buone condizioni di manutenzione, mentre il secondo bene, al piano seminterrato, è un magazzino a servizio dell'abitazione soprastante che all'interno non risulta ancora terminato per quanto riguarda intonaci, pavimenti e rifiniture. Nel seguito il CTU effettuerà una descrizione distinta dei due beni per meglio esporre le caratteristiche oggettive delle due unità immobiliari.

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Il fabbricato è posto ad una quota al di sotto del piano della strada che conduce a contrada ****, su questo fronte orientato ad est, è posto l'ingresso all'appartamento. Sul ballatoio è posto il portoncino blindato da cui si accede nell'appartamento, precisamente si entra nel soggiorno in cui, a sinistra entrando, è posto un piccolo vano a servizio dell'appartamento con lavatoio e doccia, mentre a destra è posto l'accesso alla cucina. Più avanti sempre a destra si accede in un corridoio su cui si distribuisce zona notte. Questa zona è costituita da due stanze da letto, un WC e un locale ripostiglio. Dal soggiorno si accede sul balcone esposto ad ovest.

Il portoncino d'ingresso, di tipo blindato, è impellicciato con lamine di legno, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in PVC e vetro camera. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura, mentre il rivestimento della cucina e del WC, nonché il pavimento del WC, sono in piastrelle di ceramiche. Il balcone e il ballatoio sono pavimentati con piastrelle di klinker per esterni. Sul ballatoio, a sinistra dell'ingresso, tramite una scala esterna si accede nel cortile del fabbricato, lati sud ed ovest, dove è ubicato l'ingresso al piano seminterrato.

Le pareti verticali e i soffitti sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile. Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha potuto constatare che l'unità immobiliare è allacciata: alla rete di distribuzione dell'energia



elettrica, alla rete di distribuzione dell'acqua potabile mentre, la rete di raccolta e allontanamento delle acque reflue avviene in una fossa biologica poco distante dal fabbricato in terreno di proprietà dell'esecutato. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti termosifoni è autonomo alimentato da un termo camino alimentato a pellet.

Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha effettuato rilievo planimetrico che successivamente ha elaborato e allegato alla presente relazione.

A parere del sottoscritto CTU, secondo quanto ha rilevato durante il sopralluogo, l'ambiente residenziale versa in buone condizioni di conservazione.

MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO

L'accesso al magazzino del piano seminterrato può avvenire, in modo pedonale dalla scala esterna a sinistra dell'ingresso dell'appartamento a piano terra, o in modo carrabile seguendo il percorso posto longitudinalmente all'asse del fabbricato sul suo lato est che poi procede a sinistra verso il lato ovest. Questo locale è dotato di due accessi, uno tramite un portoncino sul lato sud e l'altro, tramite una saracinesca, sul lato ovest. È costituito da tre ambienti che, internamente non sono ancora stati ultimati, infatti sono privi di: intonaco, pavimenti, porte interne e impiantistica. Esternamente, invece, le pareti del fabbricato sono intonacate e sono stati montati degli infissi in PVC. Per quanto relazionato, ovviamente, l'u.i.u. deve essere completata per diventare agibile agli scopi per cui è stata costruita.

- 3) *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'immobile oggetto della Esecuzione Immobiliare, come risulta dai documenti in possesso del CTU e reperiti in data 02/02/2023 presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del comune di ****, è stato costruito dopo il 2 settembre 1967.

- 4) *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;*



La costruzione del fabbricato per civile abitazioni, in cui sono ubicati i beni oggetto della presente relazione, venne autorizzato con la concessione edilizia n. **** del **** protocollo n. **** di pari data, pratica edilizia n. **** anno ****, rilasciata dal sindaco pro tempore del comune di **** e successiva proroga della suddetta concessione autorizzata dal responsabile del servizio tecnico comunale prot. **** dell'****. . La "ATTESTAZIONE DI DEPOSITO PROGETTO" *relativo alla costruzione di un fabbricato per civile abitazioni*, Legge 2 febbraio 1974, n. 64 – Legge 5 novembre 1971, 1086, art. 4, e relativi DD.MM. – Legge regionale 11 luglio 1994, n. 17 art. 2, è stata disposta dalla Regione Calabria ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI Settore tecnico Decentrato n. 34, Ufficio del Genio Civile di Cosenza con protocollo n. **** del Pratica **** Classe **** del ****.

