

consulenza tecnica d'ufficio



TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Immobiliare

Giudice Es. Dott.ssa M. SAVAGLIO

consulenza tecnica d'ufficio

N° Ruolo G.E.

65/2019

RELAZIONE DI PERIZIA

della consulenza tecnica d'ufficio

<i>ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE</i> <i>N. Ruolo G.E.</i>	<i>65/2019</i>	<i>unità negoziali</i>
		<i>Nr.° 1</i>
<i>Creditore Procedente:</i> [REDACTED]		
<i>Debitore:</i> [REDACTED]		



Cosenza, lì 15/dicembre/2021

Il ctu - [REDACTED]



INDICE

	pag.
1 <u>PREMESSA</u>	<u>3</u>
2 <u>CRONOLOGIA INDAGINE E SOSOPRA I LUOGHI</u>	<u>3</u>
3 <u>RISPOSTE AI QUESITI</u>	<u>4</u>
3.1. <u> Quesito n.1</u>	<u>4</u>
3.2. <u> Quesito n.2</u>	<u>4</u>
3.3. <u> Quesito n.3</u>	<u>5</u>
3.4. <u> Quesito n.4</u>	<u>5</u>
3.5. <u> Quesito n.5</u>	<u>8</u>
3.6. <u> Quesito n.6</u>	<u>8</u>
3.7. <u> Quesito n.7</u>	<u>8</u>
3.8. <u> Quesito n.8</u>	<u>8</u>
3.9. <u> Quesito n.9</u>	<u>9</u>
3.10. <u> Quesito n.10</u>	<u>9</u>
3.11. <u> Quesito n.11</u>	<u>10</u>
3.12. <u> Quesito n.12</u>	<u>10</u>
3.13. <u> Quesito n.13</u>	<u>10</u>
3.14. <u> Quesito n.13 bis</u>	<u>11</u>
3.15. <u> Quesito n.14</u>	<u>11</u>
3.16. <u> Quesito n.15</u>	<u>16</u>
4 <u>CONCLUSIONI</u>	<u>16</u>
5 <u>ALLEGATI</u>	<u>17</u>

1. PREMESSA

Con udienza del 5 ottobre 2021 alle ore 10:00, presso il Tribunale di Cosenza, il Giudice dell'Esecuzione, Ill.ma dott.ssa Mariarosaria Savaglio, conferiva al sottoscritto, nato a [REDACTED], con studio in [REDACTED] iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza con [REDACTED] ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Cosenza con [REDACTED], l'incarico di C.T.U., che si articola nelle richieste e quesiti di seguito sviluppati, per la procedura esecutiva immobiliare vertente tra [REDACTED], Nr. R.G.E.I.: **65/2019**. Il sottoscritto dopo aver accettato l'incarico prestava il giuramento di rito in data 08/10/2021 e depositava l'atto telematicamente su PCT.

2. CRONOLOGIA SINTETICA SULLE ATTIVITÀ DI INDAGINI E SOPRALLUOGHI

data	attività
08/10/2021	Giuramento e deposito telematico atto su PCT
15/10/2021	P.E.C. alle parti per convocazione sopralluogo e inizio operazioni peritali
27/10/2021 09:30	Accesso immobili pignorati, sopralluogo rilievi foto e verbale
01/11/2021	Richiesta ispezione contratti locazione - c/o A.E. Ufficio Registro Atti privati
03/11/2021	Ispezioni ipotecarie, visure e note - c/o Cons. Reg. Imm.
05/11/2021	Visure e planimetrie Catastali - c/o N.C.E.U. - A.E.
05/11/2021	Ricezione PEC documenti da Ufficio Demografico Comune di Mangone (Cs)
10/11/2021	Ritiro copia conforme atti proprietà - c/o archivio Notarile Distrettuale - Cosenza (Cs)
22/11/2021	Rinnovo Richiesta documenti, con appuntamento in presenza, per mancato riscontro dell'Agenzia Entrate - contratti locazione - c/o A.E. Ufficio Registro Contratti
26/11/2021	Consultazione documenti e atti d'archivio (richiesta via PEC 02/11/2021) con selezione e ritiro estratti - c/o Uff. Tecnico Urbanistica Comune di Mangone (Cs)
04/12/2021	Ricezione PEC di risposta Ufficio Contratti Privati Agenzia delle Entrate
04/12/2021	Ricezione PEC documenti (prot. [REDACTED] del 03/12/2021) - da Uff. Tributi Comune di Zumpano (Cs)

