

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 161/2023 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
Ill.ma Dott.ssa [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

CREDITORE
[REDACTED]

DEBITORE
[REDACTED]

[REDACTED]



Premessa

Lo scrivente, ing. [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. [REDACTED], è stato nominato CTU al fine di stimare il bene di proprietà del debitore previa descrizione del cespite, iscrizione nei registri ipo-catastali, corrispondenza della situazione dei luoghi con quanto trascritto in catasto, presenza di autorizzazioni urbanistiche e commerciabilità dei medesimi immobili.

L'incarico è stato formalizzato al sottoscritto, ing. [REDACTED], dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa [REDACTED] con decreto del 22 gennaio 2024.

Il sottoscritto CTU, dopo avere accettato l'incarico e aver prestato giuramento telematico in data 26/09/2023, ha espletato, in data 23/02/2024, un primo sopralluogo congiuntamente al custode, Avv. [REDACTED] (Alleg. 1- VERBALE DI SOPRALLUOGO).

In data 13/09/2023 è stato ricevuto l'atto di precetto con raccomandata n. AG 39220599256-0. Il pignoramento è stato recapitato dal debitore mediante consegna a mani in data 16/11/2023 tramite l'ufficiale giudiziario. La trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento è avvenuta in data 14/12/2023 registro generale n. 39279, registro particolare n. 31097.

Di seguito verranno trascritti i 15 quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e per ognuno di essi sarà data risposta più appropriata.

Quesito n.1	<i>Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° 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 e il diritto oggetto del 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 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);</i>
Risposta al quesito n.1	Diritti. Esaminati gli atti della procedura in oggetto, l'esperto precisa che il creditore ha depositato la certificazione ipotecaria redatta in data 20/12/2023, a firma del Notaio Dott. [REDACTED]. Il bene descritto nel certificato notarile coincide con quello riportato nell'atto di pignoramento distinto al NCEU del Comune di Cosenza al foglio 4, particella 293, sub 14, Cat. A/3, vani 6,5, sito in via Popilia n. 252/E Piano 5-T. Sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza. Il bene è pervenuto a [REDACTED] per i diritti di • ½ di piena proprietà dell'immobile sito in Cosenza e identificato al foglio 4 particella 642 sub 14 (attualmente part. 293 sub. 14) per atto di donazione accettata del 20/04/2007, numero di repertorio 3019/1133, notaio Dott. [REDACTED], sede [REDACTED] (CS), trascritto il 23/04/2007 num. 16302/10947 da [REDACTED], [REDACTED] (CS) codice fiscale [REDACTED]. • A [REDACTED] e [REDACTED] la quota di ½ di piena proprietà ciascuno dell'immobile sito a Cosenza, foglio 4 particella 642 sub 14 è pervenuta per atto di compravendita del 03/12/1998, numero di repertorio 38245, a firma del notaio [REDACTED], sede [REDACTED].



	Rende (CS), da [REDACTED] nato il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e da [REDACTED], nata [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].
--	---

Quesito n. 2	<i>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 non siano estinte.</i>
Risposta al quesito n.2	Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli. Sull'immobile pignorato, come risulta dalla certificazione notarile, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di seguito elencate: Iscrizione nn. 20429/4170 del 22/06/2010 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 03/11/2009 Numero Repertorio 2357/2009 emesso da Tribunale Sede Cosenza. <i>A favore:</i> [REDACTED] del [REDACTED] Sede Crotone, Codice Fiscale [REDACTED]. <i>Contro:</i> [REDACTED], nata [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED]. Trascrizione nn. 3209/2373 del 31/01/2011 derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 19/11/2010 Numero di Repertorio 2052/2010 emesso da Tribunale Sede Cosenza: <i>A favore:</i> [REDACTED] S.P.A. Sede CROTONE Codice Fiscale [REDACTED] <i>Contro:</i> [REDACTED], nata il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] Trascrizione nn. 28299/23402 del 08/11/2012 derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 17/09/2012 Numero di repertorio 1458/2012 emesso da Tribunale Sede Cosenza: <i>A favore:</i> [REDACTED] S.P.A. Sede CROTONE Codice fiscale [REDACTED] <i>Contro:</i> [REDACTED], nata il [REDACTED] codice Fiscale [REDACTED] Iscrizione nn. 3358/282 del 12/02/2017, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/07/2011 Numero di Repertorio 1690/2011 emesso da Tribunale Sede Cosenza: <i>A favore:</i> [REDACTED] Sede [REDACTED] (TV) Codice fiscale [REDACTED] <i>Contro:</i> [REDACTED], codice Fiscale [REDACTED]. Iscrizione nn. 8567/853 del 23/03/2017 Ipoteca in Rinnovazione nascente da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 26/03/1997 Numero di repertorio 29882 Notaio [REDACTED] Sede [REDACTED] in [REDACTED] (CS):