Al CTU non risulta sia stata rilasciata la dichiarazione di agibilità alle unità immobiliari urbane oggetto della Esecuzione Immobiliare n. ****.

Copia dei suddetti documenti il CTU allega alla presente relazione.

Dal confronto tra gli elaborati allegati al permesso concessorio con il rilievo effettuato durante il sopralluogo e con le planimetrie catastali, il sottoscritto CTU riscontra alcune difformità dello stato attuale con quello degli atti concessi: concessione edilizia n. ****.

Precisamente le difformità riguardano:

- diversa distribuzione degli ambienti interni;
- sul prospetto ovest è stato ampliato di circa 7,60 mq il balcone previsto in progetto, riducendo la superficie residenziale;
- sul prospetto sud il balcone previsto in progetto per circa 10,72 mq è stato trasformato in superficie residenziale e per circa 2,00 mq è stato del tutto eliminato;
- sul prospetto est il ballatoio d'ingresso è stato trasformato per circa 2,80 mq in superficie residenziale, inoltre è stato migliorato l'accesso all'u.i.u. del piano terra con la realizzazione di un ballatoio di pertinenza scoperto.

Le suddette difformità hanno prodotto una variazione dei prospetti e un incremento di superficie residenziale che il CTU stima in circa 5,93 mq con conseguente aumento di volumetria di circa 17,20 mc, così computati:

aumento superficie residenziale:

prospetto sud	10,72 mq
prospetto est	2,77 mq
=====	
	+13,49 mq

riduzione superficie residenziale:

prospetto ovest	- 7,56 mq
-----------------	-----------

saldo superficie residenziale:

in totale	+ 5,93 mq
-----------	-----------



volume residenziale ex-novo: 5,93 mq x 2,90 ml = 17,20 mc.

Le difformità riscontrate sono esigue per quanto riguarda l'entità di superficie e volume residenziale che hanno prodotto, andavano comunque autorizzate con permesso concessorio. Al CTU dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale di ****, non risulta che esistono richieste di permesso per l'esecuzione dei lavori in difformità così come non sono presenti pratiche di condono ed inoltre, così come ha già relazionato, non è stata mai richiesta e mai rilasciata l'agibilità e/o abitabilità per l'u.i.u. oggetto della Esecuzione Immobiliare.

Il CTU, considerato l'esiguità in termini di superficie e volumetria residenziale realizzati con le difformità riscontrate, è del parere che le difformità rispetto al progetto originario possono essere sanate con una SCIA a sanatoria e che la stessa potrebbe avere il seguente costo:

- diritti di segreteria e sanzioni	€ 750,00
- oneri concessori: costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione	€ 250,00
- oneri professionali compresi oneri di fatturazione per redazione SCIA	€ 1.500,00
	=====
TOTALE COSTI DI SANATORIA	€ 2.500,00

- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

L'oggetto della Esecuzione Immobiliare è una unità immobiliare residenziale, per cui non è necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica.

- 6) *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;*

Le unità immobiliari urbane, oggetto della procedura esecutiva, catastalmente sono identificabili con i dati specificati nell'atto di pignoramento che risultano conformi alle risultanze catastali che il C.T.U. ha reperito presso gli uffici competenti, precisamente:

- visura catastale;
- scheda catastale.



- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'”Agenzia del Territorio, se l'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 alla parte eseguita, le unità immobiliari urbane oggetto dello stesso atto di pignoramento, erano intestate, e lo sono tutt'ora, all'esecutato Sig. **** nato ad **** il **** residente a ****.

- 8) *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;*

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato è pervenuta al Sig. ****, nato ad **** il ****, e Sig. ****, nato ad **** il ****, per atto di compravendita a rogito Notaio **** in data **** Repertorio n. *** trascritto ai numeri **** R.P. e **** R.G.

