

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI PAOLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE – RUOLO GENERALE N° 75-2019

Oggetto dell'incarico

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Federica LAINO del Tribunale Ordinario di Paola, con il provvedimento del 17/12/2021, 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. 75/2019.

La procedura esecutiva è vertente tra [REDACTED] (nel seguito **creditore**), contro [REDACTED] (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 [REDACTED] al n. Gen. [REDACTED] e Part. [REDACTED], è consistente in:

- Immobile di categoria catastale A3 (appartamento) ubicato in contrada Vardano posto al piano terra e al primo piano, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) al foglio 21 p.IIIa 661 sub 3, Categoria: A/3, classe 3, vani 3, rendita catastale €193,67.

Le operazioni peritali, previa comunicazione alle parti, hanno avuto concreto inizio in data 25.01.2022, 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 interessato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] in data [REDACTED] per i
diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile di cui alla procedura è
pervenuto per atto di vendita del Notaio Francesco Falsetti del
[REDACTED], da
potere [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Ai suddetti signori [REDACTED]
l'immobile era pervenuto per atto di vendita in Notar Italo Scornajenghi
[REDACTED]
- ISCRIZIONE N. [REDACTED] nascente da atto di mutuo
fondiario in Notar Francesco Falsetti [REDACTED] a
favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
[REDACTED], per un mutuo di euro 49897,28, durata 15 anni, ipoteca
euro 99.794,56.
- TRASCRIZIONE N. [REDACTED] nascente da
pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Paola del [REDACTED]
a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

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 proprietà del bene in favore del debitore, costituito dall'atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Francesco Falsetti in data [REDACTED] registrato il giorno stesso al [REDACTED] con il quale i signori [REDACTED]

e [REDACTED] avevano venduto la proprietà dell'immobile [REDACTED]
[REDACTED] (*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 non risulta essere in comunione di beni.
- b) Non è stato necessario acquisire la visura camerale storica in quanto l'intestatario del bene è una persona fisica.

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 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese (CE) (*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'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un appartamento duplex situato a piano terra e al piano primo.

A seguito di indagini toponomastiche si è potuto appurare che l'immobile è situato nel Comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) in località Vardano, e precisamente in Via dei Glicini, facilmente raggiungibile attraverso la Strada Statale 18.

In evasione all'incarico conferitogli, il giorno 25.01.2022, 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 dell'Avv. Barbara Esposito (custode nominato dal Giudice).

In tale occasione il consulente del Giudice ha potuto eseguire l'accesso al locale dell'immobile, eseguendo dapprima un sopralluogo generale del bene e successivamente, un accurato rilievo metrico e fotografico (*allegato 3*) con il quale ha acquisito le informazioni tecnico-oggettive necessarie al fine della stesura della perizia di stima.

L'edificio è inserito in un contesto urbano con un medio grado di urbanizzazione, in posizione semi-periferica rispetto alla marina del Comune di Fiumefreddo Bruzio. Nella zona prossima all'unità immobiliare sono presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria e qualche servizio di urbanizzazione secondaria. L'immobile è posto a circa 350 m dal mare ed è situato a circa 17 km dal più vicino Ospedale (Ospedale di Paola (CS)). È collegato all'autostrada A2 mediante lo svincolo di Falerna (CZ) che dista circa 28 km, facilmente raggiungibile mediante l'S.S.18 litoranea, dalla quale è anche possibile raggiungere l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme posto a circa 47 km.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione avente destinazione d'uso di abitazione, è ubicata al piano terra (1°f.t.) e al piano primo (2° f.t.), e riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) al foglio 21,

p.lla 661, sub. 3 di categorie A/3, di classe 3, di consistenza vani 3, di rendita € 193,67, contrada Vardano, oggi Via dei Glicini.

Questa proprietà confina a nord e a sud con altre proprietà, ad est con Via dei Glicini e ad ovest con traversa Via dei Glicini.

L'edificio presenta una struttura resistente realizzata in cemento armato (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 medio.

