

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE I CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI PROC. ESEC. 188/2021**

OGGETTO: Proc. Esec. RG 188/2021, Relazione di Consulenza
Tecnica del CTU Ing. Giuseppe Maio
GIUDICE ESEC.: Dott. Giuseppe Sicilia;

Rende, 15/05/2023



**Il CTU:
Ing. Giuseppe Maio**

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Maio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di COSENZA al n° 3163 dell'Albo Professionale, ad espletamento dell'incarico affidatogli, di redigere una relazione di Consulenza Tecnica inerente l'immobile di cui alla proc. esec. in oggetto, espone di seguito il risultato del proprio lavoro:

PREMESSA:

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. G. Previte (successivamente avvicendato dall'ill.mo Giudice dott. G. Sicilia) ha conferito, con nomina del 13 maggio 2022 al sottoscritto ing. Giuseppe Maio, con studio tecnico in via M. Sironi n° 29 a Rende (CS), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare R.G. n. 188/2021. Esec. imm. promossa da XXXXXXXXXX, contro XXXXXXXX

Contestualmente alla suddetta nomina e successivo giuramento telematico in data 22/05/2022, con accettazione cancelleria in data 30/05/2022, **previo controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile**, al nominato CTU veniva richiesto (secondo i seguenti quesiti) di procedere:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi**

dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza

di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Dopo un attento studio della documentazione in atti, accertata la completezza documentale di cui all'art. 567 secondo comma cpc (presenti certificazione sostitutiva notarile del 26/11/2021 che individua catastalmente i beni, nota di trascrizione prot 31686/25578 del 12/11/2021 relativa ad atto giudiziario di pignoramento, estratto di mappa catastale integrato in data 16/05/2022), è stato eseguito un primo accesso presso la Banca dati dell'Agenzia del Territorio al fine di reperire la documentazione ipocatastale disponibile, necessaria all'effettuazione del sopralluogo sull'immobile, fissato dal nominato Custode Giudiziario Dott.ssa P. Colucci per il giorno 27/07/2022.

Nella suddetta data lo scrivente CTU, ha pertanto effettuato accesso all'immobile, rilevando tutti gli elementi necessari per la risposta ai quesiti proposti, ed eseguendo ampio ed esaustivo repertorio fotografico a supporto delle attività (SI VEDA VERBALE ALLEGATO 1).

Successivamente in data 05/09/2022, previa richiesta precedentemente effettuata, è stato effettuato accesso agli atti presso l'archivio notarile di Cosenza, al fine di recuperare l'atto di provenienza del cespite (ALLEGATO 2).

A fronte dell'analisi del suddetto documento, rilevato il titolo edilizio indicato in atto quale autorizzativo all'edificazione del cespite, in data 22/11/2022 (per come da disponibilità fornita) è stato eseguito un primo accesso agli atti presso l'archivio del settore edilizia privata del Comune di Cosenza. Le risultanze della documentazione contenuta nel fascicolo reperito hanno portato a concludere che gli estremi del titolo edilizio edificatorio indicati in atto di provenienza fossero errati. E' stato pertanto necessario effettuare ulteriori ricerche anche con la

collaborazione dell'archivista del settore edilizia privata del Comune di Cosenza, a fronte delle quali in data 27/02/2023 è stato effettuato secondo accesso agli atti con reperimento del fascicolo corretto del cespite e relativa documentazione di cui si dirà nel seguito. In data 08/05/2023 è stato effettuato accesso telematico presso la banca dati della Conservatoria dei registri di Cosenza al fine di effettuare ispezione ipotecaria

Infine in data 12/05/2023 è stato effettuato colloquio con il referente dello sportello unico per l'edilizia del Comune di Cosenza, al fine di verificare quanto riscontrato in merito alla regolarità del cespite

RISPOSTE AI QUESITI:

Quesito n° 1)... *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali...*

Il cespite oggetto di procedura è catastalmente censito presso l'NCEU del Comune di Cosenza al foglio di mappa n° 10, p.lla 725, sub 2, cat A/7 p T-1-2, alla via Gerolamo Sambiasi snc, rendita € 1.342,79; il tutto graffato con le p.lle 725 sub 5, 725 sub 6, che rappresentano le corti retro e fronte del bene. Confini: Nord p.lla 725 sub 8 BCNC; Est p.lla 725 sub 3 graff. 4; Sud p.lla 727; Ovest p.lla 725 sub 1 graff. 7. In considerazione delle caratteristiche distributive interne e peculiari del cespite, si ritiene non opportuno il frazionamento in più lotti e pertanto la vendita potrà essere esperita in unico lotto.