Successivamente, con atto di divisione per Notaio **** in data **** Repertorio ****, trascritto il **** ai numeri **** R.P. e **** R.G., le porzioni immobiliari oggetto della Esecuzione Immobiliare ****, sono state assegnate in proprietà esclusiva al Sig. ****.

Il C.T.U. in data 13/03/2023 ha effettuato Ispezione Ipotecaria telematica per immobile, comune di **** Foglio **** - Particella **** - Subalterno ****, presso la **ProGestSevice** di Cosenza per la verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma codice di procedura civile.

Sulla base dei documenti reperiti dal C.T.U., che verificano l'esatta provenienza dell'u.i.u. pignorata, riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che possono così elencarsi in ordine cronologico ed allega alla relazione le Ispezioni Ipotecaria telematiche dei due immobili:

1. TRASCRIZIONE del **** - Registro Particolare **** Registro Generale **** Pubblico ufficiale **** Repertorio **** del **** ATTO TRA VIVI – DIVISIONE.
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del **** - Registro Particolare **** Registro Generale **** Pubblico ufficiale **** Repertorio ****/**** del **** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. **** del **** (EROGAZIONE PARZIALE)



2. Annotazione n. **** del **** (EROGAZIONE PARZIALE)
 3. Annotazione n. **** del **** (EROGAZIONE A SALDO)
 4. Annotazione n. **** del **** (EROGAZIONE A SALDO)
3. TRASCRIZIONE del **** - Registro Particolare **** Registro Generale **** Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA Repertorio *** del **** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Nota disponibile in formato elettronico

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzie per i vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli, gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;

Il CTU effettuerà dapprima la stima dell'appartamento al piano terra e poi quella del magazzino al piano seminterrato, infine, poiché le due unità immobiliari sono funzionali l'uno a all'altro e che, a parere del CTU, vanno venduti in unico lotto, proporrà un unico valore di stime degli immobili oggetto del pignoramento.

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA

Il CTU è consapevole che la crisi in cui versa il settore dell'edilizia in generale, e quello residenziale in particolare, ha fatto raggiungere elevate percentuali della diminuzione delle nuove costruzioni, influenzando significativamente anche sul mercato dell'usato. Pertanto, per la stima di questo bene adatterà una metodologia che, da un lato, si baserà sulla personale esperienza ed analisi del mercato immobiliare della zona e dall'altro andrà a ricercarne il confronto con la stima per capitalizzazione dei redditi che, nella fattispecie, sembra essere quella che più si presta ad un concreto confronto. Infine, il valore di mercato sarà dato dalla media aritmetica delle due stime.

In base alla personale esperienza, suffragata anche da indagini condotte presso Agenzie immobiliari della zona e del capoluogo di Provincia, nonché dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari", redatte ogni semestre dal MEF - Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza, in considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della perizia, il C.T.U. ritiene adeguato attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima un valore pari a circa **650,00 €/mq** (euro seicentocinquanta/00) per l'intera superficie vendibile.

L'unità residenziale immobiliare ha una superficie residenziale commerciale di circa 112,00 mq, oltre: un balcone di circa 13,00 mq e un terrazzo/ballatoio di circa 22,00 mq. Da questi dati il CTU ha calcolato la *Superficie*



Commerciale Vendibile (SCV) che si basa sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Più precisamente le superfici delle singole parti che costituiscono l'immobile sono valutate proporzionalmente alla loro rilevanza e destinazione d'uso tramite un coefficiente moltiplicativo. La **Superficie Commerciale Vendibile** dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è pari a circa **122,95 mq**, questo dato il CTU lo ha determinato calcolando la superficie ponderata di ogni parte dell'immobile, ovvero l'ha determinata moltiplicando la superficie reale di ogni singola parte dell'immobile per un coefficiente che tiene conto della destinazione d'uso. I valori li ha riportati nel seguito, precisando che per la determinazione della SCV ha utilizzato il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate). Effettuando le moltiplicazioni del caso ha ottenuto i seguenti valori:

$$\text{superficie residenziale commerciale mq } 112,00 * 1 * \text{€ } 650,00 = \text{€ } 72.800,00$$

$$\text{superficie balconi mq } 13,00 * 25\% * \text{€ } 650,00 = \text{€ } 2.112,50$$

$$\text{superficie terrazzo ballatoio fino a mq } 25 \text{ mq } 22,00 * 35\% * \text{€ } 650,00 = \text{€ } 5.005,00$$

dalla somma delle stime delle singole parti dell'immobile, ha ottenuto il più probabile valore di stima dell'appartamento, e sue dirette pertinenze, posto al quarto piano pari a:

$$\text{€ } 79.917,50$$

(Euro settantanovemilanovecentodicesette/50)

che rappresenta il

VALORE STIMA CON IL METODO SINTETICO

Per ottenere una valutazione più congrua e più certa, il C.T.U. ritiene giusto confrontare questo valore di stima sintetico con quello derivante da una valutazione per capitalizzazione di reddito. A tal proposito, con buona approssimazione, può attribuire, al bene oggetto di stima un reddito annuo lordo, ovvero la somma degli affitti mensili (€ 350,00 mese), pari a ad € 4.200,00. Da ciò scaturisce che il valore dell'immobile è dato dalla seguente espressione:

$$V_m = \frac{\text{Reddito normale}}{r}$$

dove:

Reddito normale = Reddito annuo lordo meno Spese;

Spese = somma di tutte le spese dirette ed indirette medie annue, normalmente a carico del proprietario;

r = saggio di capitalizzazione.

Considerando che, per l'immobile oggetto di stima, le spese possono commisurarsi a circa il 20% del reddito lordo annuo, si ottiene:

$$\text{Reddito normale} = \text{€ } (4.200 - 840,00) = \text{€ } 3.360,00$$

Adottando un saggio di capitalizzazione **r** pari al 4%, si avrà:

$$V_m = \frac{\text{Reddito normale}}{r} = \frac{3360}{0,04} = 84.000,00$$



Questa stima rappresenta il più probabile valore di mercato di una unità immobiliare simile a quella oggetto della procedura esecutiva, pertanto, a questo valore di stima va applicato un coefficiente di merito (e/o demerito) che tenga conto sia della vetustà dell'unità immobiliare residenziale, del suo stato di conservazione e di tutte quelle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della stima. Per quanto riguarda la vetustà il CTU fa riferimento alla data del 15/05/2002 prevista, per l'ultimazione dei lavori, nell'atto di proroga per l'ultimazione dei lavori previsti nella Concessione originaria n. **** del ****, pertanto, con buona approssimazione, attribuisce al fabbricato una vecchiaia costruttiva ad oggi di circa 21 anni. Per quanto riguarda il suo stato di conservazione, ubicazione, finiture ed altre caratteristiche proprie dell'unità immobiliare urbana, il C.T.U. rimanda al precedente PUNTO 2 in cui ha dettagliatamente relazionato in merito esprimendo anche un giudizio sulle condizioni di conservazione della stessa definite buone.

Questi elementi inducono ad attribuire, in base alla tabella dei coefficienti di merito allegata alla presente relazione, i seguenti coefficienti di merito e/o demerito per l'u.i.u oggetto di stima:

COEFFICIENTI DI MERITO ADOTTATI		
STATO LOCATIVO	Coefficiente previsto	Coefficiente moltiplicativo adottato
Abitazione libera	0%	1
PIANO	Coefficiente previsto	Coefficiente moltiplicativo adottato
Terra/Primo	- 10%	0.90
STATO DI CONSERVAZIONE	Coefficiente previsto	Coefficiente moltiplicativo adottato
Buono	0%	1
LUMINOSITA'	Coefficiente previsto	Coefficiente moltiplicativo adottato
Molto luminoso	+ 10%	1,10
ESPOSIZIONE E VISTA	Coefficiente previsto	Coefficiente moltiplicativo adottato
Esterna	+10%	1.10
VETUSTÀ EDIFICIO	Coefficiente previsto	Coefficiente moltiplicativo adottato
20 – 40 anni	0%	1
RISCALDAMENTO	Coefficiente previsto	Coefficiente moltiplicativo adottato
Autonomo	+5%	1,05