Quanto descritto sopra in elenco, oltreché tutte le attività svolte (ricerche, documenti, elaborazioni grafiche...etc.) e finalizzate alla redazione della perizia, costituiscono documentazione integrante e/o sostanziale della presente ctu e vengono rese di seguito in allegati.

3. RISPOSTE AI QUESITI

n.1

3.1 Quesito

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o 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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti:

- a) se l'incompletezza constatata riguarda **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo;
- b) se l'incompletezza constatata riguarda **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. prodotta e allegata al fascicolo con certificazione notarile Notaio Dott. [REDACTED] con studio in Cosenza (CS), recante data 13/06/2019, alla luce delle verifiche condotte dal sottoscritto CTU, risulta completa.

Si attesta inoltre la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento.

n.2

3.2 Quesito

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

Il CTU evidenzia elencate di seguito le risultanze delle ispezioni ipotecarie richieste, effettuate in data 03/11/2021 e 15/11/2021.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/12/2000 - Reg. Particolare [REDACTED] Reg. Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 04/12/2000
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile
2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2015 - Reg. Particolare [REDACTED] Reg. Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 18/11/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/05/2019 - Reg. Particolare [REDACTED] Reg. Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 19/04/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile

Non risultano altre procedure esecutive gravanti sul medesimo bene.

n.3

3.3 Quesito

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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate **visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro)**, queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Sono state acquisite e rese in allegati le mappe censuarie del bene, le visure aggiornate catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) comprese le note disponibili, riferite al ventennio antecedente la data di incarico di ctu.

Nella fattispecie del caso trattasi di beni immobili categoria Fabbricati, pertanto i certificati di destinazione urbanistica, di esclusività dei beni immobili categoria Terreni, non rientrano nella categoria.

n.4

3.4 Quesito

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;

L'accesso ai cespiti pignorati è stato effettuato in data 27/10/2021, contestualmente è stato redatto verbale di sopralluogo (all. 5.1).

Caratteristiche interne, esterne e strutturali

Il fabbricato in cui è inserito il bene pignorato è costruito con strutture portanti in c.a., solai del tipo ordinario misto in latero-cemento, tamponature e tramezzature in mattoni forati.

L'unità negoziale in questione è un magazzino, accatastato come magazzino, di cui ne possiede le caratteristiche catastali di categoria e presenta un aspetto qualitativo ordinario. Sito [REDACTED] del Comune di Zumpano e collocato al piano terra di un fabbricato residenziale plurifamiliare, posto in lotto condiviso con altri proprietari interamente recintato con ringhiera in metallo e cancello carrabile.

Il magazzino occupa in pianta uno spazio rettangolare di circa 69 mq utili complessivi. Per due lati è chiuso da pareti cieche, il terzo lato, opposto all'ingresso, presenta una sola apertura alta di dimensioni L m.0,80 x H m.0,82 che dà su una corte comune posta in quota rispetto al piano di calpestio del locale il quale sullo stesso lato è incassato nel terreno. Il quarto lato è costituito per circa metà da muro di tamponamento e il resto contiene la porta di ingresso inserita in infisso formato da tre montanti in alluminio anodizzato color bronzo e vetri singoli, con chiusura a saracinesca in metallo zincato.

