

TRIBUNALE ORDINARIO DI
COSENZA

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento R.G. n. 16/2024

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO**

Il Giudice

Dott. Giuseppe Sicilia

Il CTU

Ing. Grazia Belli



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott. Giuseppe Sicilia**

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I – Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R.G. n. 16/2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. Premessa e Dichiarazione di conformità normativa

Con il provvedimento del 06/05/2024, nella pratica di R.G. n.16/2024 promossa da [REDACTED]

[REDACTED]

la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Dott. Ing. Grazia Belli, nata a Cosenza il 12/03/1985, C.I. AY 5797757, C.F. BLLGRZ85C52D086Q, P.IVA 03589720782, iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza, al numero 6291-A, con studio tecnico in Rende (CS) alla via Tevere n.42, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 07/05/2024, la sottoscritta accettava l'incarico peritale in modalità telematica e si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

2. Documentazione acquisita e organizzazione delle operazioni peritali

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

- ALLEGATO 1 – Verbale sopralluogo
- ALLEGATO 2 – visura attuale per abitazione (part. 552 sub 10 e part. 557 sub 11)



- ALLEGATO 3 – visura attuale per magazzino part. 557 sub 2
- ALLEGATO 4 – visura storica per abitazione (part. 552 sub 10 e part. 557 sub 11)
- ALLEGATO 5 – visura storica per magazzino part. 557 sub 2
- ALLEGATO 6 – Estratto di mappa
- ALLEGATO 7 – Planimetria
- ALLEGATO 8 – raccolta fotografica
- ALLEGATO 9 – DIA n.633/2006
- ALLEGATO 10 – Stralcio strumento urbanistico vigente (webgis)
- ALLEGATO 11 – Atto pignoramento
- ALLEGATO 12 – Annunci immobiliari
- ALLEGATO 13 – Tabella riassuntiva
- ALLEGATO 14 – Privacy

3. Dati immobili

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima sono situati in Cosenza (CS), via Gaeta n.26 ed sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- Unità immobiliare – Abitazione di tipo civile – Comune di Cosenza (CS), **Foglio 22 Particella 552 Subalterno 10 e Particella 557 subalterno 11**, Via Gaeta n.26 piano 4-5, cat. A/2, cl.1, vani 7, R.C. di euro 310,91;
- Unità immobiliare – Magazzino – Comune di Cosenza (CS), **Foglio 22 Particella 557 subalterno 2**, Via Gaeta n.26 piano T, cat. C/2, cl.1, consistenza 9 m², R.C. di euro 13,94.

4. Cronologia principali operazioni peritali

- 28/05/2024: Richiesta online documentazione catastale (visura storica) presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio;
- 28/05/2024: Sopralluogo presso l'immobile pignorato;
- 28/05/2024: Richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza;
- 01-08-16/07/2024: Accesso atti, visione e estrazione copie dei documenti tecnici presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza.



4.1. Svolgimento delle indagini peritali mediante sopralluogo

Le operazioni peritali mediante sopralluogo presso i luoghi oggetto del procedimento, indicato sull'atto di pignoramento con gli identificativi catastali: catasto fabbricati del Comune di Cosenza al foglio n.22, particella n.552 sub.10 e particella 557 su.11, cat. A/2 e foglio 22 particella 557 sub 2, cat. C/2 sono state eseguite il giorno 28/05/2024.

A seguito dell'accordo con l'Avv. Iliana Dardis, Custode dei beni immobili oggetto del pignoramento, il CTU si recava con il Custode presso il luogo oggetto del procedimento sito in Cosenza (CS), alla via Gaeta n. 26, nel centro storico della città. Durante il sopralluogo, il CTU visionava gli immobili. Il CTU si riservava la possibilità di recuperare la documentazione urbanistica al fine di valutare anche la corretta disposizione degli ambienti rispetto a quanto riportato nei progetti depositati presso il Comune, nonché la regolarità urbanistica. Si redigeva verbale di sopralluogo congiunto con il Custode (ALLEGATO 1).

5. Quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione e risposta agli stessi

Per meglio articolare le risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, si riportano di seguito gli stessi e le relative risposte.

