



Ing. Liguori Modestina via S. Pertini 61 87036 Rende (CS) cell. 3495843160
pec:modestinaliguori@pec. email:tinaliguori@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA

-Proc. N. 192/2016

GIUDICE: Dott. ssa Stefania Antico

C.T.U. Ing. Modestina LIGUORI



INDICE

1. Premessa e sintesi delle operazioni peritali.....	3
2. Espletamento incarico	3
2.1 Risposte al quesito n.1.	3
2.2 Risposte al quesito n.2	4
2.3 Risposte al quesito n.3.	4
2.4 Risposte al quesito n.4.	5
2.4.1. <i>Locale magazzino foglio 8 particella 408 sub 75</i>	6
2.4.2 <i>Locale magazzino foglio 8 particella 408 sub 74</i>	7
2.4.3. <i>Locale deposito foglio 8 particella 408 sub 76</i>	8
2.4.4. <i>Corte ammessa</i>	8
2.4.5. <i>Individuazione urbanistico-catastale</i>	8
2.5 Risposte al quesito n.5.	10
2.6 Risposte al quesito n.6.	10
2.7 Risposte al quesito n.7.	10
2.8 Risposte al quesito n. 8	10
2.9 Risposte al quesito n. 9	10
2.10 Risposta al quesito n. 10	11
2.11 Risposta al quesito n. 11	11
2.12 Risposta al quesito n.12	11
2.13 Risposta al quesito n. 13	11
4.15 Risposta al quesito n. 15	17
Conclusioni	21

ALLEGATI:

- 1) **Verbale di conferimento di incarico.**
- 2) **Documentazione catastale: visure e planimetrie**
- 3) **Certificati rilasciati dal comune di Mangone: certificato agibilità, certificato destinazione urbanistica, estratto PRG**
- 4) **Verbali di sopralluogo.**
- 5) **Rilievo fotografico dei beni.**
- 6) **Rilievo planimetrico dei beni.**
- 7) **Certificato storico di residenza esecutato**
- 8) **Ispezioni ipotecarie relative agli immobili**
- 9) **Ortofoto con individuazione dei beni**
- 10) **Dati estimativi dell'OMI - Agenzia del Territorio – I semestre 2017.**



1. Premessa e sintesi delle operazioni peritali

La sottoscritta Ing. Liguori Modestina, nata a Cosenza il 6/05/1976, iscritta all'ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 3718 ed all'albo dei consulenti tecnici al n. 3590 presso codesto Tribunale, con ordinanza del 10/02/2017, veniva nominata dal Giudice Dott.ssa Stefania ANTICO, *consulente tecnico d'ufficio* nel procedimento con numero di ruolo generale **192/2016** tra **BANCO DI NAPOLI S.p.a.** contro . In data 18/09/2017 la sottoscritta prestava il giuramento di rito, accettava l'incarico conferitole ed i quesiti che il Giudice formulava nell'apposito verbale (Allegato n.1). In conformità a quanto esplicitamente richiesto nel suddetto verbale di conferimento, la sottoscritta CTU:

- 1) provvedeva preliminarmente ad acquisire la documentazione catastale ritenuta necessaria per una corretta identificazione del bene;
- 2) con raccomandata A/R n. 0377321501785 avvisava la . che il giorno **2 ottobre 2017** alle ore **10:30** avrebbe effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili pignorati, mentre gli avvocati del creditore procedente venivano avvisati dell'inizio delle operazioni peritali tramite posta certificata.

Al primo sopralluogo era presente il signor , in qualità di coniuge dell'esecuta signora . Durante il sopralluogo il CTU constatava lo stato dei luoghi, visionando e fotografando i beni oggetto del pignoramento.

Al fine di acquisire la documentazione necessaria per svolgere l'incarico e rispondere in maniera corretta ed esaustiva ai quesiti formulati dal Giudice e di seguito indicati, il CTU ha svolto ulteriori indagini presso gli uffici del N.C.EU di Cosenza, presso l'ufficio tecnico del Comune di Mangone (CS) , presso l'ufficio anagrafe del Comune di Rogliano (CS), presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza e ha consultato diverse agenzie immobiliari e tecnici che operano nel settore.

