

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**TRIBUNALE DI PAOLA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE – RUOLO GENERALE N° 11/2023**

**Oggetto dell'incarico**

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Federica LAINO del Tribunale Ordinario di Paola, con il provvedimento del 16/03/2023, nomina l'ing. Sabrina VOMMARO MARINCOLA iscritta all'albo degli ingegneri della Provincia di Cosenza al n°5628, come Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 11/2023.

La procedura esecutiva è vertente tra PRELIOS CREDIT SERVICING SPA, (nel seguito creditore), contro \_\_\_\_\_ +1 (nel seguito debitore).

Il CTU è stato nominato al fine di redigere la presente relazione tecnica di stima del valore di mercato del bene pignorato al debitore.

Il CTU ha inizialmente provveduto ad effettuare gli opportuni accertamenti ed indagini, anche presso gli uffici pubblici competenti al fine di ottenere le informazioni propedeutiche al sopralluogo del bene oggetto di esecuzione.

Il bene pignorato, come risulta dall'atto di pignoramento (*allegato 9*) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 24 febbraio 2023 ai nn. 5863/4752, consiste in:

- Immobile di categoria catastale A3 (villetta in complesso quadrifamiliare) ubicato in Viale Caravaggio, all'interno 4, posto al piano terra e piano primo e riportato in Catasto fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 1, p.lla 1267 sub 9, graffato

con la particella n. 1269 sub n. 4, Categoria: A/3, Classe:1,  
Consistenza: 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 111 mq,  
Rendita catastale: € 205,94.

Le operazioni peritali, previa comunicazione alle parti, hanno avuto concreto inizio in data 11.05.2023, presso l'immobile oggetto di pignoramento. Tali accertamenti sono stati utili al fine di acquisire gli elementi tecnici oggettivi necessari alla redazione dell'elaborato peritale, come da verbale di sopralluogo.

In evasione all'incarico conferitogli di seguito il CTU espone i dati tecnici e le valutazioni oggettive riscontrate in merito, cercando di fornire ogni elemento utile ai fini di causa.

#### **A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC**

##### **Quesito A.1**

Sulla base della documentazione acquisita agli atti e degli accertamenti esperiti emerge che l'immobile di cui sopra, risulta essere interessato da un atto di pignoramento e da un'ipoteca volontaria, così come si evince dalla certificazione notarile.

Di seguito si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Ipoteca volontaria N. 19427/2998 del 30/07/2003

derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Riccardo Scornajenghi del 28/07/2003 rep. n. 59269 - Capitale di euro 75.000,00 – durata 15 anni – Ipoteca di euro 150.000 a favore: Banca Carime SPA

sede Cosenza (CS) C.F. 13336590156 (Domicilio ipotecario eletto  
Cosenza- Viale Crati)

Contro: **MAIOR SPV S.R.L.** C.F. 04951650268  
sede Conegliano Veneto (TV) C.F. 04951650268

in esecuzione di sentenza n. 144/07/10750 C.F. 13336590156, p. ciascuno della piena proprietà, gravante  
sull'unità immobiliare in oggetto;

- Pignoramento immobiliare n. 4752 RP e 5863 RG del 24/02/2023

A favore: Maior Spv S.r.l. sede Conegliano, codice fiscale 04951650268

contro: **MAIOR SPV S.R.L.** C.F. 04951650268  
sede Conegliano Veneto (TV) C.F. 04951650268

in esecuzione di sentenza n. 144/07/10750 C.F. 13336590156, p. ciascuno della piena proprietà, gravante  
sull'unità immobiliare in oggetto;

Dalla verifica della documentazione notarile e dal confronto tra censimento catastale e le trascrizioni contenute, non emergono difformità né mancanze e/o carenze da evidenziare.

