

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Giuseppe Sicilia

Esecuzione Immobiliare n. 197/2021 R.G.E.

VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI IN CAUSA



Il sottoscritto Arch. Carmine Bartucci, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni di cui all'Esecuzione in epigrafe, riguardo alle osservazioni dell'elaborato peritale, notificate a mezzo PEC, a firma

Parte dal debitore esecutato, ritiene di controdedurre quanto meglio di seguito specificato.

Valore di mercato del bene in oggetto

Il valore di riferimento utilizzato nella valutazione dell'immobile è stato acquisito da una indagine effettuata mediante consultazioni presso alcune Agenzie Immobiliari operanti in città, le quali, verbalmente, hanno riferito al sottoscritto che in base alla consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione, di manutenzione e tipo di finiture e qualità delle stesse l'importo può attestarsi ad euro 1.100 al mq.

Considerato che sia esteticamente che internamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e mantenimento si è ritenuto, quindi, opportuno valutare l'immobile utilizzando quale valore di riferimento tale importo.

Se invece per la determinazione del valore dell'immobile si prende in analisi la Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio – cosiddetti Valori OMI (come di seguito riportati), – del II semestre 2021 relativi alla zona “E1 - Suburbana Località Vadue, (vedi mappa estratta dal Portale Geopoi dell'Agenzia delle Entrate) il valore di riferimento per metro quadro può essere definito, prudenzialmente, in euro 900,00 al mq. (per il buono stato di conservazione, mantenimento e finiture dell'immobile)





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: CAROLEI

Fascia/zona: Suburbana/SUBURBANA - LOCALITA VADUE

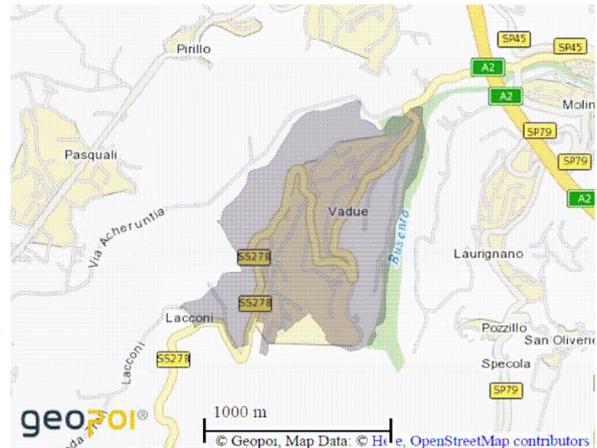
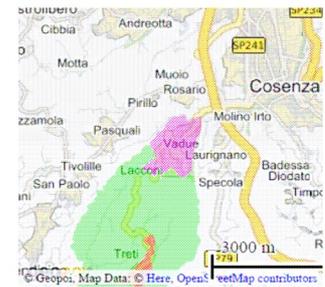
Codice zona: E1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1050	L	2,7	4	L
Box	Normale	465	660	L	2,4	3,3	L
Ville e Villini	Normale	810	1150	L	2,9	4,3	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Superficie commerciale dell'appartamento

Relativamente alla superficie commerciale dell'appartamento si specifica che:

in sede di sopralluogo avvenuto in data 14/06/2022 si è proceduto alla misurazione dell'immobile, come indicato nel verbale (peraltro letto confermato e sottoscritto dall'Esecutato), e che da tali rilievi risulta che l'immobile ha una superficie pari a mq. 146,50 (compreso 30 cm di misurazione muri esterni e tramezzature) e mq. 28,30 di n. 2 balconi (mq. 18,10 + mq 10,20) pertanto la superficie totale calcolata risulta essere, indicata nella Relazione, pari a mq. 154,90 (146,50 + 30% di superficie balconi pari a 8,4 mq).

Vizi e difetti

In fase di sopralluogo il sottoscritto ha rilevato tracce di umidità su una parete del vano scala di accesso all'appartamento, ma non considerata in fase di valutazione in quanto all'interno dell'immobile non sono state riscontrate tracce di umidità.



Per quanto riguarda invece il rifacimento della pavimentazione del piazzale esterno, evidenziato nella CTP, non è risultato un tale degrado da richiedere urgenti lavori di ripristino.

In merito invece al rifacimento di parte dei solai di alcuni balconi e di alcune porzioni del solaio di copertura nonché cornicioni e frontalini dei balconi si può stabilire un importo pari ad euro 100,00 al mq. da decurtare al valore finale dell'immobile.

Riepilogando il valore finale dell'immobile è così determinato:

Valore immobile (mq. 154,90 x 900 €/mq)	€ 139.410,00
a decurtare Interventi migliorativi (Rifacimento di parte dei solai di alcuni balconi, cornicioni, frontalini dei balconi) euro 100,00 mq. x 154,90	€ 15.490,00
Valore finale Immobile	€ 123.920,00

Nella certezza di aver ottemperato all'incarico conferitogli, il sottoscritto Consulente Tecnico rimane a disposizione nel caso si rendano necessari eventuali chiarimenti.

Marano Marchesato (Cs) lì 10 novembre 2022

Arch. Carmine Bartucci

