

1. Integrazione alla perizia del CTU del 24/02/2021

All'udienza del 06/05/2024 (ALLEGATO 1), il Giudice dell'esecuzione – Dott. Giuseppe Sicilia – chiede alla sottoscritta Ing. Grazia Belli — Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) nel procedimento di esecuzione immobiliare RG n. 50/2018 vertent[REDACTED] – esecutato, la seguente integrazione alla perizia definitiva già inviata in data 24/02/2021: *“illustri le variazioni intervenute e determini se tali variazioni hanno prodotto aumenti significativi del valore dell'immobile e descriva analiticamente le varie parti e formi eventuali lotti per le future vendite”*.

In merito alla richiesta, la CTU risponde quanto di seguito. A seguito della comunicazione telefonica del Custode nominato Dott.ssa Stamati Sara, il CTU veniva edotto della variazione catastale subita dal bene pignorato, inizialmente individuato al NCEU del Comune di Castrolibero al fg. 10 p.lla 383 sub.13, cat C/3, consistenza 406 mq (ALLEGATO 1). Ad oggi, invece, a seguito del cambio di destinazione d'uso, il bene risulta individuato al NCEU del Comune di Castrolibero al fg. 10 p.lla 383 sub.15, cat C/1, consistenza 354 mq e al fg. 10 p.lla 383 sub.16, cat A/10, consistenza 87 mq (ALLEGATO 2-3).

Successivamente, il CTU in accordo con il Custode, procedeva in data 17/05/2024 ad eseguire un nuovo sopralluogo dell'immobile pignorato per verificare eventuali modifiche strutturali apportate: in realtà all'interno dell'immobile non è stato variato nessun elemento strutturale ma solo delle strutture amovibili, tipo pannelli separatori, per variare il layout della zona vendita ed è stata eliminata una scala esterna, in metallo, già attenzionata all'epoca della perizia, in quanto priva delle dovute autorizzazioni. Per il resto, la zona degli uffici non è stata modificata.

Il CTU ha inoltre formalmente chiesto la documentazione relativa al cambio di destinazione urbanistica presso l'Amministrazione comunale, per verificare la sua regolarità urbanistica: in data 14/09/2022 è stata presentata una SCIA in sanatoria (ALLEGATO 4), attraverso la quale sono state sanate delle difformità inizialmente rilevate. È stata poi presentata anche una nuova SCA (ALLEGATO 5), per cui ad oggi l'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico, avendo anche un certificato di agibilità aggiornato.



Dalla perizia del 2021, dai calcoli effettuati, il valore dell'immobile era stato stimato in € 397.300,00 con circa € 5.000,00 di spese di sanatorie per le difformità riscontrate e si consigliava la vendita in un unico lotto poiché non divisibile diversamente l'immobile.

Fermo restando la vendita in un unico lotto, il cambio di destinazione d'uso dei locali dell'immobile pignorato, impone la verifica del nuovo valore immobiliare. Ad oggi, visionando le quotazioni della Banca dati OMI – Agenzia delle entrate – per la zona in cui è posto l'immobile, si ha un valore medio di vendita per la tipologia catastale Commerciale (cat. C/1) di € 990,00 (Fig.1), mentre per tipologia catastale Terziario (cat. A/10) di € 810,00 (Fig.2):

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: CASTROLIBERO

Fascia/zona: Suburbana/ANDREOTTA RUSOLI GAROFALO CASTELVENERI SERRA MICELI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	780	1200	L

Figura 1_ OMI_ Commerciale_ Castrolibero_ secondo semestre 2023

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: CASTROLIBERO

Fascia/zona: Suburbana/ANDREOTTA RUSOLI GAROFALO CASTELVENERI SERRA MICELI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie
		Min	Max	
Uffici	NORMALE	660	960	L

Figura 2_ OMI_ Terziario_ Castrolibero_ secondo semestre 2023



Per tali valori, l'immobile in questione avrebbe una stima pari a:

$$V_{OMI} = 354 \text{ mq} \cdot \frac{990 \text{ €}}{\text{mq}} + 87 \text{ mq} \cdot \frac{810 \text{ €}}{\text{mq}} = \mathbf{420.930 \text{ €}}$$

Tale valore va però confrontato con il mercato immobiliare attuale, per cui osservando gli annunci in ALLEGATO 6, si ottengono i seguenti prezzi medi per locali commerciali ed uffici:

Tabella 1_Annunci_Commerciale

	Località	mq	€	€/mq (circa)
Annuncio 1	Via Papa Giovanni XXIII	290	390.000	1344,82
Annuncio 2	Via Campagnano 2	11.000	5.500.000	500
Annuncio 3	Via Francesco Cilea	400	200.000	500
Annuncio 4	Andreotta	77	49.000	636,40
Annuncio 5	Piazza Fratelli Cervi	510	380.000	745
MEDIA				690,64

Tabella 2_Annunci_Uffici

	Località	mq	€	€/mq (circa)
Annuncio 1	Via Martiri di Melissa	97	165.000	617
Annuncio 2	Via Antonio Gramsci	151	71.950	476
Annuncio 3	Andreotta	510	380.000	745
Annuncio 4	Via Fausto Coppi	110	110.000	1.000
MEDIA				709,50

Per tali indicatori, l'immobile in questione avrebbe una stima pari a:

$$V_{mercato} = 354 \text{ mq} \cdot \frac{690,64 \text{ €}}{\text{mq}} + 87 \text{ mq} \cdot \frac{709,50 \text{ €}}{\text{mq}} = \mathbf{306.213,06 \text{ €}}$$

A questo punto, può considerare un valore medio tra quelli calcolati, andando a stimare ad oggi l'immobile sottoposto a pignoramento ad un prezzo di € **363.571,53**, leggermente più basso rispetto alla stima del 2021.

ALLEGATI

1. Visura soppressione p.lla 13



2. Visura zona C/1
3. Visura zona A/10
4. SCIA
5. SCA
6. Annunci

Rende, 30/06/2024

Ing. Grazia Belli



STUDIO TECNICO ING. GRAZIA BELLI

VIA TEVERE 42, 87036 RENDE

TEL. : 0984/467932 - 3488942620

E-MAIL: graziabelli85@gmail.com PEC: grazia.belli.gb85@ingpec.eu