L'immobile censito come abitazione civile, ha una superficie interna lorda di circa 67 mq con un'altezza costante di 2,78 mt a piano terra, e al primo piano con un'altezza che varia da 3,60 mt a 2,80 mt. Si presenta come un appartamento sufficientemente rifinito, con pareti pitturate di bianco, pavimenti in gres di color marrone chiaro ed infissi in legno di tipo economico provvisti di tapparelle; lo stesso è dotato degli impianti tecnologici principali (idrico con produzione di acqua calda tramite scaldabagno, fognario ed elettrico).

È presente l'impianto di riscaldamento rappresentato da un inverter che permette aereazione freddo/caldo dell'ambiente a piano terra. All'unità immobiliare, si accede tramite traversa pedonale alla Via dei Glicini, oppure dal retro attraverso Via dei Glicini direttamente con auto. L'appartamento presenta sul lato est ed ovest degli accessi, due corti ad uso esclusivo rispettivamente di 43 mq e 25 mq, pavimentate rispettivamente con cotto e piastrelle in cemento granigliato circonscritte da muretti bassi rifiniti con intonaco a buccia d'arancia e cancelletti d'ingresso. L'interno, a cui si accede attraverso un portoncino semplice in legno chiaro dalla facciata ovest, è

composto da una sala da pranzo con angolo cottura. Al piano superiore dell'appartamento duplex troviamo un bagno e due camere da letto che affacciano sulle rispettive corti ad ovest e ad est attraverso due balconi di circa 4 mq ciascuno.

Quesito B.1.2

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, presenta gli ingressi principali sulla facciata ovest del fabbricato e altro possibile ingresso sulla facciata est, attraverso i quali è possibile accedere alle corti e poi immediatamente al bene. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non ha altre pertinenze. Dal titolo di provenienza degli immobili (*allegato 10*) si deduce altresì che il debitore possiede una quota condominiale su tutte le parti comuni e relative pertinenze comuni o di uso comune.

Quesito B.1.3

Per gli immobili 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,

emergono delle variazioni catastali in merito all'identificazione delle corti d'accesso. Nel dettaglio, in seguito a variazione d'ufficio, [REDACTED], la corte a piano terra, inizialmente inclusa nel sub n. 3 (com'è possibile notare anche da planimetria catastale di primo accatastamento) è oggetto di rettifica per duplicazione (da sub 3 a sub 8) ed è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) al foglio 21 p.lla 661 sub 8, Categoria: F/1° con intestazione ad altro nome, e non all'esecutata (*allegato 6*).

Malgrado tale corte di fatto è pertinenziale e necessaria anche all'accesso dell'immobile pignorato (sub 3), non risulta presente come sub 8 nell'atto di proprietà dell'esecutata, e non risulta dunque nemmeno pignorata.

La presente situazione è stata sottoposta dal C.T.U al G.E il quale determinandosi in merito, con provvedimento del 09 Aprile 2025 (allegato n.14) chiarisce che: 'le pertinenze dell'immobile principale, devono ritenersi comprese nel passaggio di proprietà dell'immobile, anche se manca l'indicazione nell'atto di compravendita' (Cass. N. 21656/2019); che in ragione di quanto precede, le pertinenze devono ritenersi comprese nel passaggio di proprietà dell'immobile principale e quindi oggetto di pignoramento; che pertanto l'esperto estimatore dovrà depositare perizia definitiva considerando le corti di pertinenza nell'oggetto di pignoramento e che tuttavia, questa mancata espressa inclusione delle pertinenze dovrà essere considerata nella stima del cespite con decurtazione di valore da calcolarsi a cura dell'esperto.

Dal confronto tra i dati catastali del bene pignorato risultante dal titolo di provenienza del debitore, e i dati indicati nell'atto di pignoramento non risultano delle incongruenze per quanto riguarda il bene principale (sub n. 3), ed invece non viene compreso il sub n. 8 riferito alle corti d'accesso.