Quesito preliminare:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;



- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Risposta al Quesito preliminare:

Il CTU, presa visione del fascicolo, si è accertato della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Dalla documentazione risulta che il creditore procedente ha depositato sia la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, relativa agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. La certificazione risale fino all'anno 2006, nel quale i debitori hanno acquistato i



beni pignorati. Si fa inoltre riferimento all'ipo [REDACTED]

Dalla visione del fascicolo telematico, non risulta il deposito da parte del creditore procedente né visure, storiche o attuali, né planimetrie, ma solo l'estratto di mappa. Il CTU ha dunque reperito la seguente documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio:

- visura attuale per abitazione (part. 552 sub 10 e part. 557 sub 11) – ALLEGATO 2;
- visura attuale per magazzino part. 557 sub 2 – ALLEGATO 3;
- visura storica per abitazione (part. 552 sub 10 e part. 557 sub 11) – ALLEGATO 4;
- visura storica per magazzino part. 557 sub 2 – ALLEGATO 5

Il CTU ha potuto constatare che dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile. Si evidenzia l'assenza delle planimetrie sia dell'abitazione, sia del magazzino, depositate in catasto.

1° Quesito:

“...provveda l'esperto... 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;”

Risposta al 1° Quesito:

I beni oggetto del presente provvedimento di esecuzione e della stima sono situati in Cosenza, e sono identificati, sull'atto di pignoramento, dai seguenti dati catastali:

- Unità immobiliare – Abitazione di tipo civile – Comune di Cosenza (CS), **Foglio 22 Particella 552 Subalterno 10 e Particella 557 subalterno 11**, Via Gaeta n.26 piano 4-5, cat. A/2, cl.1, vani 7, R.C. di euro 310,91;
- Unità immobiliare – Magazzino – Comune di Cosenza (CS), **Foglio 22 Particella 557 subalterno 2**, Via Gaeta n.26 piano T, cat. C/2, cl.1, consistenza 9 m², R.C. di euro 13,94.

L'abitazione copre una superficie che si estende su due fabbricati differenti, da qui la doppia indicazione delle particelle catastali 552 e 557, mentre il magazzino fa parte del fabbricato identificato dalla particella catastale 552. Dall'estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Cosenza (ALLEGATO 6), i confini della particella 552 sono così identificati sul foglio 22:



- a nord, con traversa interna via Gaeta;
- ad est con particelle 557, 556 e 514;
- a sud con via Lungocrati de Seta;
- ad ovest con via Galeazzo da Tarsia.

I confini della particella 557 sono così identificati sul foglio 22:

- a nord, con traversa interna via Gaeta;
- ad est con particella 558;
- a sud con particelle 514 e 556;
- ad ovest con particella 552.

Dalla visura catastale del magazzino, risulta per questo una superficie catastale di 9 mq; per l'abitazione, la visura riporta il numero di vani pari a 7, ma non la superficie. Dalla planimetria allegata alla documentazione urbanistica recuperata presso il Comune di Cosenza – di cui si parlerà in seguito – risulta una superficie di circa 240 mq.

2° Quesito:

“...provveda l'esperto... 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;”

Risposta al 2° Quesito:

I beni pignorati sono un'abitazione civile ed un magazzino.

L'abitazione è posizionata al quarto piano senza ascensore di uno stabile molto datato, ubicato nella zona vecchia della città di Cosenza. Seguendo la planimetria recuperata dalla documentazione richiesta presso il Comune di Cosenza (ALLEGATO 7), l'abitazione si espande lungo un corridoio ad L: presenta la caratteristica delle case molto antiche, secondo la quale vani attigui sono comunicanti tra loro. Partendo dall'ingresso principale che dà sul primo tratto di corridoio, da destra si trovano: una dispensa e un deposito (nel quale è alloggiata la scala che permette di salire al sottotetto con funzione di soffitta che si espande per tutta l'area dell'abitazione); la sala da pranzo, il salotto, tre camere da letto, un ripostiglio – questi vani affacciano tutti sul secondo tratto di corridoio; la cucina e il bagno. In ALLEGATO 8 la raccolta



fotografica dei vari ambienti. L'immobile è dotato dell'impianto elettrico, idrico e fognario, ma non di impianto di riscaldamento con caldaia. Ha infissi in alluminio con doppio vetro camera.

