

Io sottoscritto Ing. Giorgio Gallo CTU esecuzioni immobiliari ruolo 104/2024 Giudice Dott. Sicilia,

in ossequio al provvedimento del Giudice di cui al verbale di udienza del 10/11/2025, preciso quanto segue:

premesso che il mercato immobiliare, soprattutto nel sud Italia, è influenzato da una serie di fattori, come la domanda e offerta nella zona, l'evoluzione normativa locale e nazionale, oltre ad una serie di altri elementi che possono impattare sul valore dell'immobile che non consentono di stabilire, al di là di ogni certezza, il perfetto valore del bene.

Ciò detto, la valutazione effettuata dell'immobile, nel nostro caso, operata in riferimento al primo elaborato peritale ha tenuto conto della normativa vigente all'epoca della costruzione del fabbricato avvenuta negli anni sessanta, ed in base alla quale la costruzione risultava conforme allo strumento urbanistico dell'epoca laddove l'altezza dei vani dal pavimento si attestava a ml 2,05.

Si è altresì detto che trattandosi di edilizia popolare ATERP Cosenza la stessa ha provveduto e ottenuto dal catasto di Cosenza l'accastamento dell'immobile nella categoria A/4. Quindi l'immobile ad uso abitativo a tutti gli effetti e per come in realtà abitato dal debitore esecutato.

Nel corso del tempo si sono succedute due compravendite sempre con categoria catastale dell'immobile A/4, abitazione di tipo popolare.

È nelle more intervenuta nuova normativa prevedendo altezza minima dei vani pari a ml 2,70 come D.M.S. del 05/07/1975 che è inapplicabile all'immobile oggetto di giudizio trattandosi di costruzione ante 1975 per come confermato dalla legge 120/2020 art. 10.

Quindi, rivestendo l'immobile i caratteri standard dell'epoca e dunque la sua legittimità e fruibilità; la valutazione operata nella prima consulenza è esatta considerando il bene come se avesse i requisiti previsti dalla attuale normativa in termini di altezza dei vani che è prevista in ml 2,70.

Pertanto, i requisiti rapportati al periodo ante e ex post si equivalgono.

L'unica differenza, che non incide, però, sulla regolarità di costruzione dell'immobile, è la mancanza di agibilità per la insalubrità dei luoghi stante la presenza di aree di umidità sui muri perimetrali dell'immobile la cui eliminazione è possibile procedendo a bonifica.



Pertanto si ripete, per come già detto in udienza, la valutazione di € 61.200,00 è da ritenersi corretta.

All'esito di tale lavoro, sono stati richiesti valutazioni/chiarimenti "In ordine alla qualità del bene e per una eventuale nuova valutazione dell'immobile, udienza del 06/10/2025.

A tal fine la nuova verifica per come richiesto dal G.E. ha tenuto conto, oltre che del fattore mancanza di agibilità stante l'altezza inferiore agli standard minimi e della insalubrità dei locali per la presenza di umidità.

Ciò detto, ritenuto assumere un valore di € 650,00 a mq (vedi criticità rilevate) che moltiplicato per mq 72 superficie dell'immobile, la seconda stima, per come richiesta dal G.E. è pari ad € 46.800,00, spettando al Giudice l'adozione del valore di vendita, che a titolo illustrativo si ipotizza un valore da assumere come media dei valori: $\text{€ } 61.200,00 + \text{€ } 46.800,00 / 2 = \text{€ } 54.000,00$.

Tanto si è inteso esporre ad evasione dell'incarico affidatomi dal Giudice Dott. Giuseppe SICILIA.

Fagnano Castello lì 02/01/2025

Il CTU

Ing. Giorgio GALLO