Applicandolo i suddetti coefficienti di merito si ottiene il seguente valore di stima:

$$€ 84.000,00 * 1 * 0.90 * 1 * 1.10 * 1.10 * 1 * 1.05 = € 96.049,80$$

$$€ 96.049,80$$

(Euro novantaseimilaquarantanove/80)

che rappresenta il **VALORE DI STIMA CON IL METODO CON CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO**



Il confronto dei due metodi utilizzati, quello sintetico e quello analitico per capitalizzazione di reddito, induce ad individuare, nella media aritmetica dei due valori, quello più congruo per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, e cioè:

€ 87.983,65

(Euro ottantasettemilanovecentottantatre/65)

che, è in cifra tonda risulta approssimato a:

€ 88.000,00

(Euro ottantottomila/00)

Il suddetto valore di stima si intende comprensivo di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento posto al 4° piano con relativa soffitta di pertinenze.

Con riferito alla Superficie Commerciale Vendibile pari a SCV = 122,95 attribuisce un valore di stima unitario pari a circa € 715,74 per mq.

MAGAZZINO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO

Come descritto nel punto n. 2 della presente relazione, il magazzino è situato al piano seminterrato del fabbricato ed ha una superficie di circa 105,00 mq e ancora non è completata per diventare agibile agli scopi per cui è stata costruita, mancano intonaci, pavimenti e impiantistica, per queste ragioni il C.T.U. assumerà, quale valore di stima di questo secondo immobile oggetto del pignoramento, il suo valore catastale. Il valore catastale serve ai fini fiscali, per pagare le tasse, i tributi, e risulta pari al prodotto della rendita catastale rivalutata dell'immobile per determinati coefficienti il risultato di questa moltiplicazione è detto valore catastale o anche valore fiscale dell'immobile. Per calcolare il valore catastale si dovrà applicare la seguente formula:

Valore catastale = Rendita catastale * 5% * coefficiente moltiplicatore

Il coefficiente moltiplicatore non è uguale per tutti gli immobili, ma dipende dalla categoria catastale. Per gli immobili di categoria catastale C2, come il magazzino oggetto di stima, il suddetto coefficiente, già rivalutato del 5% è pari a 126, pertanto applicando la suddetta formula si ottiene il seguente valore catastale del magazzino:

Valore Catastale = 135,57 € * 124 = 16.810,68 €

in cifra tonda:

€ 16.800,00

(Euro sedicimilaottocento/00)

STIMA COMPLESSIVAS DEGLI IMMOBILI

In definitiva la stima degli immobili oggetto della Esecuzione Immobiliare **** del Tribunale di Cosenza, è pari alla somma della stima:

- 1) dell'appartamento posto al piano terra;
- 2) del magazzino posto al piano seminterrato,

e precisamente è data dalla somma del valore dei due immobili:



appartamento posto al piano terra € 88.000,00
magazzino posto al piano seminterrato € 16.800,00

=====

€ 104.800,00

(Euro centoquattromilaottocento/00)

RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIE PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Per quanto riguarda la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzie per i vizi del bene venduto il CTU ritiene che la stessa possa essere stimata, per quanto ha relazionato, ad:

€ 8.800

(EURO ottomilaottocento/00)

- 10) *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;*

La natura degli immobili oggetto della Esecuzione immobiliare non consente la formazione di lotti separati per gruppi omogenei, ma come già relazionato nel punto 1 della presente relazione, gli stessi **vanno venduti come unico lotto.**

- 11) *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 e di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Gli immobili non sono occupati da terzi, ma sono a disposizione dell'esecutato [REDACTED] sugli immobili non gravano vincoli, oneri e pesi di alcun genere per cui il debitore esecutato gode piena proprietà sugli stessi beni pignorati.