3° Quesito:

“...provveda l'esperto... 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;”

Risposta al 3° Quesito:

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto del pignoramento risulta edificato antecedentemente alla data del 2 settembre 1967. Quella zona della città presumibilmente è stata costruita nel tardo '800. D'altronde, l'amministrazione competente non ha fornito documentazione inerente la costruzione, ma ha recuperata una DIA del 2006 [REDACTED] (ALLEGATO 9).

4° Quesito:

“...provveda l'esperto... 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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui 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;”**

Risposta al 4° Quesito:

Come precedentemente osservato, l'immobile risulta datato prima del 1967 e presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza, non risulta documentazione tecnica inerente l'edificazione dello stabile. In merito all'abitazione pignorata, risulta la DIA n. 633 del 200 [REDACTED] [REDACTED] relative alla realizzazione della controsoffittatura dell'intero immobile con lastre di cartongesso e il rifacimento dell'impianto elettrico. Dal punto di vista urbanistico, l'immobile manca del certificato di agibilità e non risultano le planimetrie sia dell'abitazione che del magazzino, depositata né in Catasto, né all'ufficio urbanistica. Per il certificato di agibilità si deve



presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità - SCA all'amministrazione comunale, a firma di un tecnico incaricato che assevera una serie di caratteristiche che rendono l'immobile agibile. Tra diritti di segreteria, onorario del tecnico incaricato e professionalità, tale SCA ha un costo medio di circa € 1.000. Per le planimetrie, in Catasto vanno presentate due pratiche di aggiornamento mediante DOCFA al costo di 50,00 € per ogni unità immobiliare + onorario tecnico incaricato alla presentazione delle due pratiche DOCFA ~200,00 €, per un totale di circa 300,00 €.

5° Quesito:

“...provveda l'esperto... 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;”

Risposta al 5° Quesito:

Non ci sono terreni tra i beni pignorati. In ogni caso, in ALLEGATO 10, si ha lo stralcio dello strumento urbanistico vigente, da cui si evince che il fabbricato cade in centro storico, zona saturata, a ridosso di zona a rischio R4, in area in cui sorgono Immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

6° Quesito:

“...provveda l'esperto... 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;”

Risposta al 6° Quesito:

I beni oggetto di pignoramento vengono descritti sull'atto di pignoramento (ALLEGATO 11) come segue: “... in Comune di Cosenza alla Via Gaeta n.26,

appartamento posto al terzo piano composto da 5 vani, cucina, ingresso – corridoio, bagno e ripostiglio, con annessa e sovrastante soffitta, confinante con via Gaeta, via Galeazzo di Tarsia, vi [REDACTED]

In catasto al foglio 22, particelle graffate 552 sub. 10 e 557 sub. 11, cat. A/2 Cl.1 vani 7, RC € 310.91



magazzino posto al piano terra, avente accesso dall'androne del fabbricato dai due lati, con proprietà Straticò e con via Gaeta. *In catasto al foglio 22, particella graffata 557 sub. 2, piano T Z.C, cat. C/2 Cl.1, mq 9, RC € 13.94*"

I dati riportati sull'atto di pignoramento corrispondono correttamente con quanto riportato sulle visure attuali. Relativamente alla planimetria dell'abitazione, sebbene questa non sia depositata in Catasto, quella presentata nella DIA del 2006 corrisponde all'attuale stato di fatto dell'abitazione (Allegato 6). Per quella del magazzino, questa va redatta e depositata sia in Catasto che in Comune.

7° Quesito:

"...provveda l'esperto... 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;"

Risposta al 7° Quesito:

[Redacted text block]

In nessun caso gli immobili sono comodamente divisibili, dal momento che sia l'abitazione che il magazzino presentano un unico accesso.