### **Quesito A.2**

Il CTU ha acquisito il titolo di possesso del bene in favore del debitore, costituito dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Riccardo Scornajenghi in data 28 luglio 2003 rep. N. 59268 racc. N. 20153, trascritto a Cosenza il 30 luglio 2003 ai nn. 14328 RP e 19426 RG, registrato a Cosenza giorno 11/08/2003 al n. 5151. Con tale atto, il signor Rotondaro Nicola nato a Mormanno il 17 Febbraio 1953, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante delle società 'I

con sede in Scalea al corso Mediterraneo, Codice Fiscale, Partita iva e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Cosenza: 02069810782, ha venduto ;  
comunione legale dei beni, la piena proprietà del bene oggetto di esecuzione immobiliare (*allegato 10*).

### **Quesito A.3**

In merito a tale verifica documentale, il CTU può affermare che:

- a) L'acquisizione dell'estratto di matrimonio non è necessaria in quanto il bene, oggetto di pignoramento, come risulta dall'atto di compravendita, risulta essere in comunione dei beni di entrambe i debitori.
- b) Non è stato necessario acquisire la visura camerale storica in quanto gli intestatari del bene sono persone fisiche.

### **Quesito A.4**

Il CTU non ha reperito documentazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, in quanto è già presente opportuna certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 cpc redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 27 febbraio 2023 (*allegato 11*).

## **B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

### **Quesito B.1.1**

Dalle attività propedeutiche di verifica e dalla disamina dei documenti catastali forniti dall'Agenzia delle Entrate, oltre che dall'accesso agli atti

presso gli uffici comunali competenti, il CTU ha appreso che l'immobile oggetto di pignoramento consiste in una villetta con accesso indipendente facente parte di un complesso quadrifamiliare situata nel Parco Roma al piano terra e al piano primo.

A seguito di indagini toponomastiche si è potuto appurare che l'immobile è situato nel Comune di Scalea (CS) in Viale Caravaggio ed è raggiungibile attraverso la Strada Statale 18.

In evasione all'incarico conferitogli, giorno 11.05.2023, giusto verbale n°1 (*allegato 2*), il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali presso i luoghi di cui è causa, ove ha constatato la presenza del sig. Enrico Fiertler, Avvocato dei debitori, del dott. Francesco Gravina (Custode nominato dal Giudice).

In tale occasione il consulente del Giudice ha potuto eseguire l'accesso ai locali presenti nell'immobile, eseguendo dapprima un sopralluogo generale del bene e successivamente, un accurato rilievo metrico e fotografico (*allegato 1*) con il quale ha acquisito le informazioni tecnico-oggettive necessarie al fine della stesura della perizia di stima.

L'edificio in cui insiste tale bene è inserito in un contesto urbano con un medio-alto grado di urbanizzazione, in posizione semi-periferica dal centro urbano del Comune di Scalea. Nel complesso residenziale nel quale si trova l'unità immobiliare interessata sono presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria ed a pochi km anche servizi di urbanizzazione secondaria. L'unità immobiliare è posta a circa 1 km dal mare ed è situata a circa 41 km dal più vicino Ospedale (Ospedale di Lagonegro in prov. di Potenza). E' collegata all'autostrada A2 mediante lo svincolo di Lagonegro (PZ) che dista circa 38 km, facilmente raggiungibile mediante l'S.S.18

litoranea, dalla quale è anche possibile raggiungere l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme posto a circa 121 km.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, avente destinazione d'uso residenziale è ubicata al piano terra e piano primo (1° e 2°f.t.), e riportata in Catasto fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio n.1, p.lla 1267, sub. 9, graffata con la particella n. 1269, sub. 4 di categoria A/3, di classe 1, di consistenza 5,5 vani, di superficie catastale totale 111 mq, di rendita € 205,94.

Il parco residenziale 'Roma' nel quale l'immobile si trova è stato realizzato negli anni '90. In particolare, il corpo di fabbrica in cui insiste l'immobile in esame, è il fabbricato 'E2'.

L'edificio presenta una struttura resistente realizzata in cemento armato (setti, travi e pilastri) e solai in latero-cemento (travetti prefabbricati e pignatte) sormontati da una soletta collaborante in cls.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione mostrando globalmente un grado di rifinitura abbastanza buono.