A favore:

di [redacted] SPA Sede [redacted] Codice Fiscale [redacted]

Contro:

[redacted] nato il [redacted] a [redacted], Codice fiscale [redacted]; [redacted], nata il [redacted] a [redacted], Codice fiscale [redacted]; [redacted] nata il [redacted] a [redacted], Codice Fiscale [redacted]; [redacted] nato il [redacted] a [redacted] (CS), Codice Fiscale [redacted]; [redacted] nato il [redacted] a [redacted], Codice Fiscale [redacted] quale debitore non datore di ipoteca.

6. **Trascrizione nn. 39279/31097 del 14/12/2023** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 08/11/2023 – numero di repertorio 387 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza con sede Cosenza.

A favore:

[redacted] S.R.L. Sede [redacted] Codice Fiscale [redacted]
(Richiedente: [redacted] Via Vittorio [redacted], 2 [redacted]),

Contro:

[redacted], nata il [redacted], a Cosenza Codice Fiscale [redacted].

(Si allega l'elenco sintetico delle formalità, Alleg.2)

Quesito n. 3

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, 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;

Risposta al quesito n.3

Per la corretta identificazione del bene è stata acquisita la mappa censuaria del bene identificato al foglio 4 particella 293 del Comune di Cosenza.
In figura si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa associato alla particella in esame, Fig. 1.

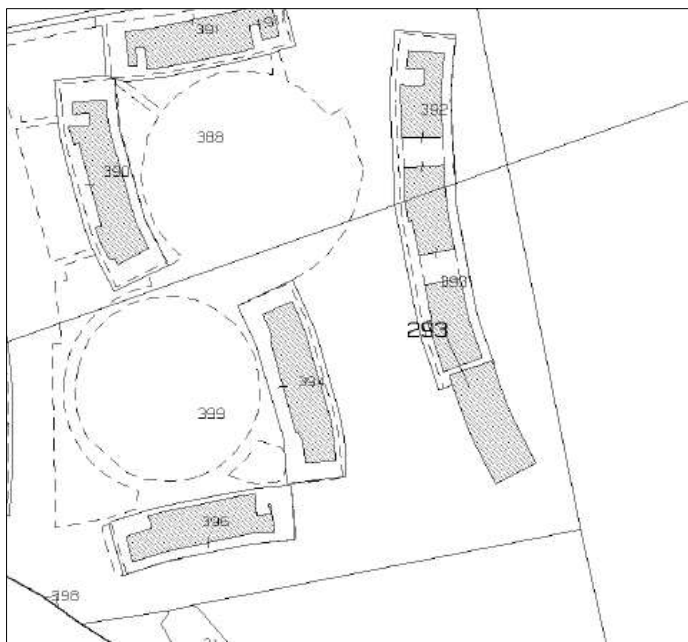


Fig. 1. Estratto del foglio di mappa, Foglio 4 particella 293.

La destinazione urbanistica, come risulta dal Geoportale del Comune di Cosenza è B5 (Aree Edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi).
Sono state acquisite, inoltre, la visura e la planimetria catastale (Alleg.3).