Il magazzino è affiancato sui due lati lunghi da altri locali di altre proprietà e rientra tipologicamente in un sistema costruttivo a schiera a 4 unità. Sull'affaccio dell'ingresso è inserita una loggia/porticato pavimentata in piastrelle di granito che distribuisce anche l'accesso al vano scala del piano superiore abitato dal proprietario.

Il fabbricato nel complesso è in discreto stato, tuttavia si evidenzia la necessità di manutenzione ordinaria sulla facciata. Le pavimentazioni esterne della coorte d'ingresso comune sono in calcestruzzo e selciato battuto a rustico.

Il pavimento del magazzino è rifinito in cemento colorato rosso. L'impianto elettrico presenta un quadro generale posto vicino all'ingresso con sezionamenti e sotto quadri dovuti alla precedente attività che vi era insediata. Linea di illuminazione con plafoniere a tubi di neon. Pareti e soffitti imbiancati. Riscaldamento non presente. Complessivamente nella media in buono stato.

Confini e dati catastali attuali

Distinzione in Catasto Fabbricati del Comune di Zumpano (CS) al: [REDACTED]; Piano Terra; Categoria C/2a); Classe U; Consistenza 69 mq.; Rendita €178,18.

Confinante con corte comune su due lati e con altri locali (magazzino) di altre proprietà sugli altri due lati.

Caratteristiche della zona

Il cespite pignorato è collocato in zona residenziale, all'interno del nucleo urbano, in posizione centrale.

Servizi offerti dalla zona

Nell'immediato intorno è presente la sede del Municipio, e una sede ufficio di Poste Italiane

Attività individuabili in zona

Distanza dalla città capoluogo di Cosenza (punto: MAB-p.za C.Bilotti), Km 8,6; Distanza dal più vicino ingresso/uscita dell'autostrada A2, Cosenza, Km 9,2; Distanza dalla stazione dei treni FS c.da Vaglio di Lise (Cosenza), Km 7,1



Immagini gm 01,02,03 del sito e contesto - fonte google maps





Immagine 04 (fonte google maps)
Area dei cespiti pignorati;



Immagine 05 (fonte geolive - Agenzia Entrate)
Area dei cespiti pignorati da satellitare Bing maps con sovrapposta mappa catastale

n.5

3.5 Quesito

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;

Il CTU ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella del pignoramento. Dai dati contenuti nel pignoramento è possibile individuare agevolmente il bene. Si ritiene di segnalare tuttavia una leggera incongruenza legata alla toponomastica. Ovvero la via Serre, snc indicata nel pignoramento è piuttosto indicativa della località per l'appunto "Serre", che non del nome della 'Via' vero e proprio. Quest'ultimo è individuabile esattamente come via [REDACTED] [REDACTED] Così come risulta agli atti dalle consegne dell'ufficiale giudiziario.

n.6

3.6 Quesito

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;

Il CTU evidenzia in merito che non esiste nessuna difformità o mancanza rilevabile nei documenti.

n.7

3.7 Quesito

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il CTU evidenzia alla S.V.I. che i cespiti pignorati ricadono in zona di completamento 'B' del vigente strumento urbanistico comunale - Programma di Fabbricazione - approvato con Decreto P.G.R. della Regione Calabria n. 675 del 91/04/1990.

Detta zona riguarda le zone residenziali di completamento dei nuclei residenziali esistenti. In tale zona sono consentite: opere di consolidamento; demolizione e ricostruzione; costruzione di nuovi edifici; per intervento diretto con rilascio di concessione edilizia.

Per maggiori dettagli si veda in allegati (all. 5.4)

n.8

3.8 Quesito

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. In particolare in caso di opere abusive,

il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia N.1 del [REDACTED] e successiva Concessione in Variante N.4 del [REDACTED]; Esiste Certificato di Conformità alle norme di edilizia antisismica con prot. n. 14104 del 24/09/1990 dell'ufficio del Genio Civile di Cosenza. Non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità, né richiesta presentata presso gli uffici comunali.

Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati (all. 5.3; all. 5.4)

n.9

3.9 Quesito

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti, per il fatto che si tratta di un'unica superficie di modeste dimensioni e dalle caratteristiche (ingresso, luce, aereazione) che non ne rendono possibile una suddivisione.

n.10

3.10 Quesito

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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.

Il CTU in merito evidenzia alla S.V.I. che il caso non sussiste.

n.11

3.11 Quesito

Accerti se l'immobile è libero o occupato, **indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione**; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene**, esprimendo una **valutazione di congruità sul canone pattuito** in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

Il CTU evidenzia che l'immobile in questione è libero.

È stato acquisito il titolo legittimante il possesso del bene e reso in allegato (**all. 5.9**). Risulta che esso ha data certa del [REDACTED] trascritto il [REDACTED], pertanto anteriore al pignoramento trascritto in data 16/05/2019.

Con richiesta dello scrivente via Pec in data 01/11/2021 e successivo sollecito in data 10/11/2021 e ulteriore sollecito in data 22/11/2021, oltre che in pari data ultima con incontro in presenza, presso l'ufficio del registro degli atti privati dell'Agenzia delle Entrate, è stato richiesto l'accesso agli atti per verificare se risultano registrati contratti di locazione. L'agenzia delle Entrate con prot. AGE DP Cosenza n. [REDACTED] in data [REDACTED] ha prodotto documento reso in allegati (**all. 5.10**) con il quale ha comunicato via Pec allo scrivente che non risultano contratti di locazione registrati riguardanti l'immobile in questione.

Il più probabile valore di locazione mensile del bene risulta pari a: € 143,00/mese.

Per la determinazione del valore locativo del bene si rimanda di seguito al punto n.14 in cui sono espressi con più dovizia di dettagli i calcoli determinativi dei valori richiesti.

n.12

3.12 Quesito

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

Il CTU in merito evidenzia alla S.V.I. che nella fattispecie di che trattasi il caso non sussiste.

n.13

3.13 Quesito

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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dai documenti consultati e dalle ricerche effettuate non emerge alcun'altro vincolo o diritto per come sopra descritto tranne il Vincolo Idrogeologico Forestale. Ovvero il bene ricade in area vincolata ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera,

deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria per come descritto dall'art.20 del R.D. 16/05/1926 n.1126 e s.m.i..

3.14 Quesito

n.13 bis

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Al fine di fornire adeguata risposta al quesito è stata formulata richiesta specifica al settore di competenza del Comune, la cui risposta del Responsabile Ufficio Tributi del Comune di Zumpano (CS) è stata resa in allegati (**all. 5. 11**). Da quest'ultima emerge in buona sintesi che non ci sono morosità o pendenze specifiche da attribuire al bene pignorato, essendo esso stesso una pertinenza. In merito allo specifico delle spese condominiali, si attesta che non è stato riscontrato alcun costituito condominio.

3.15 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 forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, **nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;**

Introduzione

La valutazione in esame, con le condizioni al momento della stima, è stata effettuata mantenendo validità alle caratteristiche del bene e ai parametri di riferimento.

La valutazione, basata sul "principio dell'ordinarietà" per cui ogni fattore coinvolto, considerato nella propria normalità, fornisce il più probabile prezzo del bene in oggetto al momento della stima.

L'edificio costruito a metà degli anni '80 è del tipo 'a schiera' a due piani più piano terra, residenziale, di livello medio, con tetto a falde, con corte comune.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone, esso necessita di manutenzione ordinaria (facciate e ringhiere balconi) e maggior cura dell'area di corte; l'immobile è posizionato in zona centrale.

Risposta

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in esame, il sottoscritto CTU procede adottando come criterio di stima generale il metodo diretto o sintetico.