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 o atto di provenienza (*allegato 10*);
- visure catastali storiche degli immobili (*allegato 6*);
- planimetrie catastali attuali (*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 pignorato, presenta un errore identificativo sulla mappa catastale (EDM). L'identificativo catastale dell'immobile pignorato non corrisponde in mappa alla particella 661, come da atto di provenienza, come da elaborato planimetrico e come da planimetria catastale, ma bensì la posizione corretta in mappa catastale dell'immobile pignorato si riscontra sulla particella 681. Dunque, sulla mappa catastale la particella interessata da pignoramento è erroneamente identificata con il n. 681. Per questo motivo è stato necessario presentare un'istanza di rettifica identificativo in mappa, presso l'Agenzia delle Entrate. Tale variazione è stata già effettuata dal CTU come si evince dalla documentazione preliminare e post intervento. (*Allegato 8*). Dall'analisi della documentazione di cui sopra rispetto a ciò che è stato riscontrato in fase di sopralluogo, il CTU ha altresì rilevato che nella planimetria catastale è presente soltanto ingombro dell'appartamento pignorato con rispettive corti,

senza rappresentazione alcuna delle divisioni interne e dei due piani che compongono l'immobile. 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, è utilizzato saltuariamente dall'esecutato e dalla propria famiglia. Il titolo legittimante il possesso è rappresentato dall'atto di vendita del Notaio Francesco Falsetti [REDACTED]
[REDACTED], con il quale [REDACTED] comprò
l'immobile [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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 seguenti fonti:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari - Valori di Locazione Min 2,4 - Max 3,4 (€/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 dei beni in oggetto - Valori di Locazione Min 2,5 - Max 3,7 (€/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 considerazioni dei dati su riportati, considerato che il valore medio del canone di locazione rilevato dall'agenzia delle entrate è di **2,9 (€/mq x mese)** e che il valore medio del canone di locazione rilevato dalle agenzie immobiliari della zona è di **3,1 (€/mq x mese)**, è possibile ipotizzare un canone di locazione medio di **3 (€/mq x mese)**.

In definitiva il canone mensile più probabile, quale prodotto della superficie commerciale (mq 67) per il canone mensile unitario di riferimento (€/mq x mese 3), è di **euro 201**, per un canone annuale di **euro 2.412**.

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'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- non vi sono servitù attive e passive;
- assenza di domande giudiziali e giudizi in corso;
- i beni non risultano acquisiti al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- assenza di vincoli storico-artistici, archeologici e architettonici;
- presenza del vincolo sismico, ai sensi della legge 02/02/1974, n.64
- presenza del Vincolo ambientale (Vincoli di natura ambientale e di difesa del suolo) e Zona Rispetto fluviale (Area di rispetto fluviale) ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004, art.142 c – Fiumi , torrenti e corsi d'acqua del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i.;
- Assenza di sequestri penali ed amministrativi;

Dal titolo di provenienza degli immobili (*allegato 10*) si deduce che il debitore possiede una quota condominiale su tutte le parti e pertinenze comuni o di uso comune malgrado l'immobile pignorato allo stato attuale non appartenga ad un condominio opportunamente costituito.

E. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Quesito E.1

Il CTU ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumefreddo Bruzio (CS) con istanza del 08.01.2022 (*allegato 4*), per acquisire le informazioni relative alla posizione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, recandosi successivamente presso gli uffici comunali in data 23.06.2022.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica risulta che l'immobile pignorato si trova in un complesso residenziale che è stato costruito in conformità alla concessione edilizia n. 3292 del 5 febbraio 1980.

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato rilasciato certificato di abitabilità in data 20 marzo 1984.

L'immobile ricade all'interno dello strumento urbanistico attualmente vigente del Comune di Fiumefreddo Bruzio (CS), il PRG, in zona 'B2.04', area di completamento a vocazione turistica (*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.

Quesiti E.2 - E.3

L'immobile è conforme, ed il caso non ricorre.

Quesito E.4

L'oggetto della presente procedura esecutiva è legato al pignoramento di un'unità immobiliare adibita 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 quelli 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 Fiumefreddo Bruzio (CS).

Per la stima degli immobili 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 Fiumefreddo ed in particolare alla fascia interessata, le quotazioni di mercato del primo semestre del 2025, in condizioni normali di conservazione e manutenzione, per i locali residenziali variano da un minimo di 680,00 €/mq ad un massimo di 950,00 €/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:

$$V_m = 900 \text{ €/mq}$$

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:

- Altezza di piano: **1,00**– Piano terra;
- Stato di conservazione: **0,98** – Discreto;
- Luminosità: **1,05** - Buono;
- Esposizione e vista: **0,95** - Mista (interna ed esterna panoramica);
- Dimensione dell'immobile: Piccolo: **1,05**;