2. Espletamento incarico

2.1 Risposte al quesito n.1.

[Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa];



La documentazione allegata agli atti, relativa all'art . 567, comma 2 cod. proc. civ., **risulta idonea e completa per i beni pignorati.** Nella documentazione è presente il certificato notarile firmato dal Notaio Dottoressa Maria Pantaleone Balice, dal quale si evince che i beni descritti nel pignoramento in esame sono censiti al catasto al Foglio 8 particella 408 sub 74-75-76 del comune di Mangone (CS) e sono di proprietà con sede in Rogliano (CS). Dal certificato notarile risulta anche la storia ipotecaria dei suddetti immobili con l'elenco delle trascrizioni dei titoli di provenienza dell'esecutato.

2.2 Risposte al quesito n.2

[Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale)].

Come si evince dalla documentazione presente in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria di € 442.500,00 contro . a favore di Banca Intesa S.p.a. (*iscrizione registro generale n. 28317 e registro particolare n. 5694 del 12/08/2006*), per mutuo fondiario di € 295.000,00 da rimborsare in 15 anni (atto Notaio Cristofaro dell'11/08/2006 n. 75532).

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 21565 e registro particolare n. 17644 del 12/09/2016 a favore di Banco di Napoli S.p.A. , in virtù di atto giudiziario n. repertorio 1365 del 2013 per il credito della somma di **euro 120.000,96** oltre interessi e spese.

2.3 Risposte al quesito n.3.

[acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta]

Sono state acquisite presso presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizi Catastali, in data 07/12/2017 i seguenti documenti:

- Pianta piano terra
- Visure storiche



Inoltre il giorno 18/10/2017 tramite posta certificata è stato richiesto al Comune di Mangone copia del certificato di destinazione urbanistica. L'ufficio tecnico del Comune di Mangone ha rilasciato tramite posta certificata in data 20 /10 /2017 copia dell'attestato di destinazione urbanistica, e successivamente in data 23/10/17 al CTU è stato fornito, dal responsabile dell'ufficio tecnico di Mangone, copia dell'estratto del PRG della zona dove è ubicato l'immobile.

2.4 Risposte al quesito n.4.

[Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città];

Dall'atto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Cs -Servizio di pubblicità immobiliare in data 12/09/2016 al n. 21565 Reg.Gen e 17644 Reg. Part, si evince che i beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare sono :

- n. 1 locale magazzino, identificato catastalmente al foglio 8 particella 408 sub 74;
- n. 1 locale magazzino, identificato catastalmente al foglio 8 particella 408 sub 75;
- n. 1 locale garage , identificato catastalmente al foglio 8 particella 408 sub 76.



Fig. 1 Individuazione dei beni



Gli immobili sono collocati al piano terra di un fabbricato in cemento armato destinato a civile abitazione e ad attività commerciali. L'intero corpo di fabbrica, costituito da tre piani, più mansarda e torrino, è stato costruito nel 1980 e nel 2005 è stato oggetto di ristrutturazione. Attualmente si presenta in buono stato di manutenzione. I tamponamenti perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato. La copertura è a falde con pluviali e gronde tipo pvc per la raccolta delle acque piovane. E' presente una corte comune a servizio degli immobili pignorati, cementata, destinata a parcheggio e a manovra.