Quesito n° 2)...*ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A....*

Trattasi di porzione centrale di fabbricato residenziale a schiera del tipo villino su due livelli oltre piano seminterrato e sottotetto. Suddivisa in zona giorno al PT (soggiorno con zona cucina, e balconi a livello), zona notte al P1 (tre camere doppi servizi e balconi a livello), oltre tavernetta con cucina, ripostiglio e bagno al PS1 e sottotetto praticabile con due vani e bagno. Completano la proprietà due porzioni di corte esclusiva fronte e retro il cespite. In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile, con specifico riferimento all'art. 10 del DPR 633/1972, comma 8-bis (in vigore dal 23/08/2022), si ritiene che il trasferimento del cespite non sia assoggettabile ad I.V.A.

Quesito n° 3)...*ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni...*

A fronte dell'analisi del fascicolo del cespite e dalle caratteristiche costruttive dello stesso, la costruzione risulta di edificazione successiva alla data del 01/09/1967

Quesito n° 4)...*ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa...*

Sulla scorta delle risultanze degli accessi agli atti presso il settore edilizia privata del Comune di Cosenza, risulta che il corretto titolo con il quale il cespite è stato edificato è identificato nella concessione edilizia n° 19 del 02/07/1993, rilasciata dal Comune di Cosenza in data 02/08/1993 al sig. XXXXX per la realizzazione di alloggi per civile abitazione, volturata in data 27/01/1995 alla sig.ra XXXXX, legale rappresentante della società "XXXXXX" acquirente in data 02/12/1994 del quoziente di terreno interessato dall'edificazione (ALLEGATO 3).

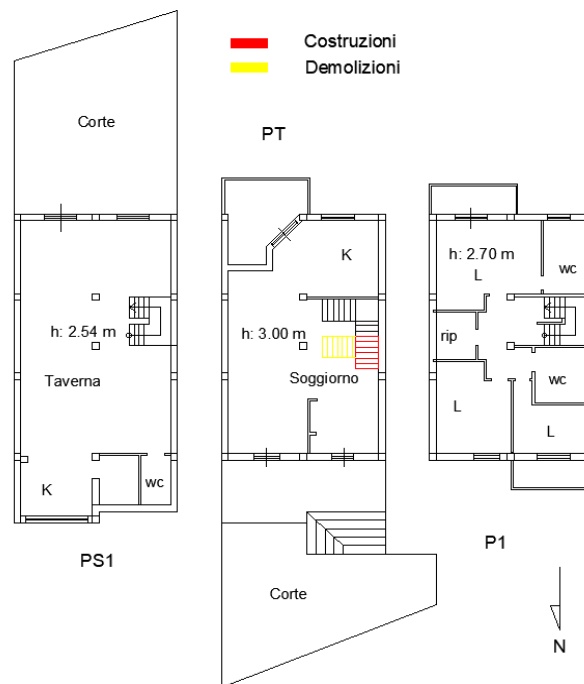
Rispetto al suddetto titolo risultano in atti due domande di condono edilizio:

- La prima presentata dalla sig.ra XXXXX, legale rappresentante della società "XXXXX" ed ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94, in data 23/02/1995 prot. 6426 e relativa all'intero complesso edilizio (di cui il cespite fa parte), per la realizzazione di alcune opere in difformità rispetto al progetto approvato Quanto sopra corredato della relazione tecnica e relativi elaborati grafici a firma dell'ing. XXXXXXXX (ALLEGATO 4).
- Successivamente a tale richiesta, la sola documentazione ufficialmente presente nel fascicolo del cespite è una relazione tecnica integrativa corredata di tutti gli allegati necessari, a firma dell'ing. XXXXXXXX trasmessa al servizio edilizia urbana, settore condono edilizio del Comune di Cosenza in data 20/04/2012 e dallo stesso acquisita in data 23/04/2012 al prot. 18695, e relativa specificatamente al solo cespite in oggetto ricompreso comunque nella richiesta di condono di cui al precedente punto (ALLEGATO 5). Dall'analisi della suddetta documentazione risultano difformità rispetto al progetto approvato riassumibili in:
 - o Ps1: Ampliamento della superficie con realizzazione di locale cucina e bagno;
 - o Pt: Ampliamento di superficie residenziale con realizzazione terrazzo
 - o P1: Realizzazione balcone