8° Quesito:

“...provveda l’esperto...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;”

Risposta al 8° Quesito:

- [REDACTED]
- [REDACTED]



9° Quesito:

“...l'esperto...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;”

Risposta al 9° Quesito:

Al fine di individuare il valore dell'immobile oggetto della presente procedura di pignoramento, tra i vari criteri di stima offerti dalla disciplina dell'estimo, si è scelto di ricercare il *più probabile valore di mercato*, in quanto tale valore ha il vantaggio di recepire, con più immediatezza, gli "ordinari" orientamenti del mercato. Infatti, il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni". A tal proposito, la ricerca del più probabile valore di mercato verrà svolta seguendo diverse metodologie in maniera tale da avere un paniere di probabili valori dei beni oggetto di pignoramento. Si inizierà applicando prima la *metodologia indiretta* che prevede l'uso di indicatori forniti dai più rispettabili riferimenti del settore immobiliare; poi si passerà a calcolare il valore degli immobili attraverso la *metodologia diretta*, ovvero comparando sinteticamente ciò che offre il mercato immobiliare in termini di annunci di vendita di immobili simili per caratteristiche e posizione a quelli in esame; infine, attraverso la *metodologia dei punti di merito* si caratterizzeranno i risultati ottenuti con eventuali peculiarità dell'immobile pignorato.

Preliminarmente all'applicazione di qualsiasi metodologia è necessario individuare la superficie commerciale dell'intero lotto in vendita (appartamento + magazzino): essa si calcola come un fattore moltiplicativo per la superficie dell'immobile. Tale fattore vale 1 per la superficie



dell'appartamento, 0.25 per il magazzino. Considerando che l'abitazione è stata misurata come pari a 240 mq, mentre il magazzino 9 mq, **la superficie commerciale si stima paria a 242,25 mq.**

METODOLOGIA INDIRECTA

Indicazioni Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Si può procedere ora alla stima del più probabile valore di mercato. A tal proposito, si è inteso valutare diversi dati di partenza. In primo luogo, sono state ricercate le quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona e la tipologia in esame; il dato più aggiornato di tali quotazioni è però riferito al 1° semestre 2024, Fig.1. Tali quotazioni offrono una forbice di valori per uno stato conservativo "normale" del bene immobile: per Cosenza (Semicentrale/Centro storico), per tipologia Abitazioni di tipo economico, la forbice va da un minimo di 520,00 €/mq ad un massimo di 760,00 €/mq.

→ www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php

Provincia: COSENZA
Comune: COSENZA
Fascia/zona: Semicentrale/CENTRO STORICO
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 4
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
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	300	4000	L	2,6	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	760	L	2	2,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Figura 1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2024 per la zona e la tipologia in esame – in evidenza Valore Mercato

Stando alle indicazioni dell'OMI, si può utilizzare il valore minimo dal momento che il lotto si trova in palazzo molto antico e che le condizioni dell'appartamento necessitano di ristrutturazione. Per tale motivazione:

$$V_{OMI} = 242,25mq \cdot \frac{520 \text{ €}}{mq} = 125.970 \text{ €}$$



Altro riferimento importante in ambito immobiliare è Borsinoimmobiliare.it, che rispetto all'OMI tiene conto degli andamenti del mercato reale. Per la stessa zona e tipologia dell'immobile in esame, il sito riporta un valore molto simile a quello dell'OMI, con un minimo di 515,00 €/mq, un massimo di 635,00 €/mq. Per le motivazioni già espresse, si considera il valore minimo:

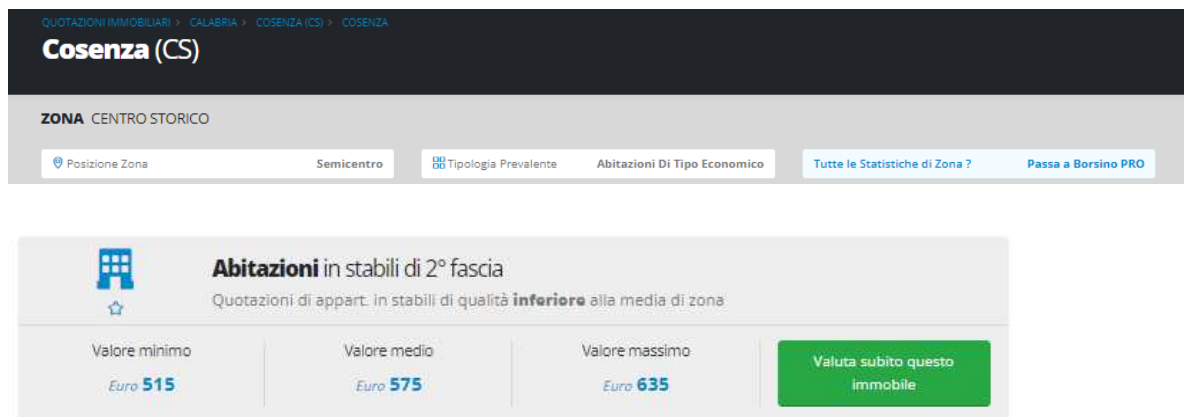


Figura 2. Banca dati delle quotazioni immobiliari di BorsinoImmobiliare

Utilizzando il valore medio, la valutazione dell'immobile in esame risulta:

$$V_{OMI} = 242,25mq \cdot \frac{515 \text{ €}}{mq} = 124.759 \text{ €}$$

METODOLOGIA DIRETTA

La metodologia diretta prevede di valutare le proposte di mercato simili per posizione, ampiezza e tipologia all'immobile oggetto di pignoramento. Questa metodologia è necessaria per avere immediata contezza dello stato effettivo del mercato immobiliare a livello locale.

Per la zona Centro storico di Cosenza, la maggior parte degli annunci riguardano immobili all'asta in fabbricati datati, da ristrutturare o semi ristrutturati, come i beni pignorati nel presente procedimento. In ALLEGATO 12 sono stati selezionati gli annunci immobiliari di cui si riportano i dati salienti in Tab:

Tabella 1 Tratti salienti degli annunci in Cosenza Centro Storico (ALLEGATO 12)

	Via	mq	€	€/mq (circa)
Annuncio 1	Corso Telesio	170	81.000	476,00
Annuncio 2	Gaeta	242	60.168	249,00
Annuncio 3	Santa Lucia	175	10.828	62,00
Annuncio 4	Santa Lucia	90	35.000	388,00



Come possibile notare, il valore a metro quadrato scende notevolmente, anche perché nell'ultimo decennio la zona Centro storico versa in uno stato di degrado. Facendo la media di tutti valori a mq recuperati dagli annunci, si ottiene un prezzo medio di vendita di 293,75 €/mq. Prendendo a riferimento tale valore, il prezzo di mercato dell'immobile risulterebbe:

$$V_{\text{MERCATO}_{\text{cosenza}}} = 242,25\text{mq} \cdot \frac{293,75\text{€}}{\text{mq}} = \mathbf{71.160,94\text{€}}$$

STIMA SINTETICA CON PROCEDIMENTO PER PUNTI DI MERITO

In ultima analisi, si può procedere ora a “personalizzare” la stima del valore dell'immobile con il procedimento dei punti di merito, che si fonda sull'analisi delle caratteristiche dell'immobile in esame. In pratica si valutano le caratteristiche del bene e si associa a ciascuno un coefficiente variabile che può essere > 0 o < 1 : se l'immobile in esame presenta caratteristiche inferiori alla media, tale coefficiente sarà < 1 ; superiori alla media, tale coefficiente sarà > 1 ; uguali alla media, il coefficiente sarà $= 1$. L'approccio scelto è quindi quello del modello “moltiplicativo”, nel quale il valore di mercato stimato è dato dal valore medio per un coefficiente k , pari al prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche:

$$k = k_{pe} \cdot k_{pi} \cdot k_i \cdot k_p$$

$$V_{\text{mercato}} = V_{\text{medio}} \cdot k$$

I coefficienti k_{pe} , k_{pi} , k_i , k_p rappresentano rispettivamente: le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche intrinseche e le caratteristiche produttive, i cui valori percentuali sono variabili, in positivo e negativo, secondo la Tab.3.

Tabella 2 Valori Coefficienti

		Kmax	Kmin
C. posizionali estrinseche	K_{pi}	35%	5%
C. posizionali intrinseche	K_{pe}	25%	5%
C. intrinseche o tecnologiche	K_i	30%	10%
C. produttive	K_e	10%	5%
		100%	25%

Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano peculiarità relative alla qualificazione infrastrutturale (vicinanza al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al



trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base) ed alla qualificazione ambientale (salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia).