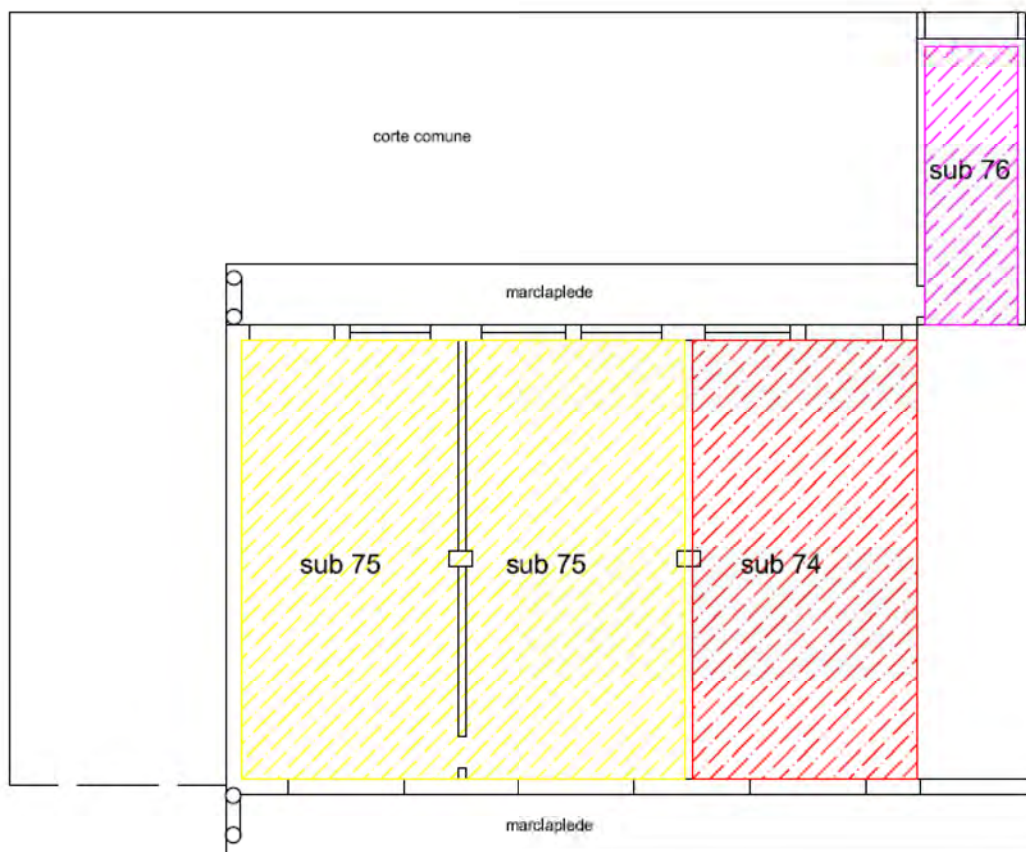


Fig. 2 planimetria immobili oggetto esecuzione

Per poter rispondere in maniera corretta ed esaustiva ai quesiti formulati, gli immobili verranno descritti separatamente.

2.4.1. Locale magazzino foglio 8 particella 408 sub 75

Il primo immobile oggetto di esecuzione è un magazzino commerciale, posto al piano terra, che occupa una superficie commerciale di circa mq 144.

Catastalmente è identificato dai seguenti dati:

Foglio	p.lla	sub	categoria	classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
8	408	75	C/2	3	113 mq	134 mq	145,90

Il magazzino ha tre ingressi: i primi due sono collocati sullo spiazzo di pertinenza che serve l'intero complesso residenziale e che è adiacente alla strada principale (via Parisi), mentre il terzo ingresso è collocato sul lato ovest, dietro il fabbricato e vi si accede tramite corte comune esterna, cementata. Le porte di ingresso sono realizzate in metallo e alluminio, con vetro temperato e maniglione antipanico e sono dotate di saracinesca manuale. All'interno il locale si presenta in buono stato di manutenzione. Il pavimento è in parquet del tipo laminato, le pareti sono tinteggiate in pittura murale con colorazioni variabili. Solo il controsoffitto si presenta in alcuni punti fortemente danneggiato. Il magazzino è dotato di impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia e in parte con canalina elettrica a vista. Per l'impianto termico sono presenti dei convettori ad aria. All'interno del magazzino è stato innalzato un muro divisorio in mattoni, ancora allo stato rustico, senza intonaco, che delimita l'altro immobile censito in catasto al foglio 8 p.lla 408 sub 74.

2.4.2 Locale magazzino foglio 8 particella 408 sub 74

E' un magazzino commerciale posto al piano terra, che occupa una superficie commerciale di circa 72 mq. Catastalmente è individuato dai seguenti dati:

Foglio	p.lla	sub	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
8	408	74	C/2	3	63 mq	71 mq	81,34

E' contiguo al magazzino censito in catasto al foglio 8 particelle 408 sub 75, ed è diviso dallo stesso da un muro interno. Presenta due ingressi, uno posto sul lato est del fabbricato, sullo spiazzo di pertinenza adiacente alla strada che serve l'intero complesso residenziale, e l'altro sul lato ovest, dietro il fabbricato. Al secondo ingresso vi si accede attraverso la corte comune esterna cementata. Le porte di ingresso sono realizzate in metallo e alluminio con vetro temperato, dotate di maniglia antipanico e saracinesca manuale. All'interno il locale si presenta in buono stato di manutenzione. Il pavimento è in parquet del tipo laminato; le pareti sono tinteggiate in pittura murale con colorazioni variabili. Il controsoffitto in alcuni punti è danneggiato, ma si trova in uno stato migliore rispetto al primo magazzino. L'impianto elettrico realizzato sottotraccia, fa capo al quadro elettrico generale collocato



nel primo magazzino. E' presente un convettore ad aria.