A fronte di quanto sopra risulta calcolata l'oblazione con pagamento della relativa quota (presenti le ricevute) con un conguaglio di cui non si ha ricevuta pari ad € 238,98. Di fatto il titolo in sanatoria non è stato rilasciato materialmente

- E' infine stato reperito in atti il certificato di collaudo statico datato 27/11/1995 (ALLEGATO 6)

Si specifica che fatto salvo una lieve difformità nella sagoma della scala interpiano zona PT, lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente a quanto negli ultimi elaborati grafici di cui alla domanda di condono edilizio suddetta:



Planimetria di Confronto rispetto agli elaborati grafici di cui alla domanda di condono prot. 6426

Da un confronto effettuato con il referente dello sportello unico per l'edilizia del Comune di Cosenza, l'iter procedurale, relativamente al condono avviato (e non ancora concluso), può essere ripresa con apposita richiesta presso il suddetto ufficio, che verrà vagliata al fine delle conclusioni del procedimento.

Quesito n° 5)... *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985...*

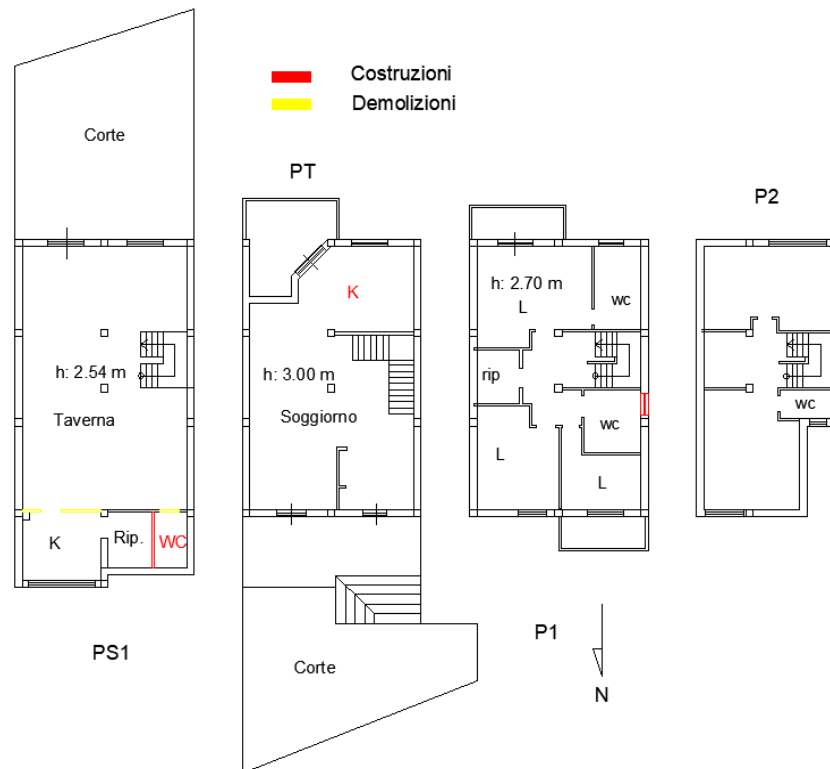
Non essendo presenti nel compendio terreni di cui al quesito proposto si omette di allegare il Certificato di destinazione Urbanistica in quanto le uniche porzioni di area scoperta risultano essere corti pertinenziali del cespite

Quesito n° 6)... *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali...*

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli che attualmente identificano l'immobile presso l'NCEU di Cosenza; si allegano in calce alla presente la visura catastale del cespite con le relative planimetrie reperite presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio (ALLEGATO 7).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta documentazione, sono state rilevate lievi difformità consistenti in:

- Differente distribuzione interna del PS1 con creazione locale WC
- Difformità forometrica sul fronte Ovest del P1 (serramento non presente)



Planimetria di Confronto rispetto agli elaborati grafici catastali

Coerentemente con quanto espresso al quesito di cui al precedente punto 4), si ritiene corretto effettuare l'aggiornamento delle planimetrie catastali successivamente alla conclusione dell'iter di condono edilizio anzidetto, con costi quantificabili in:

- € 50,00 presentazione scheda catastale;
- € 500,00 per spese tecniche

Quesito n° 7)...ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto...