- Entrando nello specifico del bene oggetto di causa, ha una superficie commerciale interna di circa 98 mq con un'altezza interna di 2,75 mt al piano terra, presentandosi come abitazione su due livelli con ingresso indipendente e corte esclusiva. L'immobile internamente ed esternamente è ben rifinito, con pareti pitturate colorate, pavimenti in gres porcellanato color grigio chiaro ed infissi con persiane in alluminio; lo stesso è dotato di impianto idrico (con produzione di acqua calda tramite scaldino a gas), fognario ed elettrico, mentre è sprovvisto di impianto di riscaldamento. Vi è tuttavia, un piccolo caminetto a piano terra. All'unità immobiliare, si accede tramite vialetto

condominiale e poi attraverso la corte esclusiva dello stesso immobile. Quest'ultima, in parte pavimentata, è collocata su due lati dell'immobile, di cui uno orientato a nord sul quale è presente un porticato che permette l'accesso all'immobile e sul quale affaccia l'intera l'area giorno composta da cucina/soggiorno completa di servizio igienico. La scala interna conduce alla zona notte al primo livello, dove si trovano un secondo servizio igienico e tre camere da letto di cui una provvista di piccolo terrazzino.

### Quesito B.1.2

L'ingresso all'immobile è collocato sulla facciata nord del fabbricato, attraverso la quale, mediante qualche gradino, è possibile accedere, dapprima al porticato e successivamente al bene posto a piano terra e al piano primo.

L'unità immobiliare è dotata delle seguenti pertinenze:

- una corte di superficie lorda pari a 70 mq;
- un porticato di superficie pari a 23 mq;
- un balcone di superficie lorda pari a 9 mq posto sulla facciata nord.

Dal titolo di provenienza dell'immobile (*allegato 10*) si deduce altresì che i debitori possiedono una quota di comproprietà sulle parti comuni.

### Quesito B.1.3

Per l'immobile in questione è stato acquisito l'estratto di mappa catastale (*allegato 8*), mentre non è stato acquisito nessun certificato di destinazione

urbanistica in quanto non sono presenti appezzamenti di terreno di proprietà esclusiva riguardanti il pignoramento per cui sia necessaria la richiesta.

## **B.2 IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

### **Quesito B.2.1**

Dal confronto del bene pignorato, così come precedentemente descritto, rispetto alla documentazione antecedente la data del pignoramento, non emergono delle variazioni catastali in merito alla propria identificazione. Dal confronto tra i dati catastali del bene pignorato risultanti dal titolo di provenienza del debitore, e i dati indicati nell'atto di pignoramento non risulta alcuna incongruenza.

Per l'identificazione pregressa del bene oggetto di pignoramento e per il confronto dello stesso con lo stato attuale, sono stati acquisiti i seguenti documenti opportunamente allegati:

- documentazione notarile ex art. 567 cpc (*allegato 11*);
- titolo di possesso del bene (*allegato 10*);
- visura catastale storica degli immobili (*allegato 6*);
- planimetria catastale (*allegato 7*);
- atto di pignoramento (*allegato 9*).

### **Quesito B.2.2**

Dall'analisi della documentazione di cui sopra rispetto a ciò che è stato riscontrato in fase di sopralluogo, il CTU ha potuto notare che l'immobile presenta delle variazioni rispetto alla planimetria catastale in allegato. In particolare nella planimetria catastale non sono rappresentate le finestre delle camere al primo livello, oltre alla mancata rappresentazione di alcune

tramezzature. È necessario, quindi, effettuare una variazione catastale per aggiornare la planimetria in atti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Le spese utili per effettuare la variazione riscontrata, relative a compensi tecnici e diritti di istruttoria, sono valutate dal CTU per un importo complessivo pari a circa 900 €.