2.4.3. Locale deposito foglio 8 particella 408 sub 76

Il locale deposito, posto al piano terra , occupa una superficie commerciale di circa 22 mq. E' individuato catastalmente dai seguenti dati:

Foglio	p.lla	sub	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
8	408	76	C/6	1	18 mq	21 mq	22,31

Vi si accede attraverso la corte comune esterna cementata e presenta un 'unica apertura collocata sul lato nord dell'edificio. La porta di ingresso è in metallo alluminio in vetro temperato. Il pavimento è in piastrelle in ceramica o similari e le pareti sono intonacate. Il deposito è dotato di impianto elettrico. L'unità presenta, in alcuni punti, tracce di umidità dovute presumibilmente ad infiltrazioni d'acqua.

2.4.4. Corte annessa

I tre immobili hanno una corte in comune di circa mq 255. La corte è identificata catastalmente dal foglio 8 particella 874 sub 11. E' un bene comune non censibile, cioè non possiede autonoma capacità reddituale. Risultata cementata e attualmente è adibita a parcheggio o manovra.

2.4.5. Individuazione urbanistico-catastale

Gli immobili oggetto del pignoramento si trovano all'ingresso del Comune di Mangone , in una zona periferica, distante dal centro abitato di Mangone circa 2 km . Sono invece posizionati a circa 800 m dalla strada statale 19 delle Calabrie di Piano Lago, zona urbanizzata dove si trovano alcune attività commerciali (banca, bar, benzinaio, supermercati, ecc.).



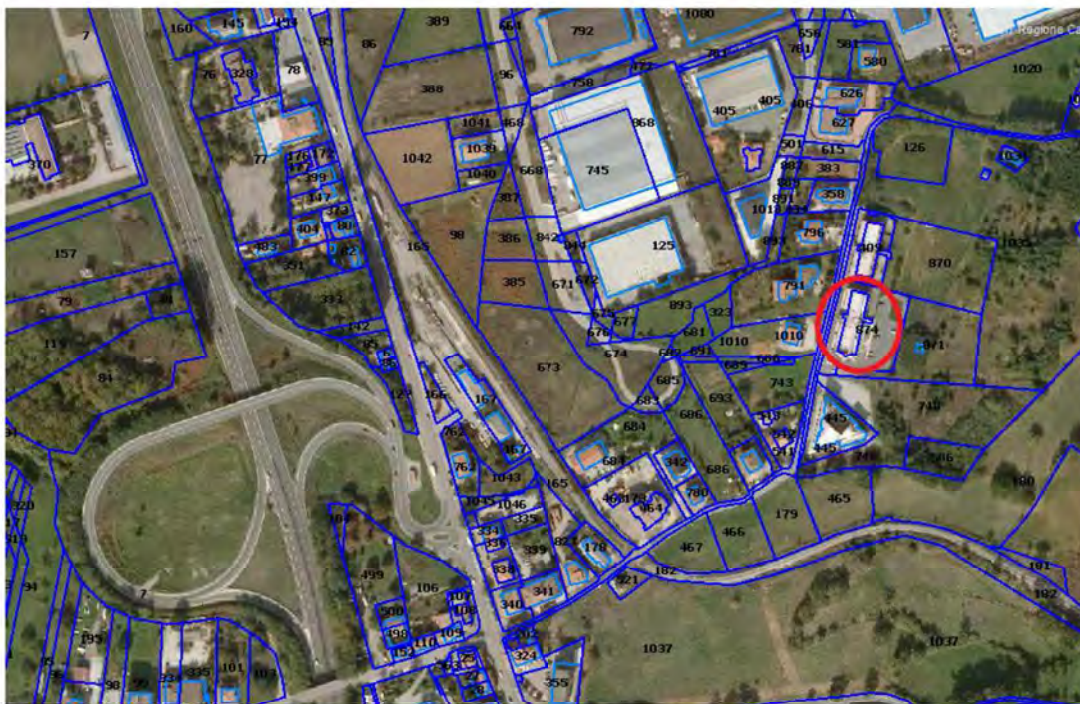


Fig.3 individuazione catastale immobili

Nella zona in cui si trovano gli immobili pignorati sono presenti le principali opere di urbanizzazione primaria:

- rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- rete fognaria idonea alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- pubblica illuminazione di strade e aree ad uso pubblico.