Dall'analisi della documentazione disponibile in atti, risulta notifica del pignoramento ad opera dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data 11/10/2021. Alla data di cui sopra, il cespite risultava già di intestato alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per come da risultanze contenute presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio; si rimanda in merito alla visura catastale storica di cui all'allegato del precedente quesito n° 6 in coda alla presente relazione.



Quesito n° 8)...a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù...

A fronte dell'ispezione ipotecaria effettuata presso la banca dati della Conservatoria dei Registri di Cosenza (ALLEGATO 8) e per come da documentazione disponibile in atti ad oggi risultano per il cespite in esame le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria a concessione garanzia mutuo iscritta in data 05/03/2013 al n° 5592 del reg. generale e al n° 473 del reg. particolare per € 372.550,62, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede Roma (cf 009339391006), della durata di anni 20, a carico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e titolare della piena proprietà;
- Atto esecutivo/Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 12/11/2021 al n° 31686 del reg. generale ed al n° 25578 del reg. particolare, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede Roma (cf 009339391006) ed a carico XXX e titolare della piena proprietà.

Dalla suddetta ispezione sono risultate inoltre precedenti formalità oramai cancellate

Quesito n° 9)... a determinare il valore degli immobili pignorati...

DATI METRICI (SUPERFICIE COMMERCIALE/CONSISTENZE):

La superficie reale di un immobile viene definita come la misura geometrica complessiva rilevata ad 1,50 m dal pavimento dell'area definita dal perimetro dell'immobile stesso, considerando il filo esterno dei muri perimetrali ed il filo mediano delle pareti di confine.

Generalmente un immobile è composto da ambienti a differenti destinazioni d'uso, in corrispondenza dei quali si determinano differenti tipi di superfici, quali ad esempio:

Superfici principali: specifiche delle funzioni dell'abitare e dunque vani quali soggiorno, cucina, bagno, camere;

Superfici secondarie: spazi utilizzati con dipendenza diretta dalle superfici primarie quali ad esempio: balconi, terrazze;

Superfici di pertinenza: con funzione di spazi complementari alle superfici principali, quali ad esempio: soffitte, cantine, lavanderie.

Tali ultime due tipologie di superfici reali, vengono "omogeneizzate" a mezzo dell'indice conosciuto quale "rapporto mercantile", per poter essere accomunate alla superficie principale, individuando così la superficie commerciale.

Nel caso di specie, si sono effettuati rilievi metrici in sede di sopralluogo al fine di poter effettuare la successiva redazione della planimetria rappresentativa dello stato dei luoghi, determinando poi le superfici con ausilio di software AUTOCAD, per il calcolo delle superfici principali e secondarie, così come riportato nel prospetto di seguito per l'intero cespite:

<i>Subject</i>	<i>Piano</i>	<i>Tipo</i>	<i>Superficie reale (rilevata- mq)</i>	<i>Indice</i>	<i>Superficie ponderata (mq)</i>	
fig 10, p.Ila 725 sub 5	T	Superficie Principale	75	1	75	
		Superficie Secondaria (Balconi)	25	0,3	7,5	
		Superficie Secondaria (Balconi)	12	0,1	1,2	
		Superficie Pertinenza (Corte)	47	0,1	4,7	
		Superficie Totale	159		88,4	
	1	Superficie Principale	76	1	76	
		Superficie Secondaria (Balconi)	10	0,1	1	
		Superficie Totale	86		77	
	S1	Superficie Pertinenza	95	0,5	47,5	
		Superficie Pertinenza (Corte)	61	0,02	1,22	
		Superficie Totale	156		48,72	
	2	Superficie Pertinenza	54	0,5	27	
		Superficie Totale	54		27	
	TOT		Superficie Totale	455		241,12

NOTA: Nel caso di specie il rapporto mercantile relativo alle superfici dei balconi, è stato posto pari a 0,30 (fino alla concorrenza di 25 mq), quello delle pertinenze pari a 0,5, quello delle pertinenza di ornamento pari a 0.1 (fino alla concorrenza della relativa superficie principale); valori ottenuti quali rapporto tra i prezzi marginali delle superfici secondarie/pertinenziali e principali di immobili posti in vendita sul mercato e suffragato da quanto previsto nel DPR 138/98