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

$$C = 1,00 \times 0,98 \times 1,05 \times 0,95 \times 1,05 = \mathbf{1,02}$$

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

$$Vm_{\text{corretto}} = Vm \times C = 900 \text{ €} \times 1,02 = 918 \text{ €/mq}$$

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:

$$S_{ca} = 58 \text{ mq}$$

- ❖ la superficie commerciale delle pertinenze balcone (S_{cb}) si calcola considerando la superficie lorda pari a 8 mq computata al 30 %:

$$S_{cb} = 8 \text{ mq} \times 0,30 = 2 \text{ mq}$$

- ❖ la superficie commerciale della pertinenza corte (S_{cc}) si calcola

considerando la superficie lorda pari a (43mq + 25 mq) 68 mq

computata al 10 %:

$$S_{cc} = 68 \text{ mq} \times 0,10 = 7 \text{ mq}$$

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

$$S_c = (S_{ca} + S_{cb} + S_{cc}) = 58 \text{ mq} + 2 \text{ mq} + 7 \text{ mq} = 67 \text{ mq}$$

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

$$S_{ca} = 67 \text{ mq}$$

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

$$V = V_{m_{\text{corretto}}} \times S_c = 918 \text{ €/mq} \times 67 \text{ mq} = \underline{\underline{61.506 \text{ €}}}$$

Da questo valore, verranno sottratte le relative spese per regolarizzarlo e renderlo pertanto vendibile, pertanto queste saranno:

Spese per la variazione catastale dello stato planimetrico che ammontano a 900 €.

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

$$V_{\text{tot}} = V - S_p = 61.506 \text{ €} - 900 \text{ €} = 60.606 \text{ €}$$

Per i motivi esposti nel paragrafo B.2.1 a tale valore finale dell'immobile bisogna decurtare un determinato valore, come indicato dal G.E. nel provvedimento del 9 aprile 2025 (*allegato 14*), dovuto alla mancata espressa inclusione delle pertinenze nel titolo di proprietà. Il valore decurtato dal CTU viene stabilito come equivalente al valore stesso delle corti, per cui il valore da detrarre sarà:

$$S_{cc} \times V_{m_{\text{corretto}}} = 918 \text{ €/mq} \times 7 \text{mq} = 6.426 \text{ €}$$

Quindi il valore finale dell'immobile sarà:

$$V_f = \mathbf{60.606 \text{ €} - 6.426 \text{ €} = 54.180 \text{ €}}$$

In ottemperanza alle disposizioni emesse dal giudice, il CTU ha inviato copia della bozza della relazione alle parti giorno 3 Dicembre 2025, concedendo 15 giorni per le osservazioni. Alla scadenza del termine coincidente con il 18 Dicembre il CTU osserva che non risulta nessuna osservazione pervenuta.

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.