Tra le opere di urbanizzazione secondaria si annovera solo l'Istituto comprensivo che dista però circa 2,5 km dalla zona in cui sono collocati gli immobili. Inoltre i beni oggetto dell'esecuzione distano da Cosenza circa 19 Km e sono facilmente raggiungibili percorrendo l'autostrada Sa-Rc direzione RC, uscita Rogliano. Per poter giungere agli immobili è necessario imboccare la strada comunale direzione Mangone e attraversare un passaggio a livello.



2.5 Risposte al quesito n.5.

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato]

Dall'analisi dei dati effettuati è emersa la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

2.6 Risposte al quesito n.6.

[Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento]

Non è stata riscontrata nessuna difformità o mancanza nella documentazione catastale, acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza.

2.7 Risposte al quesito n.7.

[indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale]

Per come si evince dalla documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mangone , l'edificio in cui si trovano i magazzini oggetto del pignoramento, secondo il Regolamento edilizio ed Urbanistico vigente , ricade in zona ARA 4 (ambiti di qualificazione ad alta densità).

2.8 Risposte al quesito n. 8

[indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47;]

Per gli immobili oggetto dell'esecuzione esiste un certificato di agibilità , attestata dal Comune di Mangone con n. di prot. 312 del 26 gennaio 2007.

2.9 Risposte al quesito n. 9

[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione, dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale]



Il CTU ritiene che i beni pignorati possano essere venduti separatamente in tre lotti singoli o al più i magazzini censiti in catasto al sub 74-75, essendo contigui, possono essere accorpati anche in un unico lotto.

2.10 Risposta al quesito n. 10

[dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;]

Dal certificato notarile presente in atti, dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio, i beni oggetto di pignoramento risultano essere di piena proprietà del debitore esecutato e non si evincono altre quote attribuibili a diversi proprietari.

2.11 Risposta al quesito n. 11

[accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene, in difetto il titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene]

Attualmente gli immobili risultano liberi

2.12 Risposta al quesito n.12

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

Attualmente gli immobili risultano liberi

2.13 Risposta al quesito n. 13

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalle analisi effettuate risulta che sui beni non gravano vincoli, artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Come dichiarato dal coniuge del debitore esecutato attualmente sussistono oneri di natura condominiale, ma è in corso una trattativa per saldare al più presto quanto dovuto. In merito all'esistenza di diritti demaniali e usi civici, dagli elementi in possesso della sottoscritta C.T.U., considerato che l'Ufficio Tecnico del Comune di Mangone non ha fornito alcuna risposta, si presume che non siano presenti vincoli di tale natura.



2.14 Risposta al quesito n. 14

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la essenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

Il valore commerciale degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in oggetto è stato determinato facendo riferimento al seguente metodo di valutazione:

- metodo **“comparativo diretto”**, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri beni simili, recentemente interessati da operazioni di compravendita o attualmente offerti sul mercato. Per una valutazione quanto più attendibile del bene da stimare, in questa sede, si parte dalle seguenti ipotesi:

- gli immobili si considerano nella loro totalità;
- le indagini sul mercato immobiliare locale sono rappresentative della situazione esistente alla data odierna, non potendosi comunque escludere che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili allo stato attuale, possano modificare anche sensibilmente i parametri di riferimento utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

Per una corretta determinazione del valore del bene è necessario effettuare alcune considerazioni preliminari sul mercato immobiliare locale. I beni oggetto della procedura esecutiva sono ubicati nel Comune di Mangone (CS) , piccolo centro del Cosentino che dista da Cosenza circa 19 Km , in una zona periferica residenziale facilmente raggiungibile dall'autostrada Sa-Rc, uscita Rogliano/Piano Lago. Mangone attualmente conta una popolazione di 1.889 abitanti (dati Istat 2017). I beni oggetto della procedura esecutiva sono collocati in un'area che dista 2 Km dal centro abitato di Mangone e circa 800m dall'arteria principale di Piano Lago (SS 19 delle Calabrie), lungo la quale si trovano alcune attività commerciali. Il territorio comunale di Mangone è caratterizzato da costruzioni edilizie avulse, distanti e dal centro vitale e dall'area di Piano lago. Per raggiungere gli immobili è necessario attraversare un passaggio a livello . Per questi motivi nel complesso **non è ritenuta una zona molto appetibile dal punto di vista del mercato immobiliare.** Inoltre l'attuale crisi economica ha bloccato il mercato e dei fondi rustici e dei fabbricati, specialmente per le zone periferiche e marginali.