Il metodo diretto, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari, si ha quando il CTU è in possesso di una "banca dati" di immobili tra loro omogenei ed è, quindi, possibile una diretta comparazione. Devono, pertanto, essere noti i prezzi (al medesimo periodo) di tali immobili omogenei. Infatti tale metodo non risulta applicabile per la stima di beni immobili aventi caratteristiche di straordinarietà. Il metodo prevede di eseguire una accurata ricerca di mercato di valori di immobili omogenei e similari per caratteristiche sia generali sia intrinseche sia estrinseche, dalla quale, tramite i parametri di comparazione (superficie MQ, volume MC, parametri specifici di attività), ricavare un valore medio per l'immobile oggetto di stima.

Il primo passo è la determinazione della superficie commerciale (si vedano di seguito le distinte Tab.1), considerando se del caso influente sul calcolo anche l'altezza interna oltreché le pertinenze.

Superficie commerciale: è la superficie che si considera sia in commercio, sia in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

Il valore normale delle superfici di un immobile coincide con quello delle superfici coperte a destinazione principale. Pertanto vanno considerate separate le superfici che presentano eccezioni o anomalie o diversità quali possono essere le pertinenze (balconi, terrazze, logge, cantine e simili) e le superfici relative ad altezze anomale (per difetto se H è inferiore a m. 2,40 o per eccesso se H consente soppalchi praticabili).

Tuttavia applicando un coefficiente di differenziazione alle superfici pertinenziali è possibile trasformare la superficie effettiva in superficie virtuale o convenzionale, tale da renderla omogenea alla superficie principale (commerciale).

Determinazione della superficie commerciale TAB.1

TAB.1 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005; DPR 138/98; SIM			
Pertinenze			superf. netta loc. principali MQ 69,00
	sup. MQ	descrizione	
superficie al	80%	- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale	+ 16,96 %
superficie al	70%	- mansarda rifinita abitabile h min > m. 1,50	+ % incremento sup. coperta
superficie al	60%	- disimpegno scale interne compartimentate	
superficie al	35%	8,84 balconi e terrazze coperti, patii e porticati	
superficie al	30%	- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio esterni	
superficie al	25%	- balconi e terrazzi con vista scoperti, posti auto coperti	
superficie al	15%	- giardini di appartamenti	
superficie al	10%	- ingresso disimpegno scale	
superficie al	6%	200 giardini e spazi scoperti di coorte comune	
superficie al	2%	- aree scoperte >superficie coperta	
sup. terreno al	0,00%	-	
			=
			80,70
			+
			Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più % muri in comune. MQ
			+
			=
			superficie ponderata
			14,09
			=
			superficie commerciale Mq
			94,79
			arrotondamento sup. commerciale Mq
			95
			=
			totale 208,84

Nella determinazione della superficie commerciale principale **Tab.1** il CTU ricorre all'utilizzo della Formula Muri partendo dalla superficie netta rilevata in occasione delle operazioni peritali di sopralluogo, ovvero aggiungendo alla stessa superficie netta rilevata un incremento del 16,96%.

Il CTU evidenzia la necessità di utilizzare un coefficiente correttivo globale unico di differenziazione: apprezzamento/deprezzamento delle caratteristiche del bene oggetto di stima con beni analoghi, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, come di seguito riportato in **Tab.2**, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene come posizione nell'ambito urbano e orientamento, rifiniture, vetustà, stato conservativo, allo scopo di adeguare il valore medio di mercato all'unità immobiliare.