## **C. STATO DI POSSESSO**

### **Quesito C.1**

Dalle indagini condotte dal Consulente del Giudice e dalle informazioni ottenute in fase di sopralluogo, l'immobile oggetto di pignoramento, collocato rispettivamente al piano terra e al piano primo, appartenente alla categoria catastale A/3 era utilizzato dai debitori eseguiti.

Il titolo legittimante il possesso dell'immobile, antecedente al pignoramento, risulta essere costituito dall'atto di compravendita a rogito del Riccardo Scornajenghi in data 28 luglio 2003 rep. N. 59268 racc. N. 20153, trascritto a Cosenza il 30 luglio 2003 ai nn. 19426/14328, con il quale il signor Rotondaro Nicola, in qualità di Amministratore unico delle società RO.MA. IMMOBILIARE s.r.l., con sede in Scalea al Corso Mediterraneo, ha venduto

la piena proprietà del bene oggetto di esecuzione immobiliare (allegato 10).

### **Quesito C.2**

L'immobile non è oggetto di locazione e pertanto non risultano registrati contratti di locazione.

### Quesito C.3

Il valore locativo è stato ricavato attraverso una metodologia estimativa (metodo sintetico comparativo) che meglio si presta per il caso in esame, lo stesso si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato.

Sono stati considerati come dati di riferimento i valori di locazione (€/mq x mese) estrapolati dalle fonti che di seguito verranno elencate.

Per l'unità immobiliare di categoria A/3 sono stati considerati come dati di riferimento i valori di locazione (€/mq x mese) estrapolati dalle seguenti fonti:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari - Valori di Locazione Min 3,4 - Max 4,9 (€/mq x mese), (*allegato 12*);
- Ricerche di mercato delle locazioni al metro quadro di immobili che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione del bene in oggetto - Valori di Locazione Min 3,2 - Max 4,5 (€/mq x mese).

Il valore utilizzato per il calcolo è rappresentato dalla media tra i valori limite riportati nell'osservatorio dell'agenzia delle entrate e quelli individuati presso le agenzie immobiliari della zona di riferimento.

In riferimento ai dati su riportati per quanto riguarda le unità immobiliari di categoria A/3, considerato che il valore medio del canone di locazione rilevato dall'agenzia delle entrate è di **4,15 (€/mq x mese)** e che il valore medio del canone di locazione rilevato dalle agenzie immobiliari della zona è di **3,85 (€/mq x mese)**, è possibile ipotizzare un canone di locazione medio di **4 (€/mq x mese)**.

Pertanto ne consegue che:

- il canone mensile più probabile per l'immobile pignorato, quale prodotto della superficie commerciale totale (115 mq) per il canone mensile unitario di riferimento (4 €/mq x mese), è di euro **460**, per un canone annuale di euro **5.520**.

#### **D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

##### **Quesito D.1 - Quesito D.2**

Da quanto risulta dalle indagini condotte dal CTU sul bene oggetto di esecuzione:

- non vi è l'esistenza di diritti reali (usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'unità immobiliare pignorata alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- non vi sono servitù attive e passive;
- assenza di domande giudiziali e giudizi in corso;
- il bene non risulta acquisito al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- presenza di vincolo archeologico, art. n.136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico del vincolo Beni culturali e paesaggistici;
- presenza del vincolo sismico, ai sensi della legge n.64 del 02/02/1974;
- assenza di sequestri penali ed amministrativi;
- assenza di canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.

Dal titolo di provenienza dell'immobile (*allegato 10*) si deduce che i debitori possiedono diritti ed oneri proporzionali di condominio sulle parti comuni per legge come meglio precisato nel regolamento di condominio (*allegato 15*).

L'immobile oggetto di pignoramento appartiene ad un condominio opportunamente costituito. All'attualità risultano spese condominiali insolute per € 414,39 riferite agli ultimi due anni. Per anni ancora precedenti risulta una spesa insoluta di € 4.335,61. Le spese fisse di gestione e manutenzione annue del condominio in riferimento alla proprietà dei debitori si attestano intorno alle 210 €, così come sottoscritto dall'amministratore di condominio (*allegato 14*). Per completezza si allega altresì regolamento di condominio (*allegato 15*).