Quesito n. 4	Descriva, <u>previo necessario accesso</u>, 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 principi collegamenti verso il centro della città;
Risposta al quesito n.4	<u>Ubicazione dell'immobile:</u> il bene di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 è sito nel Comune di Cosenza, in via Popilia n.252/E, piano 5-T; Fig. 2.  Fig. 2. Individuazione del fabbricato sito in via Vignale n.28.
	<u>Identificazione catastale:</u> L'immobile è distinto al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio 4 particella 293 sub. 14, categoria A/3, classe 3, vani 6,5. L'immobile è adibito ad abitazione. <u>Caratteristiche estrinseche:</u> Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento interessato dalla procedura esecutiva, ha una struttura portante in cemento armato. Il bene è ubicato all'interno del tessuto periferico del Comune di Cosenza; Fig.3. Dista circa 2,4 km dallo svincolo autostradale di Cosenza. L'aeroporto più vicino (Lamezia Terme) dista circa 74 km ed è raggiungibile attraverso l'arteria autostradale A2. La stazione dei treni è posta nelle immediate vicinanze come si vede nella figura 4.



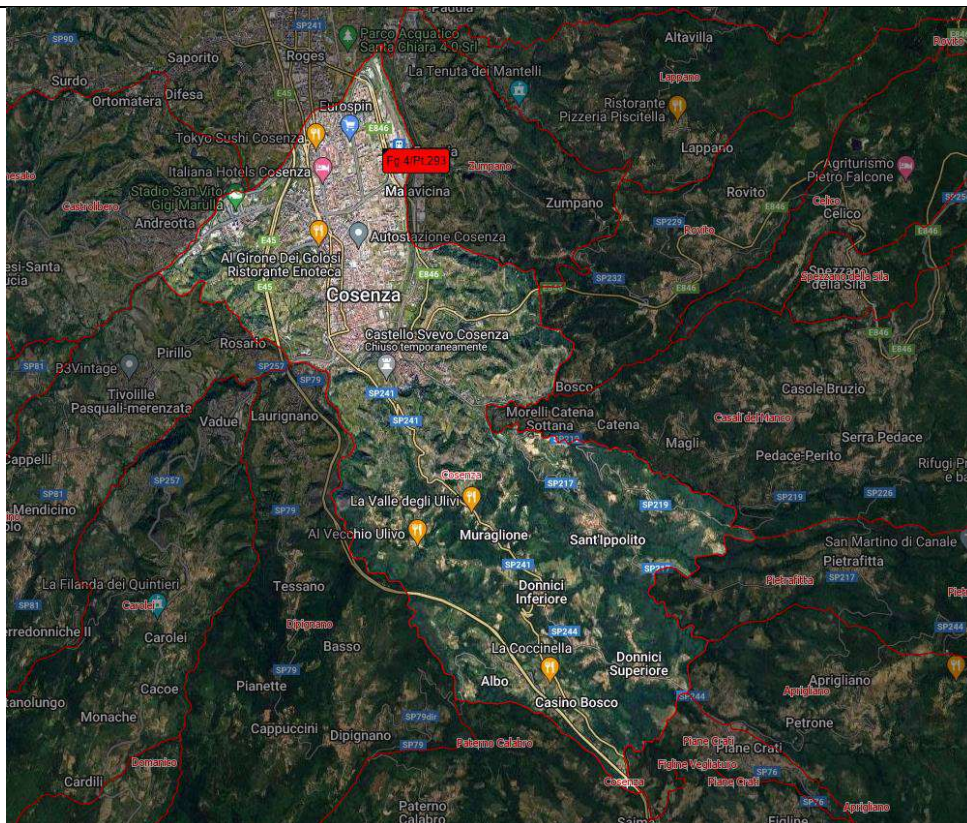


Fig. 3. Posizione del fabbricato all'interno del tessuto urbano.

La zona risulta fornita da diverse attività commerciali e servizi: supermercati, farmacie, poste, tabacchini, etc.

Caratteristiche intrinseche:

Il bene pignorato è un appartamento ubicato al piano quinto di un fabbricato con struttura portante intelaiata in cemento armato.



Fig. 4. Individuazione del fabbricato.

