

TRIBUNALE DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N. 3/2016

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Il C.T.U.

[REDACTED]

## **Premessa**

In adempimento all'incarico conferito in data 28 marzo 2018 dal signor Giudice, Dott.ssa Francesca Goggiamani, la sottoscritta CTU, [REDACTED], con studio in Cosenza, [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Cosenza con il n. [REDACTED], prestato il giuramento di rito ed esperiti i necessari sopralluoghi, previo regolare avviso alle parti in causa e loro difensori e alla presenza degli intervenuti riportati nei verbali di sopralluogo, dopo aver effettuato tutti i rilievi, gli accertamenti e le indagini del caso sul posto e presso gli uffici competenti, espone le conclusioni a cui è pervenuta nella presente relazione, rispondendo ai quesiti formulati dal giudice (in allegati).

### **Quesito 1**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. risulta completa, come da Relazione Notarile allegata, a firma della Dott.ssa [REDACTED], Notaio in [REDACTED].

### **Quesito 2**

In allegati

### **Quesito 3**

In allegati

### **Quesito 4**

L'immobile, oggetto della presente perizia, è ubicato nel Comune di Marano Marchesato (CS), in un piccolo lotto di terreno intercluso, all'interno, quindi, di un altro lotto recintato, di proprietà dello stesso Sig. [REDACTED]; vi si accede da Via Giuseppe Mazzini

La zona è residenziale semi rurale, adiacente al centro, caratterizzata da costruzioni basse e villette indipendenti, ed è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria.

Consiste in un piccolo edificio, di circa 300 mq, che si sviluppa su tre livelli, di cui uno seminterrato, ognuno con ingresso indipendente.

In Catasto Fabbricati risulta al Foglio 1 del comune di Marano Marchesato, Particella 70, sub 4, sub 6 e sub 7.

Il fabbricato di che trattasi ha una struttura in muratura, con copertura a falde inclinate in coppi.

il Piano Terra, che ha una superficie di 100 mq circa, è composto da ampio ingresso, a cui si accede da un portico, due stanze e un servizio igienico completo; in catasto risulta al foglio 1, particella 70, sub 7, Categoria A3.

Il Piano Primo, con terrazza, ha una superficie di 100 mq circa, è composto da ampio ingresso e due stanze; in catasto risulta al foglio 1, particella 70, sub 6, Categoria C2.

Il Piano Seminterrato, anch'esso di circa 100 mq, è composto da tre ambienti destinati a deposito, non comunicanti fra loro, quindi con ingressi indipendenti; in catasto risulta al foglio 1, particella 70, sub 4, Categoria C2.

Le superfici del piano terra e del piano primo sono rivestite con ceramica monocottura, le pareti con pittura lavabile, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in plastica e le porte interne in legno tamburato; il bagno è completo (lavabo, bidet, wc e doccia), rivestito sia sulle pareti (a tutta altezza), che sul pavimento in ceramica monocottura.

Gli impianti sono a norma, con riscaldamento autonomo a pannelli radianti.

Gli appartamenti ubicati al piano terra e al piano primo, si presentano in uno stato piuttosto buono, sono completamente arredati con mobili uso ufficio e sono dotati di apparecchi illuminanti a soffitto.

Ai vani del piano seminterrato, si accede da tre ingressi indipendenti; i locali, di altezza variabile, da 2,15 m a 2,35 m, si presentano allo stato rustico.

### **Quesito 5**

L'identificazione catastale attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento non sono conformi, ma, i dati contenuti nel pignoramento, hanno, in precedenza, individuato l'immobile, rappresentando, quindi, la storia catastale del compendio pignorato, come meglio precisato nella Relazione Notarile allegata e come descritto nelle visure catastali allegate.

Inoltre, è stata effettuata una rettifica di intestazione, in atti dal 04/09/2017 (come da visura catastale allegata), con la quale si indica la proprietà dell'immobile esclusivamente dei Sigg. [REDACTED].

Va, inoltre, precisato che, il corretto indirizzo dell'immobile è Via Giuseppe Mazzini, Contrada Malvitani, Marano Marchesato.

### **Quesito 6**

Per quanto riguarda la documentazione catastale, non esistono difformità o mancanze.

### **Quesito 7**

L'immobile, secondo l'attuale strumento urbanistico approvato, rientra in zona "E" (Agricola).

### **Quesito 8**

L'immobile attuale risulta dalla ristrutturazione di un vecchio edificio esistente.

Da come si evince dalla documentazione visionata ed allegata reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato - Settore Urbanistica ed Edilizia, si deduce che dal Comune sono stati rilasciati i seguenti Atti Amministrativi:

- **Concessione Edilizia n° 35/83 del 03/02/1984;**
- **Pratica Edilizia in Sanatoria Condonò n° 94/92 del 31/03/1992;**
- **Certificato di Agibilità Prot. 2341 del 16/03/2006.**

### **Quesito 9**

Pur essendo i tre piani serviti da ingresso indipendente, si ritiene, vista la struttura, le caratteristiche dell'edificio e una maggiore convenienza, senza effettuare grossi lavori interni e mantenendo la stessa destinazione d'uso, che possano essere venduti in un unico lotto.

### **Quesito 10**

L'immobile non è pignorato *pro quota*.

### **Quesito 11**

L'immobile è libero.

Il titolo legittimante il possesso, citato nella Relazione Notarile allegata, ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

### **Quesito 12**

Non esiste questa condizione.