Per analizzare il mercato immobiliare della zona in argomento sono state utilizzate le seguenti fonti:

- Agenzia del Territorio, ente pubblico che gestisce l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per i dati relativi al comune di Mangone/Piano Lago, riferiti al I semestre 2017;



- Indagini condotte direttamente in sito, interpellando alcune agenzie immobiliari.

2.14.1 Metodo di stima “comparativo diretto”

Il metodo di stima adottato è il *procedimento per comparazione diretta*, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. I criteri attraverso cui è possibile attuare tale metodo sono essenzialmente tre:

1. confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
2. confronto per valori tipici, previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di opportuni parametri di confronto;
3. confronto per punti di merito.

Il mercato immobiliare si presenta come un mercato stratificato in base a diverse variabili, tra cui le più importanti risultano , per il mercato dei fabbricati:

- la destinazione d'uso;
- la localizzazione;
- la tipologia.

Per ogni segmento del mercato immobiliare, per ogni zona omogenea, si individua preliminarmente il *bene ordinariamente scambiato* (simile a quello oggetto di valutazione, ma non completamente omogeneo) ed il suo prezzo unitario. Successivamente si individuano una serie di caratteristiche tipiche del bene oggetto di valutazione (di tipo estrinseche/posizionali, tecnologiche, funzionali, estetiche, produttive, ecc.) e si attribuisce un coefficiente, positivo o negativo, a ciascuna di esse (K_1, K_2, \dots, K_n), determinato ponendo in relazione la singola caratteristica con quella posseduta dal cosiddetto *bene ordinariamente scambiato*.

Il valore finale dell'immobile sarà calcolato sulla base della seguente relazione:

$$V_{imm} = V_m * \sum K_i * S$$

dove: V_{imm} è il valore di mercato del bene oggetto di stima e quindi la nostra incognita;

V_m è il valore medio;

$\sum K_i$ è il coefficiente globale correttivo del bene oggetto di stima, dato dalla sommatoria dei singoli coefficienti che prendono in considerazione le caratteristiche posizionali, estetiche, funzionali ecc, dell'immobile;

S è la superficie commerciale del bene oggetto di stima;

Il prodotto di $V_m * \sum K_i$ è il valore unitario (V_u), ossia il costo di un'unità di superficie (un metro quadro) per l'abitazione della zona considerata, che moltiplicato per la Superficie dell'immobile ci fornisce il



valore di stima. Il coefficiente globale del bene oggetto di stima, è dato dalla sommatoria dei singoli coefficienti, stabiliti prendendo in considerazione i parametri che qualificano un immobile. Solitamente tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche, che possono essere così esemplificate.

1) Caratteristiche di localizzazione

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "generi di largo e generale consumo");
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

2) Caratteristiche di posizione

- esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- eventuale panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale.

3) Caratteristiche tipologiche

- età dell'edificio (e delle unità immobiliari eventualmente aggiunte in epoche successive);
- caratteristiche architettoniche (da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione);
- tipologia e condizioni statiche delle strutture (esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie), delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale, ecc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani di abitazione e dei servizi) con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti, ecc.;
- dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali cantinati e loro condizioni di utilizzo (areazione, presenza di umidità, ecc.);
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, impianti di ascensori e montacarichi, telefoni interni).



I valori si ricavano sulla base di tabelle opportunamente redatte. Dalla presenza o meno di queste caratteristiche si stabiliscono i seguenti parametri di giudizio :

Buono =1

Sufficiente = 0,95

Mediocre = 0,90

Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compravendite di immobili con tipologie e caratteristiche simili ubicate nello stesso sito. A tal fine, sono stati consultati dei tecnici che operano nei comuni di Mangone e Piano Lago e si è fatto riferimento al Quadro d'insieme formulato dall'Agenzia del Territorio pubblicato sulla Banca Dati dalle quotazioni immobiliari.