L'appartamento è composto da cucina, salone, tre camere, due bagni, ripostiglio e corridoio; Fig.5. L'immobile è dotato di ascensore che permette di raggiungere il livello del bene in esame.

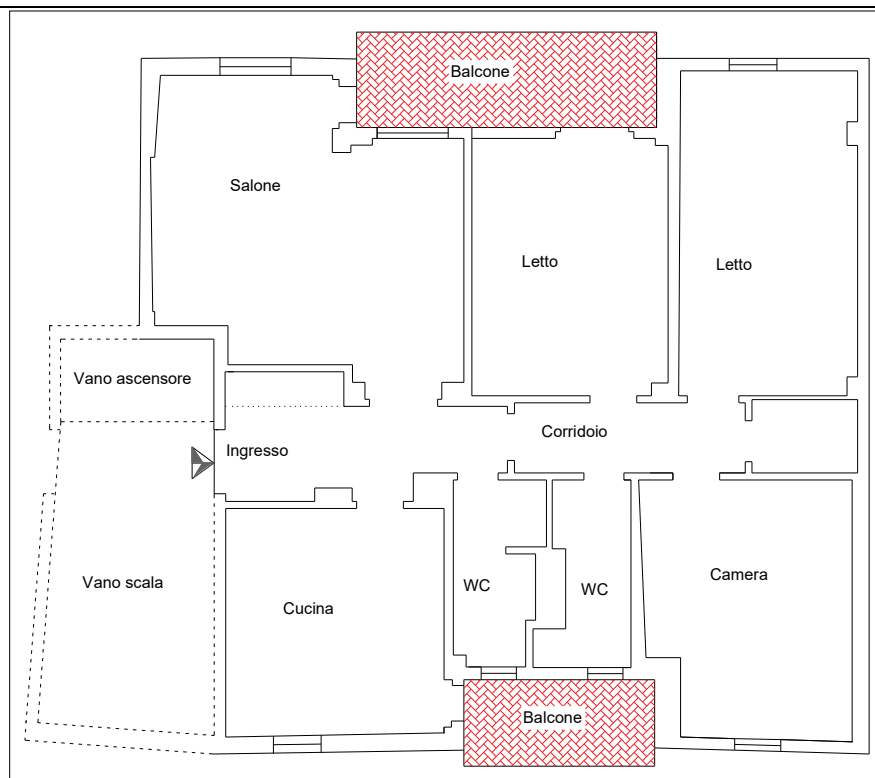


Fig.5. Pianta dell'immobile identificato al foglio 4/Part.293/Sub 14.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico. Le rifiniture dei bagni sono realizzate con piastrelle di tipo gres. Gli infissi sono in legno; Fig.6.



Fig.6. Tipologia infissi presenti.

L'immobile ha una superficie calpestabile di circa 122,65 m².

Di seguito si riportano le superfici calpestabili dei singoli ambienti:

- Salone: circa 23,80 m²;
- Letto: circa 14,98 m²;
- Letto: circa 16,83 m²;
- Ripostiglio: circa 2,26 m²;
- Corridoio: circa 13,01 m²;
- Cucina: circa 14,76 m²;



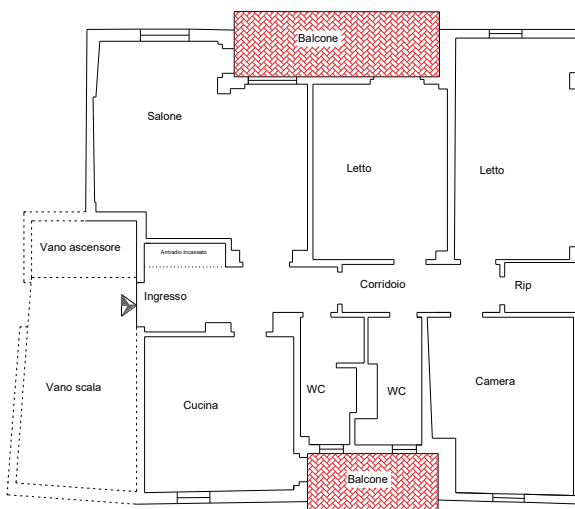
	• <u>Bagno</u>: circa 4,48 m²; • <u>Bagno</u>: circa 4,20 m²; • <u>Camera</u>: circa 15,08 m² • <u>Balcone 1</u>: 4,85 m²; • <u>Balcone 2</u>: 8,40 m². Al sub 14 è associata anche una piccola cantina di circa 6,45 m² di forma rettangolare posta al piano terra, utilizzata come deposito.
--	---