## **E. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

### **Quesito E.1**

Il CTU ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea (CS) con istanza del 15.09.2023 (*allegato 4*), per acquisire le informazioni relative alla posizione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento recandosi successivamente presso gli uffici comunali in data 28.11.2023 ed in data 01.12.2023.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica risulta che l'immobile pignorato fa parte del Parco residenziale 'ROMA' costruito attraverso convenzione di lottizzazione (*allegato 5*) stipulata il 02/07/1982 a firma del notaio Vincenzo Titomanlio, n. Rep. 24780 e n. Racc.10435, registrata a Belvedere M.mo (CS) il 12/07/1982 al n. 1376 vol.103. Più precisamente l'immobile pignorato fa parte del 'Fabbricato E2' costruito attraverso

Concessione edilizia n. 50 rilasciata il 24/12/1997, prat. Edil. 3330, prot.4602/96 (*allegato 5*).

Per tale immobile, come da attestato rilasciato (*allegato 13*), non è stato trovato in Comune certificato di agibilità.

Allo stato attuale, dal confronto tra lo stato di fatto del progetto di concessione edilizia (*allegato 5*) e il rilievo tecnico effettuato (*allegato 3*), il CTU ha riscontrato qualche difformità, tra cui la presenza di nuove tramezzature, un forno in muratura realizzato nella corte, la presenza di un caminetto in muratura all'interno dell'immobile e la presenza di un ripostiglio di circa 2 mc all'interno della corte. Quest'ultima variazione rispetto al progetto di Concessione edilizia n. 50, rientra nelle tolleranze del 2% ammesse dall'art. 34 bis, comma 1 del DPR 380/01 e dalla Voce A31 dell'allegato A del DPR 31/2017.

L'unità immobiliare ricade all'interno dello strumento urbanistico attualmente vigente del Comune di Scalea, il PSC, in Ambito residenziale con intervento indiretto (*allegato 13*). La destinazione d'uso è compatibile sia con quella prevista dai vigenti strumenti urbanistici, sia con la categoria A/3 prevista dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

## **Quesito E.2**

Il CTU ha potuto rilevare in sede di sopralluogo alcune difformità planimetriche, come meglio specificato al paragrafo E.1.

Il Ctu può affermare che le difformità planimetriche riscontrate sono compatibili con gli attuali strumenti urbanistici vigenti. Le stesse sono pertanto sanabili attraverso la presentazione di una Scia in sanatoria.

I costi per la definizione di tale procedura urbanistica corrispondono a:

- Sanzione amministrativa pari a 516,00 €;
- Diritti di segreteria per presentazione pratica, pari a circa 75 €;
- Spese tecniche per ottenimento di Scia in sanatoria, e relative autorizzazioni comunali e sovracomunali stimabili in 2.000,00 €;

In definitiva, tra le sanzioni, i vari diritti di segreteria e le spese tecniche, per poter sanare dal punto di vista urbanistico le difformità riscontrate, il totale delle spese ammonta a circa **2.591 €**.

### **Quesito E.3**

Per quanto riguarda le accertate irregolarità urbanistiche riscontrate, queste risultano sanabili mediante presentazione di scia in sanatoria così come meglio specificato al paragrafo precedente.

### **Quesito E.4**

L'oggetto della presente procedura esecutiva è legato al pignoramento di un immobile adibito ad abitazione; pertanto, non sono state effettuate verifiche in riferimento alla destinazione urbanistica di terreni.

## **F. FORMAZIONE DEI LOTTI**

### **Quesito F.1**

Il bene oggetto di pignoramento non è suddivisibile in lotti funzionali indipendenti tra loro.

**Quesito F.2**

L'immobile è stato pignorato interamente.