TAB.2 - COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA		
Locali Principali		
descrizione	immobile oggetto di stima	coefficienti
di piano senza ascensore	terra con coorte giardino	0,980
orientamento	nord-ovest	0,980
esposizione/prospetto	ingresso corte giardino panoramica	1,000
affaccio/accesso	da coorte giardino	1,000
taglio	< mq 100 senza bagni	0,900
balconi	-	-
distribuzione	sala unica	1,000
luminosità	nella media tipo	0,920
finitura	ordinaria / nella media di zona	1,000
manutenzione	normale	1,000
riscaldamento	senza	0,900
efficienza energetica	classe	0,000
locazione	-	-
altro (altezza)	h> 3,00 (3,20)	1,100
		0,787259
descrizione	fabbricato	coefficienti
stabile (finitura)	civile nella media	1,000
vetustà	anno costruzione 1990 (31 anni)	0,795
manutenzione stabile	mediocre/buono	0,970
produttività/destinazione	magazzino laboratorio	0,950
altro	-	-
		0,732593
descrizione	localizzazione/posizione	coefficienti
parcheggio	più facile	1,100
trasporti	facile da raggiungere	1,050
traffico	silenzioso	1,050
zona	centrale	1,100
		1,334025
coefficiente globale unico		0,76938572

A seguito d'indagine immobiliare effettuata: sul posto in occasione del sopralluogo, sulle compravendite tra privati e offerte riportate sulla stampa locale, sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia dell'Entrate (AE), e sul Borsino Immobiliare, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, i valori unitari medi di mercato indicati di seguito. Inoltre reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (mq), come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Quotazioni di riferimento (€/MQ)

Quotazioni medie A.E. (OMI)	= € 297,50	(v. allegato 5.7);
Quotazioni medie B.I. (Borsino Immobiliare)	= € 241,50	(v. allegato 5.7);
Quotazioni medie mediatori immobiliari/privati	= € 275,00.	

Il CTU individua il seguente valore:
Riferimento per la stima, prezzo a mq = € 272,00

Dalla seguente tabella: **Tab.3**, applicando i suddetti dati e parametri di calcolo, si evince il probabile valore di mercato dell'immobile.

TAB. 3 - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE				
metodo di stima sintetico per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari				
valore medio di mercato della zona per MQ		Euro	€ 272,00	x
Il più probabile valore di mercato della zona per mq				
coefficiente correttivo del valore di zona			0,76938572	=
coefficiente globale unico				
valore di mercato ponderato per MQ		Euro	€ 209,27	x
superficie commerciale				
rif. criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005; DPR 138/98; SIM		MQ	95,00	=
valore di mercato				
Il più probabile valore di mercato dell' immobile		Euro	€ 19.880,93	

Valutazione, Adeguamenti e Correzioni della stima (-15%)
--

Riepilogo del valore di mercato dell'immobile con Metodo Sintetico = € 19.880,93.

Come espressamente richiesto dal presente quesito si calcola di seguito l'abbattimento forfetario pari al 15%

valore di mercato a seguito di abbattimento forfetario

€ 19.880,93	-	€ 2.982,14	=	€ 16.898,79
valore di mercato iniziale		abbattimento forfetario del : - 15%		probabile valore base di mercato

VALORE CORRETTIVO DI STIMA = € 16.898,79

valore arrotondabile per eccesso a € 17.000,00

Considerando comunque che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 5% in più o in meno.

VALORE LOCATIVO DEL BENE

Il CTU evidenzia di seguito il calcolo adottato per la definizione del valore locativo del bene, il quale in sintesi è stato già riportato sopra in risposta al quesito n.11.

Il calcolo è stato operato per via analitica, utilizzando il metodo di stima per Capitalizzazione dei Redditi tramite la formula di matematica finanziaria riportata di seguito in **Tab.4**.

TAB.4 - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE LOCATIVO DEL BENE			
metodo di stima analitico con utilizzo Tasso Cap. Medio r_m secondo le formule di matematica finanziaria			
La formula è:	$V_m = R / r_m$		
La formula inversa:	$R = V_m * r_m$		
dove:			
V_m	=	Valore scelto di mercato del bene	= € 20.000,00
R	=	Rendita netta annua del bene	
r_m	=	Tasso di capitalizzazione	= 6,6120%
Riferimenti (r) =		r (costruzioni di lusso)	= 2%
		r (abitazioni)	= 3,1% - 5,8%
		r (negozi e laboratori / magazzini)	= 4% - 8% e 5,5% - 8,5%
		r (uffici)	= 5% - 8%
R =	€	20.000,00	/ 0,06612000
rendita netta annua (R) =		(Euro)	€ 1.322,40
Valore di locazione mensile €/mese = (R/12) = €1320/12		=	€ 110,20
Superficie commerciale (UNI10750:2005) Mq		=	95
Valore di locazione mensile per Mq = (€110,20/mq95) = €/mq		=	€ 1,16
Valore di locazione mensile finale €/mese = ca. € 110 + (30%)		=	€ 143,00