Quesito n. 5	<i>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.</i>
Risposta al quesito n.5	L'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento individua correttamente che è sito a Cosenza in via Popilia n.252/E, piano 5-T.  Fig.7. Individuazione della particella 293 del foglio 4.

Quesito n. 6	<i>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.</i>
Risposta al quesito n.6	Il bene distinto al foglio 4 particella 293 sub 14 comprende, oltre all'abitazione, anche una piccola cantina posta al piano terra come risulta dalla planimetria catastale. Rispetto allo stato dei luoghi rappresentato in figura 8, è necessario correggere la planimetria catastale per alcune "leggere" difformità sulla disposizione dei tramezzi interni.



Pianta piano 5. Appartamento.
h=2,93 m



Piano Terra.h=2,73 m

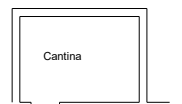


Fig. 8. Stato attuale dell'immobile rilevato in sede di sopralluogo.



Fig.9. Planimetria catastale estratta dall'Agenzia del Territorio.

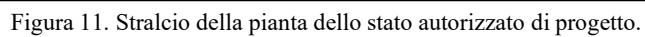
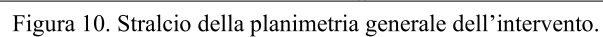
	L'aggiornamento della planimetria catastale si effettua mediante il deposito di un DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni. Il costo si può quantificare in circa 600,00 euro.
--	--

<u>Quesito n. 7</u>	<i>Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;</i>
Risposta al quesito n.7	Il bene è un appartamento adibito ad uso residenziale.

10

Quesito n. 8	<i>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 disponibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 riguardi l'intero immobile o 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;</i>
Risposta al quesito n.8	Il bene fa parte di un complesso edilizio realizzato per conto dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Cosenza (intervento GESCAL n.1138). In data 12/07/1973 è stata rilasciata la licenza di costruzione n. 140 per la realizzazione del 4° lotto di cui il bene pignorato fa parte. L'immobile gode di Certificato di Collaudo a firma dell'Ing. [REDACTED]. In figura 10 si riporta la planimetria generale dell'intervento con individuazione della <i>Coop. Spes et Fides</i> di cui fa parte l'appartamento interessato. In figura 11 si riporta la pianta dello stato autorizzato di progetto. Il contenuto del fascicolo progettuale lascerebbe escludere che sul fabbricato sia stata rilasciata dichiarazione di abitabilità. Le difformità riscontrate sono riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni che si possono sanare con Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, i cui costi si possono stimare in circa 3.000,00 euro compreso l'importo dell'oblazione pari a 516,00 euro e dei diritti di segreteria/istruttoria pari a 100,00 euro. Successivamente è necessario aggiornare la planimetria catastale, mediante la trasmissione di un DOCFA, come indicato al quesito n.6, i cui costi si possono stimare in circa 600,00 euro. Infine, si dovrà presentare la Segnalazione Certificata d'Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001. I costi della S.C.A. si possono stimare in circa 3.000,00 euro comprensivi di diritti di segreteria pari a 60,00 euro, versamento di 5 euro per ogni singolo vano, redazione dell'attestazione di prestazione energetica e DIRI (dichiarazione di rispondenza ai sensi del D.M. 37/08 per l'impianto elettrico). In allegato 4 si riporta l'estratto del fascicolo progettuale depositato in Comune.





Quesito n. 9	<i>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;</i>
Risposta al quesito n.9	Non è possibile vendere il bene in più lotti, per cui è da escludere il frazionamento del cespite.