METODO DI STIMA – VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

Si è proceduto ad effettuare una stima diretta pluriparametrica a mezzo della metodologia del “*Market Comparison Approach*”, in breve *MCA*. Tale metodologia si basa sul fondamento che è il mercato, a determinare il prezzo dell'immobile in oggetto, partendo dal fatto che il mercato stesso ha già fissato il prezzo di immobili simili. Il metodo pertanto parte dalla rilevazione dei dati di compravendita e/o ove non disponibili, di offerte recenti (c.d. “asking price”) di immobili simili (*comparables*) al subject, in zone omogenee. La valutazione di tali immobili avviene “comparandone” alcune caratteristiche ben definite, scelte in funzione sia di caratteri quantitativi che economici, individuando pertanto le analogie tra due beni di cui si conosce uno solo dei due prezzi. Al fine di ridurre la “distanza” tra il prezzo offerta

ed il prezzo conclusivo a seguito di compravendita dopo un “ragionevole periodo di contrattazione tra le parti”, viene utilizzato inoltre un parametro percentuale che tiene conto della “scontistica” ipotizzata a seguito della trattativa, utilizzando tale dato quale valore offerta. Tutto quanto sopra suffragato inoltre da analisi di mercato con interviste ad agenti immobiliari operanti nella specifica zona.

ANALISI DI MERCATO E SEGMENTO IMMOBILIARE:

Come già precedentemente riportato, il cespite è localizzato alla via Gerolamo Sambiasè, in zona periferica residenziale della città di Cosenza, a media densità edilizia, caratterizzata da fabbricati omogenei per tipologia ed epoca costruttiva. L’immobile è raggiungibile attraverso la viabilità comunale. Da una indagine condotta sui siti delle maggiori agenzie immobiliari, risulta un mercato abbastanza attivo, per lo più con compravendite che avvengono tra privati, e profilo acquirente utilizzatore, di ceto medio. La forbice di valori possibili oscilla tra i 1.100 €/mq per gli immobili meno quotati fino ai 1.700 €/mq degli immobili più recenti o comunque ristrutturati sia internamente che esternamente e tecnologicamente adeguati.

CAMPIONE DI CONFRONTO (COMPARABLES):

Il campione di confronto per l’effettuazione della comparazione rispetto al subject, è stato stabilito a seguito di ricerca all’interno dei siti delle maggiori agenzie immobiliari operanti in zona; la ricerca è stata condotta circoscrivendo una zona di raggio pari a circa 1000 m rispetto alla posizione dei subjects. Le relative schede contenenti le caratteristiche dei “comparables” così come pubblicati dalle relative agenzie, rimangono disponibili presso l’archivio dello scrivente.

VALUTAZIONE DFEL CESPITE (ANALISI MCA E RELATIVE TABELLE):

Si riportano di seguito le risultanze dell’analisi MCA nelle cui tabelle compare il valore di stima (la cui verifica di attendibilità è definita come la differenza percentuale tra il prezzo corretto massimo e quello minimo, rapportata a quest’ultimo e che deve risultare inferiore al 15%), quale media dei prezzi corretti dei tre comparabili così come definiti nella tabella di valutazione. Si ricorda che tale valore rappresenta il “più probabile valore di mercato”, a meno delle riduzioni per regolarizzazioni/assenza di garanzia etc., per come richiesto e che verranno esplicitate nella tabella finale di sintesi, rappresentativa del valore di stima:

Data	07/05/2023
ID Perizia	10/725/5
Cliente	RG 188/2021

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE	Via Sambiasse - Cosenza	Via Sambiasse n° 46 - Cosenza	Via Sambiasse n° 5 - Cosenza	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 260.000,00	€ 340.000,00	€ 135.000,00	
SCONTO (%)	10,00%	12,00%	12,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 234.000,00	€ 299.200,00	€ 118.800,00	
data (mesi)	12	1	1	0
superficie princip.	240	287	146	241,12
superficie giardino	0	0	0	0
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	12	0	0
bagni n.	2	3	2	4
piano	1	0	2	0
ascensore	NON PRESENTE	NON PRESENTE	PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	BUONO	BUONO	DISCRETO	DISCRETO
panoramicità - particolarità	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA
classe energetica	E - F - G	E - F - G	E - F - G	E - F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	240	290,6	146	241,12
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 975,00	€ 1.029,59	€ 813,70	€ 813,70