Fuscaldo (CS), 23 Dicembre 2025

Ing. Sabrina Vommaro Marincola

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

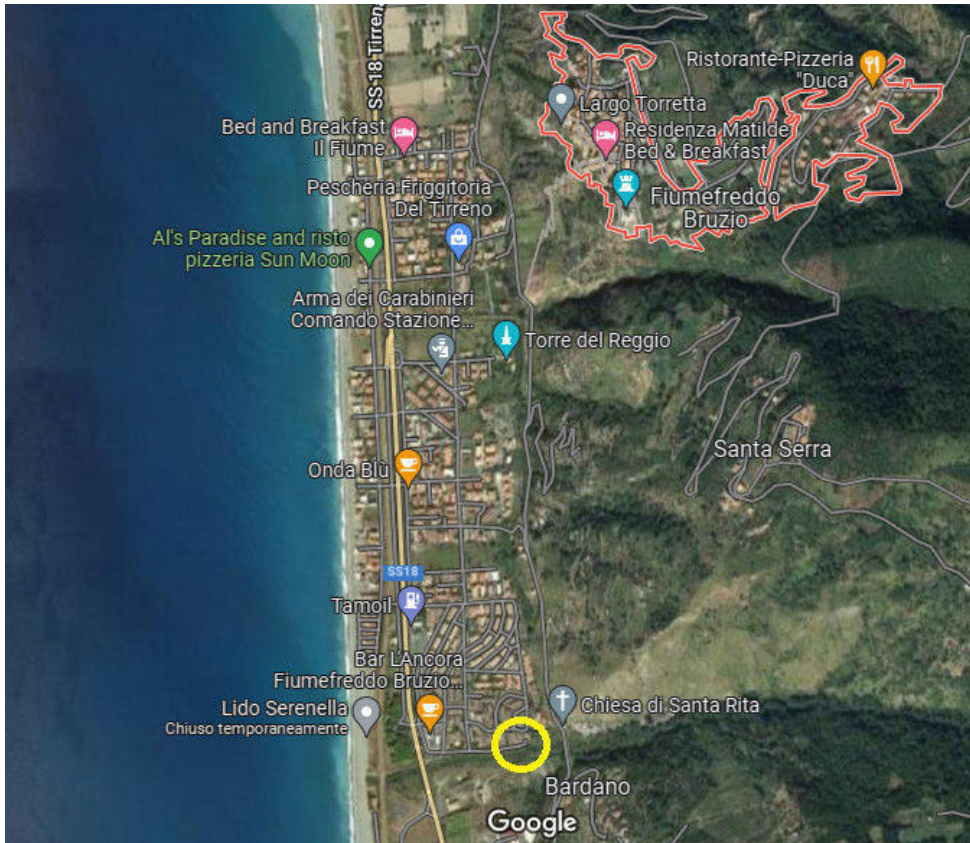


Foto 1: vista dall'alto dell'immobile oggetto di esecuzione

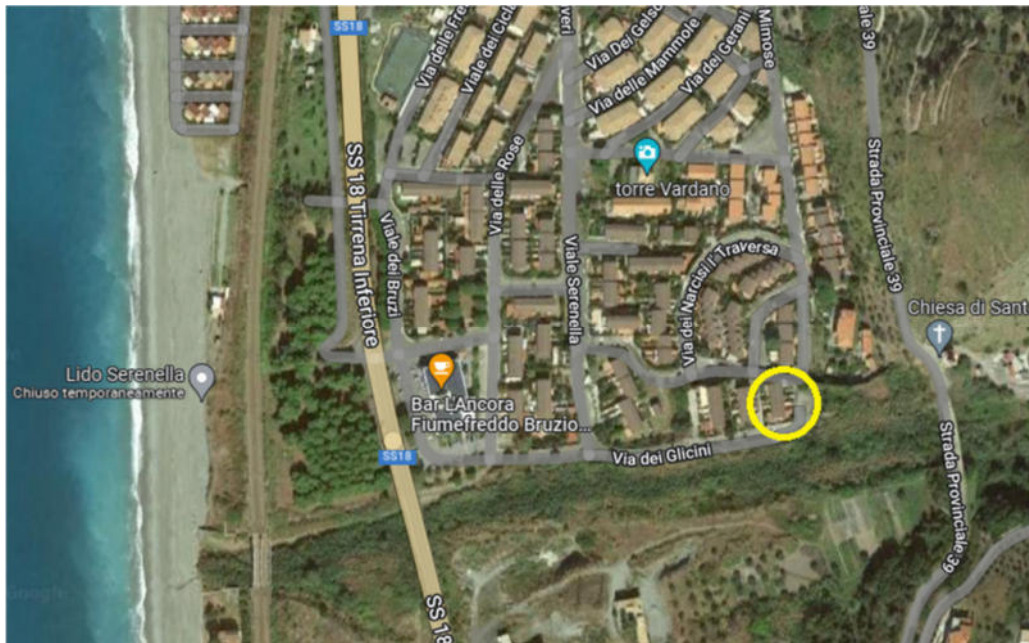


Foto 2: vista dall'alto dell'immobile oggetto di esecuzione



Foto 3: particolare facciata fabbricato – prospetto ovest



Foto 4: particolare facciata fabbricato – prospetto ovest



Foto 5: particolare facciata fabbricato – prospetto est



Foto 6: vista interna– particolare ingresso



Foto 7: vista interna, cucina



Foto 8: vista interna, sala da pranzo



Foto 9: vista interna, camera da letto



Foto 10: vista interna, camera da letto



Foto 11: particolare vista interna – servizio igienico



Foto 12: particolare vista interna