Quesito n. 10	<i>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;</i>
Risposta al quesito n.10	L'immobile è pignorato per la quota pari a 1/1 in capo alla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED], il [REDACTED].

Quesito n. 11	<i>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 su canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;</i>
Risposta al quesito n.11	Il bene pignorato è utilizzato come abitazione dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Quesito n. 12	<i>Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;</i>
Risposta al quesito n.12	L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito n. 13	<i>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 superfici o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;</i>
Risposta al quesito n.13	Come risulta dal Geoportale del Comune di Cosenza non è presente né il vincolo PAI, né il vincolo "Paesaggistico Culturale" e né quello "Incendi".

Quesito n. 13 bis	<i>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;</i>
Risposta al quesito n.13 bis	Le spese di gestione o di manutenzione si possono stimare in circa 500 € annue. In data 12/04/2024, su richiesta del 12/03/2024, il CTU ha ricevuto dall'Amministratore del Condominio il prospetto dei debiti maturati, pari a 1.501,97 € da consuntivo approvato al



	31/12/2023 per spese condominiali non pagate e 152,00 € per le rate ordinarie da Gennaio ad Aprile. La quota mensile del condominio è di circa 38,00 €. Non risultano deliberati lavori e/o opere di manutenzione straordinaria. Si rimanda all'Allegato 5 "Spese Condominiali".
--	--

Quesito n. 14	<i>Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura a 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 forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali 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:</i>
----------------------	---

Risposta al quesito n.14	La valutazione dell'immobile è riferita al più probabile valore di mercato del bene descritto nei precedenti quesiti. Come è risaputo il valore di mercato di un immobile è espresso in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, della localizzazione del contesto urbano, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, degli aspetti posizionali (l'esposizione, i livelli etc), dello stato in cui si presenta il bene al momento della stima, etc.. Dall'indagine di mercato eseguita in loco, in base alle caratteristiche tipologiche dei beni residenziali ed in funzione della categoria attribuita all'immobile, A/3, si è pervenuto al convincimento che il bene in oggetto si cala in un segmento di mercato destinato ad abitazioni di tipo economico. Quanto al metodo di stima, si è scelto quello "sintetico comparativo" o "comparativo diretto" che, si ritiene, più adatto al mercato locale, fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri similari a questo, che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale. Il parametro scelto per la valutazione è il prezzo a m^2 lordo per unità di superficie. Tale parametro può essere calcolato mediante la rilevazione di compravendite di immobili simili. In mancanza di dati relativi a transazioni immobiliari nello stesso segmento di mercato si può ricorrere a quotazioni medie rilevate nelle pubblicazioni del settore immobiliare. Sono stati recuperati diversi annunci di vendita di immobili pressoché simili a quello oggetto di stima, rientranti all'interno della zona omogenea nella quale ricade l'immobile. Per ciascuno di essi è stata esaminata la tipologia edilizia, la classificazione dell'immobile e l'eventuale corretta determinazione della superficie commerciale. La comparazione avviene con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi. Il prezzo unitario medio si può desumere attraverso la formula: $p_0 = \frac{p_1 \cdot S_1 + p_2 \cdot S_2 + \dots + p_n \cdot S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i \cdot S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$ dove: p_0 è il prezzo unitario ordinario, p_i è il prezzo unitario del bene <i>iesimo</i>, S_i è la superficie del bene <i>iesimo</i>.
---------------------------------	---



Attraverso la determinazione del valore p_0 è possibile determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima:

$$V_m = p_0 \cdot S_0$$

dove S_0 è la superficie convenzionale del bene stesso.

Dall'esame del segmento di mercato interessato è emerso che i prezzi offerta unitari si attestano intorno a un valore medio di circa 1.234,85 €/m².

Tale valore però solitamente, negli atti di compravendita, subisce una riduzione media del 10%. Dunque, il prezzo unitario utile a determinare il più probabile valore di mercato è pari ad €/m² 1.234,85– (€/m² 1.234,85 x 10%) = 1.111,37€/m².