**G. VALORE DEL BENE E COSTI***Premessa: Metodologia e criterio di stima*

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola normalmente in tre passi successivi, consistenti nell'individuazione del tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella risoluzione del quesito. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (determinazione del prezzo per porre in vendita ad asta pubblica il bene), non v'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento è costituito dal prudenziale valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato di un bene non è altro che il più probabile valore che il bene avrebbe, in un determinato momento ed in un determinato luogo, in un libero mercato di compravendita. Uno dei metodi più usati nell'estimo, in particolare per le stime immobiliari, è il metodo sintetico comparativo. Esso consiste nel reperire nella stessa zona più immobili aventi caratteristiche simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare e, per comparazione, ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, pertanto si dimostra molto oggettivo. A tale valore, determinato dalla media degli altri valori desunti in loco, vanno poi apportate eventuali aggiunte o detrazioni per compensare eventuali diverse caratteristiche tra i beni oggetto di comparazioni.

## **Quesito G.1**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è proceduto ad un'indagine del mercato locale, al fine di desumere il costo medio al metro quadrato di superficie di beni simili a quello oggetto di stima. L'indagine conoscitiva è stata effettuata presso agenzie immobiliari della zona, ricercando recenti valori di compravendite o valori di immobili offerti in vendita, quanto più possibile simili a quello oggetto di stima e consultando la banca dati dell'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate da cui è stato possibile estrapolare il valore medio di mercato al metro quadrato di superficie, per immobili simili nel comune di Scalea (CS).

Per la stima dell'immobile il CTU ha considerato alcune caratteristiche, che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato, e che possono individuarsi tra le seguenti:

- la collocazione del bene;
- le vie di accesso;
- la tipologia e la destinazione d'uso;
- l'appetibilità commerciale;
- l'eventuale vista del mare;
- la distribuzione ed organizzazione dell'immobile;
- le caratteristiche edilizie dell'immobile;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la taglia dell'immobile;
- la dotazione degli impianti;
- la presenza di corti annesse, di giardini e di parcheggi;

- la situazione urbanistica ed amministrativa.

Il sottoscritto ha consultato le più importanti società immobiliari operanti nel territorio (Mediacase, Subito, Idealista), reperendo i dati di compravendite simili all'immobile oggetto di stima. Al fine di ottenere una stima più accurata, è stato utilizzato come valore di riferimento quello fornito on-line dall'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 12*).

Dal sito internet dell'Osservatorio si è rilevato che facendo riferimento alla città di Scalea nella zona in questione, le quotazioni di mercato del secondo semestre del 2023, in condizioni normali di conservazione e manutenzione, per i locali residenziali variano da un minimo di 890 €/mq ad un massimo di 1250,00 €/mq di superficie lorda.

Nel caso in esame, date le condizioni dell'immobile in oggetto e le indagini di mercato effettuate, si ritiene opportuno considerare un valore unitario espresso in €/mq pari a:

$$V_m = 1100 \text{ €/mq}$$

A tale valore medio, vanno ora apportate eventuali aggiunte e detrazioni in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che identificano in modo univoco il bene, applicando dei coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato.

Considerando lo stato di fatto dell'immobile, il consulente del Giudice ritiene necessario effettuare alcune rettifiche al valore medio ottenuto. Di regola, quando si applicano più coefficienti, si stabilisce un coefficiente unico dato dal prodotto di tutti i singoli coefficienti.

I coefficienti utilizzati per il caso in esame sono:

- Livello di piano: **1,00** – piano terra e piano primo;
- Stato di conservazione: **1,05** – buono;
- Livello di finiture: **1,00** – discreto;
- Dotazione impianti: **0,95** – sufficiente;
- Luminosità: **1,00** – buona;
- Dimensione del locale: **1,05** - media;

Il coefficiente correttivo sarà dato dal prodotto dei singoli coefficienti correttivi indicativi delle varie caratteristiche prese in considerazione:

$$C = 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,05 = \mathbf{1,05}$$

Il valore medio a mq sarà corretto opportunamente secondo il coefficiente sopra calcolato per cui si avrà:

$$\mathbf{Vm_{corretto} = Vm \times C = 1100 \text{ €} \times 1,05 = 1155 \text{ €/mq}}$$