Si riporta di seguito per le diverse unità immobiliari in esame la derivazione del valore di mercato.

Magazzino commerciale foglio 8 p.lla 408 sub 75	
valore di mercato medio unitario rilevato per immobili simili nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	€ 600,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento	1
valore di mercato medio unitario commerciale ponderato (euro/mq)	€ 600,00
Superficie commerciale rilevata	mq 144
Valore Immobile	86.400,00

Magazzino commerciale foglio 8 p.lla 408 sub 74	
valore di mercato medio unitario rilevato per immobili simili nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	€ 600,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento	1
valore di mercato medio unitario commerciale ponderato (euro/mq)	€ 600,00
Superficie commerciale rilevata	mq 72
Valore Immobile	43.200,00

Locale deposito foglio 8 p.lla 408 sub 76	
valore di mercato medio unitario rilevato per immobili simili nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	€ 400,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento	
valore di mercato medio unitario commerciale ponderato (euro/mq)	€ 400,00
Superficie commerciale rilevata	Mq 22
Valore Immobile	8.800,00



I tre locali hanno una corte in comune che nella stima deve essere quantificata. Nello specifico si calcoleranno i diritti sulla corte per ogni immobile, diritti che secondo la più recente letteratura devono essere quantificati pari ad 1/10 del valore finale dell'immobile. Alla luce di queste osservazioni i prospetti riassuntivi di stima dei tre locali sono i seguenti:

Magazzino commerciale foglio 8 p.lla 408 sub 75	
Stima immobile	86.400,00
Diritti su corte comune	8.640,00
Valore totale magazzino	95.040,00

Magazzino commerciale foglio 8 p.lla 408 sub 74	
Stima immobile	43.200,00
Diritti su corte comune	4.320,00
Valore totale magazzino	47.520,00

Magazzino commerciale foglio 8 p.lla 408 sub 76	
Stima immobile	8.800,00
Diritti su corte comune	880,00
Valore totale magazzino	9.680,00

Per come richiesto nel quesito è necessario calcolare l' abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzicchè sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute. Nel prospetto seguente si riporta il valore finale degli immobili al netto delle decurtazioni:

Immobile	Stima	Abbattimento forfettario 15%	Valore finale
Foglio 8 p.lla 74	95.040,00	14.256,00	€ 80.784,00
Foglio 8 p.lla 75	47.520,00	7.128,00	€ 40.392,00
Foglio 8 p.lla 76	9.680,00	1.452,00	€ 8.228,00



4.15 Risposta al quesito n. 15

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita; - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Proc. N. 192/2016

G.E.: Stefania Antico

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lotto n. 1

Magazzino commerciale posto al piano terra di un fabbricato in cemento armato destinato a civile abitazione e ad attività commerciali, il cui corpo di fabbrica è costituito da tre piani, più mansarda e torrino. Il magazzino ha una superficie commerciale di circa mq 144. E' dotato di tre ingressi: due affacciano sulla strada principale, mentre il terzo ingresso è collocato sul lato ovest dietro il fabbricato. Al terzo ingresso si accede tramite corte comune esterna cementata. Il locale si presenta in buono stato di manutenzione. Il pavimento è in parquet del tipo laminato, le pareti sono tinteggiate in pittura murale con colorazioni variabili. Solo il controsoffitto è in alcuni punti fortemente danneggiato. Il magazzino è dotato di impianto elettrico. Le porte di ingresso sono in alluminio con vetro temprato e maniglione antipanico.

Identificazione Catastale:

Foglio	p.lla	sub	categoria	classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
8	408	75	C/2	3	113 mq	134 mq	145,90

Quotaparte e Natura del diritto: quota parte 1 –piena proprietà

Condizione: L'immobile è libero.

Limitazioni e vincoli:

- **ipoteca volontaria di € 442.500,00** contro a favore di Banca Intesa S.p.a. (iscrizione registro generale n. 28317 e registro particolare n. 5694 del 12/08/2006), per mutuo fondiario di € 295.000,00 da rimborsare in 15 anni (atto Notaio Cristofaro dell'11/08/2006 n. 75532).