Inserendo nella formula un valore di mercato del bene pari a ca. 20.000,00 € per come da calcolo sopra al netto di abbattimento forfettario e/o fattori correttivi, si ottiene un valore mensile (netto) del canone di locazione pari a 1.322,40 €/12 = 110,00 €/mese ca. (arrotondato per difetto).

Essendo tale valore pari al reddito netto, per ottenere il reddito lordo, con buona approssimazione, basterà aggiungere le spese e le tasse in ragione di ca. un 30%:

110,00 € + 30% = **143,00 €/mese** cifra in linea con quella indicata di seguito dai riferimenti del mercato immobiliare.

QUADRO DEI RIFERIMENTI IMMOBILIARI:

	valore € x mq ca.	valore €/mese
media dei valori OMI - AE	= 1,60€ x 95mq	= 152,00 €/mese
valori (forniti) Borsino Immobiliare	= 1,45€ x 95mq	= 138,00 €/mese
valori Varie Agenzie Immobiliari	= 1,50€ x 95mq	= 142,50 €/mese

Come si può osservare i valori ottenuti non si discostano in maniera sostanziale.

n.15

3.16 Quesito

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).

Il CTU in merito evidenzia alla S.V.I. che è stato redatto apposito foglio “riassuntivo” a parte per come prescritto dal presente quesito.

4. CONCLUSIONI

Per come disposto dalla S.V.I. e ai sensi dell’art. 569 cod. proc. civ., il CTU provvede al **deposito telematico su PCT** del presente elaborato peritale (completo di tutti gli allegati, del foglio ‘riassuntivo’ in formato Microsoft word .doc, nonché della copia per il web oscurata).

Il CTU contestualmente provvede all’invio del proprio elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, ed al custode eventualmente nominato assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima dell’udienza per l’emissione dell’ordinanza di vendita, entro cui far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Con la presente relazione, composta di nr. 17 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici e di nr. 27 allegati classificati in nr. 11 paragrafi, il CTU ritiene di aver adempiuto all’incarico conferitogli e rimanendo a completa disposizione dell’Autorità Giudiziaria per ogni sorta di chiarimento dovesse necessitare, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli.

5. ALLEGATI - elenco

- 5.1 Verbale di Sopralluogo + Documento identificativo esecutato
- 5.2 Documentazione Fotografica
- 5.3 Tavole grafiche - Rilievi Planimetrici
TAV 01. Pianta di Rilievo quotata 1:100 (per stampa A4)
- 5.4 Estratti e Stralci d'archivio U.T. Comune di Zumpano
Stralcio PDF; Concessione Edilizia; Variante; Stralci Progetto Variante; Conformità strutture.
- 5.5 Visure Catastali e Planimetrie.
- 5.6 Iscrizioni e Trascrizioni estratte da CC. RR. II.
- 5.7 Quotazioni immobiliari (O.M.I.-A.E.; B.I.)
- 5.8 Documenti Ufficio Anagrafe Comune di Zumpano
- 5.9 Documenti Atti Proprietà
- 5.10 Documenti Ufficio Contratti Privati Agenzia delle Entrate.
- 5.11 Documenti Ufficio Tributi Comune di Zumpano

Cosenza, lì 15/12/2021

Con osservanza,

Allegati alla presente:

come da elenco di cui sopra

 (CTU)