Dopo di ciò si è proceduto al calcolo della superficie commerciale  $S_c$ , che in questo caso specifico, seguendo le direttive dell'Agenzia del Territorio, sarà computata come segue:

- ❖ la superficie commerciale dell'appartamento ( $S_{ca}$ ) si ottiene considerando integralmente la sua superficie interna lorda:

$$S_{ca} = 98 \text{ mq}$$

- ❖ la superficie commerciale della pertinenza porticato ( $S_{cp}$ ) si calcola considerando la superficie lorda pari a 23 mq computata al 30 %:

$$S_{cp} = 23 \text{ mq} \times 0,30 = 6,9 \text{ mq}$$

- ❖ la superficie commerciale della pertinenza balcone ( $S_{cb}$ ) si calcola considerando la superficie lorda pari a 9 mq computata al 30 %:

$$S_{cb} = 9 \text{ mq} \times 0,30 = 2,7 \text{ mq}$$

- ❖ la superficie commerciale della pertinenza corte ( $S_{cc}$ ) si calcola considerando la superficie lorda pari a 70 mq computata al 10 %:

$$S_{cc} = 70 \text{ mq} \times 0,10 = 7 \text{ mq}$$

Per cui la superficie commerciale dell'unità immobiliare in esame è pari a:

$$S_c = (S_{ca} + S_{cp} + S_{cb} + S_{cc}) = 98 \text{ mq} + 6,9 \text{ mq} + 2,7 \text{ mq} + 7 \text{ mq} = 115 \text{ mq}$$

$$S_c = 115 \text{ mq}$$

Moltiplicando il prezzo unitario per la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, otteniamo il più probabile valore di mercato:

$$V = V_{m\text{corretto}} \times S_c = 1155 \text{ €/mq} \times 115 \text{ mq} = \underline{132.825 \text{ €}}$$

Da tale valore vanno detratte tutte le spese necessarie per regolarizzare i beni e renderli pertanto vendibili, le stesse sono state stimate dal CTU in:

- € 2.591 per la definizione urbanistica delle difformità riscontrate, così come meglio specificato al paragrafo E.2;
- € 900 per spese dovute alla variazione catastale dello stato planimetrico come meglio specificato al paragrafo B.2.2.;

Pertanto, le spese totali ammontano a:

$$S_p = 2.591 \text{ €} + 900 \text{ €} = 3.491 \text{ €}$$

Il valore finale del bene oggetto di pignoramento depurato da tali spese ammonta a:

$$V_f = V - S_p = 132.825 \text{ €} - 3.491 \text{ €} = \underline{129.334 \text{ €}}$$

**$V_f = 129.334 \text{ €}$** 

Il CTU, certo di aver espletato l'incarico in maniera esaustiva e con la massima professionalità, coglie occasione per ringraziare la Dott.ssa Federica LAINO, con l'auspicio di essere stato il più adempiente e chiaro possibile. Inoltre, offre la propria disponibilità per qualsiasi tipo di chiarimento.

### OSSERVAZIONI ALLA CTU

In ottemperanza alle disposizioni emesse dal giudice, il CTU ha inviato copia della bozza della relazione alle parti costituite giorno 24 Maggio 2024, concedendo 15 giorni per le osservazioni. Alla scadenza del termine coincidente con il 8 Giugno 2024 il CTU osserva che non risulta nessuna osservazione pervenuta.



A circular professional stamp from the 'ORDINE INGEGNERI COSENZA' (Order of Engineers of Cosenza). The stamp contains the following text: 'Ingegnere SABRINA VOMMARO MARINCOLA', 'Laurea Specialistica', 'Sezione 01/05 5628', and 'Settore Civile Ambientale'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Fuscaldo, 9 Giugno 2024

Ing. Sabrina Vommaro Marincola