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 390,00	-€ 498,67	-€ 198,00	
superficie princip.	€ 975,00	€ 1.029,59	€ 813,70	
superficie giardino	€ 40,68	€ 40,68	€ 40,68	
superficie box	€ 406,85	€ 406,85	€ 406,85	
superficie p.auto coperto	€ 325,48	€ 8,14	€ 8,14	
superficie p.auto scoperto	€ 244,11	€ 40,68	€ 40,68	
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
piano	-€ 2.340,00	-€ 2.992,00	€ 1.188,00	
ascensore	€ 11.700,00	€ 14.960,00	€ 5.940,00	
stato manutentivo	€ 36.168,00	€ 36.168,00	€ 36.168,00	
panoramicità	€ 11.700,00	€ 14.960,00	€ 5.940,00	
dotazione tecnologica	€ 4.680,00	€ 5.984,00	€ 2.376,00	
classe energetica	€ 7.020,00	€ 8.976,00	€ 3.564,00	
epoca costruttiva	€ 7.020,00	€ 8.976,00	€ 3.564,00	

TABELLA di VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 234.000,00	€ 299.200,00	€ 118.800,00	€ 216.266,99
data	-€ 4.680,00	-€ 498,67	-€ 198,00	0
superficie princip.	€ 911,34	-€ 37.332,49	€ 77.399,01	241,12
superficie giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	-€ 488,22	€ 0,00	0
bagni n.	€ 16.000,00	€ 8.000,00	€ 16.000,00	4
piano	€ 2.340,00	€ 0,00	-€ 2.376,00	0
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	-€ 5.940,00	NON PRESENTE
stato manutentivo	-€ 36.168,00	-€ 36.168,00	€ 0,00	DISCRETO
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	ADEGUATA
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 212.403,34	€ 232.712,62	€ 203.685,01	€ 216.266,99
valore minimo				€ 203.685,01
valore massimo				€ 232.712,62
Divergenza percentuale assoluta:	12,47%			
ATTENDIBILE:	VERO			

	EURO	EURO/MQ
COMPARABLE 1	€ 212.403,34	€ 880,90
COMPARABLE 2	€ 232.712,62	€ 965,13
COMPARABLE 3	€ 203.685,01	€ 844,75
SUBJECT	€ 216.266,99	€ 896,93

SINTESI VALUTATIVA:

Si riporta nel seguito la tabella di sintesi nella quale compare il più probabile valore di stima ridotto dei costi di regolarizzazione/assenza di vizi per come richiesto dal quesito e per come individuati nei precedenti paragrafi:

Valore di mercato (analisi MCA)	216.266,99 €
Costi per regolarizzazione urbanistica	238,00 €
Costi per regolarizzazione catastale	550,00 €
Riduzione Valore di mercato per assenza vizi (15%)	32.440,05 €
Valore finale	183.038,94 €

Quesito n° 10)... *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando...*

Come già espresso nella risposta al quesito n° 1 si ritiene opportuna e più proficua la vendita in unico lotto non frazionato, in considerazione delle caratteristiche distributive interne nonché peculiari del cespite.

Quesito n° 11)... *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato...*

A fronte delle risultanze dell'accesso al cespite effettuato congiuntamente con il nominato custode dott.ssa P. Colucci ed in relazione anche alle dichiarazioni contenute nel relativo verbale (allegato in coda alla presente), il cespite risulta occupato del debitore sig.ra xxxxxxxxxxxxxx, unitamente ai suoi familiari, (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx). A completamento nella risposta di tale quesito e per come da raccomandazioni contenute nella nomina, si porta a conoscenza che sia da evidenze oggettive in fase di sopralluogo che per come dichiarato dal debitore, il xxxxxxxxxx occupante il cespite, risulta affetto da disabilità.

Quesito n° 12)... *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità...*

Non risultano in essere procedure espropriative legate a pubblica utilità

Quesito n° 13)...*ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri...*

Si rimanda agli ALLEGATI NN° 9-10 in coda alla presente trattazione

Quesito n° 14)...*a depositare una separata e succinta descrizione del lotto...*

Si rimanda all'ALLEGATO n° 11 in coda alla presente trattazione

Quesito n° 15)... *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)...*

Si rimanda alla separata relazione richiesta

CONCLUSIONI:

Il sottoscritto, fedele all'impegno assunto, con il presente elaborato, ritiene di aver assolto al mandato conferito, con la coscienza di avere operato al solo scopo di aiutare la ricerca della verità. Resta a disposizione della S.V. ill.ma. Il presente elaborato è composto da nove pagine, oltre agli allegati ed alle fotografie anzidetti, unitamente alle osservazioni di parte attrice ed alle sommarie valutazioni alle stesse che ne costituiscono parte integrante.

Porge Ossequi

RENDE 15/05/2023



IL C.T.U.

Ing. Giuseppe Maio