### **Quesito 13**

Sul bene pignorato non esistono vincoli di alcuna natura.

### **Quesito 13 bis**

Non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione, in quanto l'immobile non fa parte di un condominio, è abbandonato e tutte le utenze sono staccate.

### **Quesito 14**

Come già descritto al punto 4, i piani terra e primo, non più abitati, presentano uno stato, tutto sommato, discreto; le criticità sono causate dalla mancanza di manutenzione, come

per tutta l'area circostante; il piano seminterrato si presenta in uno stato appena sufficiente.

Relativamente ai criteri di valutazione seguiti per dare il costo di mercato degli immobili, si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo; i valori medi assegnati nella stima sono dedotti da operazioni di compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, fatte nelle zone limitrofe, prendendo a base o paragone valori di beni simili nel comune interessato ricavati da indagini svolte presso imprese edili, uffici finanziari, studi notarili, compravendite e locazioni stipulate.

Va sottolineato che l'indagine di mercato effettuata è stata particolarmente scrupolosa e attenta, acquisendo tutti i necessari elementi per operare una stima il più possibile corretta, coerente e valida, il tutto complicato dal fatto che il mercato in questo momento è particolarmente variabile, in quanto si sta assistendo ad una ripresa delle nuove edificazioni, con conseguente ribasso dell'usato che, comunque, necessita di qualche intervento di ristrutturazione.

Bisogna specificare che i due piani fuori terra sono adibiti ad uffici, come si evince dallo storico catastale (Categoria A10); successivamente, sono state apportate modifiche catastali ed è stata modificata la Categoria catastale da A10 a A3 per il piano Terra e C2 per il Piano Primo, come risulta attualmente, ma l'uso è sempre rimasto A10 (vedasi foto allegate). Il piano seminterrato è deposito.

Di conseguenza, nella ricerca del più probabile valore dell'immobile, si è tenuto conto delle Categorie Catastali dei tre piani, a prescindere dell'uso che se ne è fatto.

Secondo il mercato immobiliare, per immobili di questo tipologia, di tipo economico, abbiamo un valore di circa **500,00/600,00 €/mq**, per il piano terra, catastalmente classificato abitazione (A3), un valore di circa **300,00/450,00 €/mq** per il piano primo, catastalmente classificato magazzino (C2), un valore di circa **200,00/300,00 €/mq** per il piano seminterrato, catastalmente classificato magazzino (C2).

Questi valori si attestano quasi in linea con quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che, per immobili ad uso residenziale, ubicati nel Comune di Marano Marchesato, zona centrale, stabilisce valori compresi fra i **400,00 Euro e gli 590,00 Euro al mq lordo**, riferiti a immobili in buone condizioni e finiti in ogni loro parte (valori che si riferiscono al primo semestre 2019).

Per quanto riguarda immobili classificati magazzini, l'OMI stabilisce valori compresi fra i **280,00 Euro e i 430,00 Euro al mq lordo**.

Per il piano seminterrato, possiamo considerare un valore di circa **200,00/250,00 Euro al mq lordo**.

Si ritiene, di conseguenza, vista la posizione adiacente alla strada che collega al centro del paese, considerato lo stato dell'immobile, di proporre il valore di **550,00 €/mq** per il piano terra, il valore di **350,00 €/mq** per il piano primo, il valore di **200,00 €/mq** per il piano seminterrato e di applicare i coefficienti di riduzione per stabilire il valore delle pertinenze del Piano Terra e del Piano Primo (per il portico 0,33 e per la terrazza 0,25 perché oltre 10 mq di superficie):

## **SUPERFICI**

Piano Terra	mq 100
Piano Primo	mq 100
Piano Seminterrato	mq 100
Portico	mq 13,3
Terrazza	mq 14

## **VALORI**

Piano Terra	
100 x 550 =	<b>EURO 55.000,00</b>
Portico (13,3 x 0,33) x 550 =	<b>EURO 2.420,00</b>

Piano Primo	
100 x 350 =	<b>EURO 35.000,00</b>
Terrazza (14 x 0,25) x 350 =	<b>EURO 1.225,00</b>

Seminterrato	
100 x 200 =	<b>EURO 20.000,00</b>

**TOTALE EURO 113.645,00**

Bisogna operare però, un'ulteriore riduzione del 5% del valore totale, in quanto, come ribadito precedentemente, l'immobile è ubicato su un lotto intercluso, di proprietà dello stesso [REDACTED] (particella 71) e l'eventuale acquirente dell'immobile, per

accedervi, dovrebbe attraversare il terreno di altra proprietà, che circonda lo stesso immobile, chiedendo, quindi, l'autorizzazione al passaggio.

**Valore dell'immobile – 5% = 113.645,00 – 5% = EURO 107.962,75**

Considerando il lotto unico abbiamo:

**LOTTO A**

**TOTALE EURO 107.962,75**

**(EURO Centosettemilanovecentosessantadue/75)**

Procedendo, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore, come richiesto, abbiamo:

**107.962,75 – (107.962,75 X 0,15) =**

**QUINDI:**

**VALORE DELL' IMMOBILE EURO 91.768,35**

**(EURO novantunomilasettecentosessantotto/35)**

La sottoscritta, ritenendo di aver risposto con coscienza ai quesiti posti, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il CTU

\_\_\_\_\_