La banca dati delle quotazioni immobiliari, gestita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, registra per beni simili, in zona rurale, un valore di mercato riportato in tabella 1:

Tabella 1. Quotazione ricavata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Abitazioni di tipo economico	Range di mercato	
	Min (€/m ²)	Max (€/m ²)
2° semestre 2023	870,00	1.200,00

Il valore di mercato si determina come prodotto tra il valore unitario medio di mercato (espresso in €/m²) di beni immobili, determinato come già illustrato in precedenza, per la consistenza commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima (m²) per un parametro adimensionale denominato coefficiente globale.

Tale coefficiente globale o di ponderazione che, come si vedrà, è il risultato del prodotto di molteplici coefficienti, è stato determinato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima; Tab.2.

Tale approccio tende a evidenziare meglio le caratteristiche del bene e a determinare un valore di mercato più corretto.

Tabella 2. Coefficienti di ponderazione dei beni.

Caratteristiche	Valore scelto
Livello di piano	1,00
Vetustà	0,90
Ubicazione (Piano Quinto)	1,00
Stato di conservazione	0,80
Coefficiente globale	0,92

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, si può ritenere che il prezzo medio equo dei beni con destinazione residenziale (abitazione di tipo economico e popolare) possa stabilirsi in 1.022,46 €/m² (1.111,37 €/m²*0,92), in cifra tonda 1.020,00 €/m².

Determinazione superficie commerciale.

La determinazione della superficie complessiva dell'immobile si calcola facendo riferimento alla superficie commerciale, definita come la superficie lorda compresa tra i muri interni e perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm e metà della superficie dei muri in comunione. Essa comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante opportuni coefficienti.

(Riferimenti normativi: Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98. C).

(Riferimenti bibliografici: *Codice delle Valutazioni Immobiliari*; Tecnoborsa).



	<u>Calcolo delle superfici commerciale</u> Superficie vani: 1. Vani principale di cui alla lettera a) allegato C del D.P.R. 138/98 (da computare al 100%): 128,20 m² 2. Superficie aree scoperte allegato C del D.P.R. 138/98 (da computare al 25%): (13,25) m²*0,25= 3,31 m² 3. Superficie cantina C del D.P.R. 138/98 (da computare al 25%): (7,64 m²*0,25)=1,91 m². Superficie commerciale totale: 133,42 m²=(128,20+3,31+1,91)m². Il più probabile valore venale dei beni è (133,42 m²*1.020,00 €)= 136.088,40 €/ m² <table> <tr> <td>❖ Valore Capitale:</td><td>€ 136.088,40 -</td></tr> <tr> <td>❖ SCIA in sanatoria</td><td>€ 3.000,00</td></tr> <tr> <td>❖ DOCFA</td><td>€ 600,00</td></tr> <tr> <td>❖ SCA</td><td>€ 3.000,00</td></tr> <tr> <td>Valore di mercato:</td><td>€ 129.488,40</td></tr> </table> A tale valore è opportuno applicare un abbattimento forfettario del 15% per oneri tributari e vizi occulti pertanto il valore stimato del bene si riduce a: € 110.065,14 = €129.488,40- €(129.488,40*0,15). Il valore finale del bene è pari a 110.065,14 €.	❖ Valore Capitale:	€ 136.088,40 -	❖ SCIA in sanatoria	€ 3.000,00	❖ DOCFA	€ 600,00	❖ SCA	€ 3.000,00	Valore di mercato:	€ 129.488,40
❖ Valore Capitale:	€ 136.088,40 -										
❖ SCIA in sanatoria	€ 3.000,00										
❖ DOCFA	€ 600,00										
❖ SCA	€ 3.000,00										
Valore di mercato:	€ 129.488,40										

Alla presente relazione si allega:

- Allegato 1: Verbali di sopralluogo;
- Allegato 2: Elenco sintetico delle formalità;
- Allegato 3: Visura-Planimetria-Estratto di mappa;
- Allegato 4: Estratto del fascicolo progettuale;
- Allegato 5: Spese condominiali;
- Foglio Riassuntivo;
- Planimetria attuale e documentazione fotografica.

Cosenza, 12/04/2024.

Il CTU
Ing. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