Relativamente a tale coefficiente, si può dire che il lotto, trovandosi nel centro storico del Comune, ha qualche servizio commerciale di primaria importanza (farmacia, alimentari), ed è accessibile al trasporto pubblico; sebbene il centro storico risulta in parte abbandonato e scarsamente abitato, quindi i rumori sono minimi. Per tali ragioni il Kpe si può diminuire di un 5%.

Le caratteristiche posizionali intrinseche considerano invece i livelli ambientali e infrastrutturali, come panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani. Tale coefficiente per l'immobile in esame, può essere aumentato di un 20%: infatti l'appartamento si trova all'ultimo piano di un fabbricato che dà sul letto del fiume Crati, per cui sono garantite luminosità e ventilazione all'interno di buona parte dell'immobile.

Le caratteristiche intrinseche si riferiscono a caratteristiche tecnologiche del fabbricato e dell'unità immobiliare. In particolare i parametri da considerare sono: livello delle finiture, stato di conservazione, dotazioni di servizi particolari, impianti, presenza di ascensore, qualità degli infissi interni ed esterni, ecc. Come già precedentemente osservato, l'immobile è stato oggetto di lavori di manutenzione resi necessari dalle infiltrazioni di acqua piovana dal tetto. Tuttavia, ad eccezione dell'impianto elettrico rivisto in occasione dei lavori di cui sopra, gli altri impianti non sono stati toccati. Inoltre il fabbricato di cui fanno parte appartamento e magazzino è molto datato e non è mai stato mantenuto. Per tale ragione il coefficiente si diminuisce di un 15 %

Infine, le caratteristiche produttive riguardano la capacità dell'immobile di produrre reddito, quindi nello specifico eventuali esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, tipologia di impianti e consumi energetici. Non avendo specifiche a riguardo, si assume il kp è assunto pari a 1 per tutti l'immobile.

Ricapitolando, in Tab. 4 si riportano i coefficienti con i valori assegnati:

Tabella 3 Valori assegnati ai coefficienti

kpe	kpi	ki	kp
0.95	1.20	0.85	1.0

Dunque:



$$k = k_{pe} \cdot k_{pi} \cdot k_i \cdot k_p = 0,95 \cdot 1,20 \cdot 0,85 \cdot 1,0 = 0.97$$

$$V_{OMI_{corretto}} = V_{OMI} \cdot k = 293,75 \cdot 0.97 = 285€/mq$$

Ottenuti tali valori, si procede alla stima del prezzo di vendita degli immobili oggetto dell'esecuzione:

$$V_{PuntiMerito} = 242,25mq \cdot \frac{285 \text{ €}}{mq} = \mathbf{69.041,25 \text{ €}}$$

Concludendo si riportano i risultati ottenuti nella Tab.5:

Tabella 4 Risultati delle valutazioni con le varie metodologie

Valutazione OMI	€ 125.970,00
Valutazione BorsinoImmobiliare	€ 124.759,00
Valutazione mercato	€ 71.160,94
Valutazione Punti di Merito	€ 69.041,25
MEDIA	€ 97.732,79

Decurtando in quota parte le spese per l'ottenimento del certificato di agibilità, la valutazione finale stima (arrotondando), si pone pari a **98.000 (euro novantottomila/00)**.

10° Quesito:

“...provveda l'esperto...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;”

Risposta al 10° Quesito:

Poiché i beni pignorati sono ubicati in una zona della città dove il mercato immobiliare è abbastanza fermo e poiché sia l'abitazione che il magazzino fanno parte dello stesso palazzo molto datato, è parere del CTU considerare un unico lotto al fine di incentivare la possibilità della vendita.



14° Quesito:

“...provveda l’esperto...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.”

Risposta al 14° Quesito:

Si rimanda all’ALLEGATO 13.

15° Quesito:

“...provveda l’esperto...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”:

Risposta al 15° Quesito:

Si rimanda all’ALLEGATO 14.

Il CTU
Ing. Grazia Belli