- **trascrizione verbale di pignoramento** immobili registro generale n. 21565 e registro particolare n. 17644 del 12/09/2016 a favore di Banco di Napoli S.p.A. contro in virtù di atto giudiziario n. repertorio 1365 del 2013 per il credito della somma di **euro 120.000,96** oltre interessi e spese.

Valore di stima:€ **80.784,00**



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Proc. N. 192/2016

G.E.: Stefania Antico

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lotto n. 2

Magazzino commerciale posto al piano terra di un fabbricato in cemento armato destinato a civile abitazione e ad attività commerciali, il cui corpo di fabbrica è costituito da tre piani, più mansarda e torrino. Il magazzino ha una superficie commerciale di circa mq 72. Presenta due ingressi, uno posto sul lato est del fabbricato che affaccia sulla strada principale e l'altro sul lato ovest, dietro il fabbricato. Al secondo ingresso vi si accede attraverso una corte comune esterna cementata. Le porte di ingresso sono realizzate in metallo e alluminio con vetro temperato, dotate di maniglia antipanico e saracinesca manuale. All'interno il locale si presenta in buono stato di manutenzione. Il pavimento è in parquet del tipo laminato; le pareti sono tinteggiate in pittura murale con colorazioni variabili. Il controsoffitto in alcuni punti è danneggiato. L'immobile è dotato di impianto elettrico.

Identificazione Catastale:

Foglio	p.lla	sub	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
8	408	74	C/2	3	63 mq	71 mq	81,34

Quotaparte e Natura del diritto: quota parte 1 –piena proprietà

Condizione: L'immobile è libero.

Limitazioni e vincoli:

- ipoteca volontaria di € 442.500,00 contro a favore di Banca Intesa S.p.a. (iscrizione registro generale n. 28317 e registro particolare n. 5694 del 12/08/2006), per mutuo fondiario di € 295.000,00 da rimborsare in 15 anni (atto Notaio Cristofaro dell'11/08/2006 n. 75532).

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 21565 e registro particolare n. 17644 del 12/09/2016 a favore di Banco di Napoli S.p.A. contro, in virtù di atto giudiziario n. repertorio 1365 del 2013 per il credito della somma di **euro 120.000,96** oltre interessi e spese.

Valore di stima: € 40.392,00



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Proc. N. 192/2016

G.E.: Stefania Antico

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lotto n. 3

Locale deposito posto al piano terra di un fabbricato in cemento armato destinato a civile abitazione e ad attività commerciali, il cui corpo di fabbrica è costituito da tre piani, più mansarda e torrino. Occupa una superficie commerciale di circa 22 mq. Vi si accede attraverso una corte comune esterna cementata e presenta un'unica apertura collocata sul lato nord dell'edificio. La porta di ingresso è in metallo alluminio in vetro temperato. Il pavimento è in piastrelle in ceramica o similari e le pareti sono intonacate. Il deposito è dotato di impianto elettrico. L'unità presenta, in alcuni punti, tracce di umidità dovute presumibilmente ad infiltrazioni d'acqua.

Identificazione Catastale:

Foglio	p.lla	sub	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
8	408	76	C/6	1	18 mq	21 mq	22,31

Quotaparte e Natura del diritto: quota parte 1 –piena proprietà

Condizione: L'immobile è libero.

Limitazioni e vincoli:

- ipoteca volontaria di € 442.500,00 contro a favore di Banca Intesa S.p.a. (*iscrizione registro generale n. 28317 e registro particolare n. 5694 del 12/08/2006*), per mutuo fondiario di € 295.000,00 da rimborsare in 15 anni (atto Notaio Cristofaro dell'11/08/2006 n. 75532).

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 21565 e registro particolare n. 17644 del 12/09/2016 a favore di Banco di Napoli S.p.A. contro in virtù di atto giudiziario n. repertorio 1365 del 2013 per il credito della somma di **euro 120.000,96** oltre interessi e spese.

Valore di stima: € **8.228,00**



Conclusioni

Il presente lavoro non ha comportato alcuna difficoltà nel reperimento dei dati necessari per poter rispondere in maniera esaustiva e dettagliata ai quesiti formulati dal Giudice.

La sottoscritta CTU , nel consegnare il seguente elaborato, rimane in attesa di eventuali osservazioni o note delle parti, da far pervenire sino a 15 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 13/02/2018 .

Rende , li 15/12/17

Il CTU

Ing. Liguori Modestina