- 12) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*



Non risulta che l'immobile pignorato e oggetto della Esecuzione Immobiliare sia soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Alla presente relazione, per raffigurare idoneamente gli immobili pignorati ed oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, il CTU ha allegato:

- planimetria Catastale comune di **** distinto nel Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio ****, particella **** sub ****, Cat ****, Classe ****, Consistenza **** vani, Piano ****, totale mq ****, totale escluse aree scoperte mq ****, rendita **** EURO;
- planimetria Catastale comune di **** in Contrada ****, distinto nel Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio ****, particella **** sub ****, Cat ****, Classe ****, Consistenza mq ****, totale mq ****, piano ****, rendita **** EURO;
- planimetria piano terra progetto originario;
- planimetria dello stato attuale redatto dal CTU a seguito del rilievo dell'unità immobiliare urbana residenziale effettuato durante le operazioni di sopralluogo in data 28/12/2022 per l'individuazione della entità delle superfici degli immobili;
- immagini fotografiche dell'unità immobiliare

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con identificazione 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;

Su apposito foglio a parte ha riportato una succinta descrizione del lotto e tutte le informazioni necessarie per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) 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. 2009), 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 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.

Allega inoltre, 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. 2009), ovvero senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo di eventuali soggetti terzi.



CONCLUSIONI

La procedura esecutiva n. **** R.G.E., come più volte menzionato, ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione dei seguenti beni immobiliari:

1. Unità immobiliare residenziale sita nel Comune di **** in Contrada ****, distinto nel Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio ****, particella **** sub ****, Cat ****, Classe ****, Consistenza **** vani, Piano ****, totale mq ****, totale escluse aree scoperte mq ****, rendita **** EURO;
2. Unità immobiliare sita nel Comune di **** in Contrada ****, distinto nel Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio ****, particella **** sub ****, Cat ****, Classe ****, Consistenza mq ****, totale mq 124, rendita **** EURO, piano S1.

a cui, con la presente relazione, il C.T.U., attribuisce la seguente valutazione di stima complessiva, precisamente pari a:

appartamento posto al piano terra	€ 88.000,00
magazzino posto al piano seminterrato	€ 16.800,00

=====
€ 104.800,00

(Euro centoquattromilaottocento/00)

A CUI, PER LA DETERMINAZIONE DELLA BASE DI VENDITA, VANNO APPLICATE LE SEGUENTI RIDUZIONI:

- costi concessori e tecnici per sanare le difformità riscontrate come specificato nel PUNTO 4 della presente relazione € 2.500,00
- riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzie per i vizi del bene venduto € 8.800,00

=====
€ 93.500,00

RESTA LA BASE DI VENDITA PARI A € 93.500,00

(Euro novantatremilacinquecento/00)

Avendo adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitogli

Il C.T.U.

Dott. Ing. Amleto M. Pastore

Amleto M. Pastore



Allega alla presente relazione:

A. DOCUMENTI ALLEGATI:



- Verbale di sopralluogo;
- estratto foglio di mappa catastale del foglio di mappa n. ****, particella n. **** del comune di ****;
- visura catastale del foglio n. **** particella **** sub **** e sub **** del comune di ****;
- planimetria catastale dell'u.i.u. del foglio n. **** particella **** sub **** del comune di ****;
- planimetria catastale dell'u.i.u. del foglio n. **** particella **** sub **** del comune di ****;
- concessione edilizia n. **** del **** protocollo n. **** di pari data, rilasciata dal sindaco pro tempore del comune di ****;
- deposito presso l'ufficio del Genio Civile di Cosenza Prot. n. **** Pratica n. **** del ****;
- proroga concessione edilizia prot. n. **** del l'****;
- elaborati grafici allegati alla concessione edilizia N. ****;
- tabella dei coefficienti di merito degli immobili;
- Ispezioni Ipotecarie.

B. ELABORATI GRAFICI:

- elaborazione planimetrica stato di progetto redatta dal CTU;
- rilievo planimetrico stato attuale redatto dal CTU per l'individuazione della entità delle superfici degli immobili;
- confronto stato di progetto con rilievo dello stato attuale redatto dal CTU.

C. IMMAGINI FOTOGRAFICHE

D. DISTINTA DELL'ONORARIO E DELLE SPESE

