

TRIBUNALE :COSENZA

SEZIONE: ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
G.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RG N°

29/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## STIMA IMMOBILE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Relazione Tecnica

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Rende, 11/08/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Tecnico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dott.ssa [REDACTED]

OGGETTO: **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio attinente al provvedimento esecutivo n°29/2024 promossa da [REDACTED] / [REDACTED] +1.**

Il sottoscritto ing. [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza, nominato consulente tecnico d'ufficio dal Giudice Dottoressa [REDACTED] del Tribunale civile di Cosenza il giorno 23/04/2024 accettava l'incarico per via telematica.

Il Giudice dell'esecuzione ha stabilito quale termine per il deposito della relazione di stima 45 giorni prima dell'udienza e determinava la prossima udienza per giorno 25/09/2024.

Per poter espletare l'incarico affidatogli il sottoscritto ha svolto indagini preliminari indirizzate alla raccolta di documenti tecnico-amministrativi indispensabili per poter procedere alla stesura dell'elaborato peritale.

**RISPOSTE AI QUESITI**

**1)** *verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o 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 ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti:*

- a) *se l'incompletezza constatata riguardi 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 riguardi solo alcuni dei 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);*

**RISPOSTA:**

Io scrivente, dopo aver visionato e controllato la documentazione necessaria per la stesura della presente perizia tecnica d'ufficio, assevera che la documentazione di cui all'art. 567 è presente all'interno del fascicolo di causa e conferma la corrispondenza tra la trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e il diritto oggetto di pignoramento così come risulta dal certificato notarile già agli atti a firma del dott. [REDACTED] notaio in Anzola dell'Emilia (BO). (ALLEGATO n°01)

Si evidenzia, tuttavia, che sull'ultima pagina della relazione notarile (ALLEGATO n°01) è stato riscontrato un errore relativamente al numero di repertorio che è [REDACTED] e **NON** [REDACTED] come si evince dalla copia dell'atto a firma del notaio [REDACTED] (ALLEGATO n°02).

Si allega ad integrazione l'iscrizione del 15/03/2024 (ALLEGATO n°03) poiché successiva alla relazione notarile che è datata 13/02/2024.

**2)** 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 esecutive non siano estinte;

**RISPOSTA:**

poiché è stata riscontrata la presenza di iscrizione successiva alla relazione notarile si allega l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ALLEGATO n°04.1) ad integrazione della dichiarazione notarile a firma del notaio dott. [REDACTED] notaio in Anzola dell'Emilia (BO) e già presente agli atti (ALLEGATO n°01)

**3)** acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, 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:**

sono state acquisite le aggiornate visure catastali (ALLEGATO n°05.1, ALLEGATO 05.2, ALLEGATO 05.3), le visure ipotecarie per immobile e per soggetto in forma sintetica a favore e contro (ALLEGATO n°04.1, ALLEGATO n°04.2, ALLEGATO n°04.3) e, dal controllo incrociato delle stesse, risulta che il bene pignorato è identificato in modo univoco e non si evidenziano discrasie.

**4)** descriva, previo necessario accesso, 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 principali collegamenti verso il centro della città;

**RISPOSTA:**

**DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'**

L'appartamento gode di una posizione centrale a poca distanza dall'isola pedonale di Corso Mazzini, autostazione, stazione ferroviaria e ingresso autostradale A2 del Mediterraneo.

La zona è sufficientemente dotata di aree di parcheggio ed il traffico nell'intorno risulta essere sufficientemente scorrevole ed è servita da diverse attività commerciali come evidenziato sulla mappa satellitare inclusa nella documentazione fotografica (ALLEGATO n°06).

Le opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria (scuole, comune, mercato di quartiere, centri sanitari) sono presenti nel raggio di pochi chilometri.

Nella tabella seguente si riepilogano le distanze delle principali infrastrutture di trasporto ed arterie di collegamento:

COLLEGAMENTI PRESENTI	
Collegamento	Distanza
AUTOSTRADA A2 DEL MEDITERRANEO	0,650 KM
C.so MAZZINI	2,5 KM
STAZIONE FERROVIARIA – via Vagliolise -	3,0 KM
AUTOSTAZIONE	0,650 KM

### DESCRIZIONE DEL BENE

Il giorno 10-06-2024, hanno avuto inizio le operazioni peritali, come risulta dal verbale di sopralluogo redatto congiuntamente con il custode avv. [REDACTED] (ALLEGATO n°07), del bene pignorato così censito al catasto del comune di Cosenza:

- viale della Repubblica n. 54 Piano 1 - foglio 11 particella 68 subalterno 6, categoria A/4, di proprietà per 1/2 [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] e di proprietà per 1/2 [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED].

L'appartamento, come si può notare anche dalla documentazione fotografica (ALLEGATO n°06), si presenta in buono stato anche perché è stato completamente ristrutturato nell'anno 2012 come risulta dalla S.C.I.A. presentata al Comune di Cosenza (ALLEGATO n°08).

Al bene, ubicato al primo piano del complesso, si accede da portone condominiale situato a piano strada di viale della Repubblica.

Lo stabile non è dotato di ascensore ed esternamente si presenta molto trascurato.

Entrando tramite portone blindato troviamo un disimpegno mediante il quale ci si può dirigere verso la zona giorno; al suo interno si trovano camere spaziose, ben illuminate e alti soffitti.

La zona giorno, composta da soggiorno, cucina e ripostiglio/retrocucina, è ampia e ben illuminata ma solo il soggiorno è dotato di climatizzatore.

La cucina è separata dalla zona giorno mediante porta a libro ed è abitabile.

Dalla cucina, mediante porta a soffietto si accede al ripostiglio/retrocucina che è dotato di punto acqua ed in cui è stato posizionato un serbatoio che assicura una riserva idrica in situazioni di emergenza.

Una porta a battente con vetro divide la zona notte dalla zona giorno soluzione, questa, che garantisce una maggiore riservatezza.

Il corridoio che percorre la zona notte, in virtù degli alti soffitti, ha consentito la realizzazione, mediante strutture in cartongesso, di due ripostigli in quota posti uno all'inizio ed uno alla fine; la loro dimensione è di circa 0,80m x 1,00m, entrambe le strutture sono chiuse da due antine in legno.

Nella zona notte troviamo due camere da letto (la padronale è dotata di climatizzatore) e l'unico bagno con vasca-doccia idromassaggio.



Gli infissi sono in alluminio con vetro camera ed hanno ante esterne con scuri ad alette orientabili, le porte sono di tipo a battente color noce con maniglie in ottone su rosetta e i pavimenti sono tipo gres in tutte le stanze.

Gli impianti idrici sono realizzati con tubi in multistrato, il riscaldamento è autonomo ed avviene mediante caldaia così come la produzione dell'acqua calda.

Nel disimpegno è installato un termoarredo mentre in tutte le altre stanze sono installati termosifoni in alluminio ad eccezione del ripostiglio/retrocucina che ne è sprovvisto.

Non si è riuscito a determinare la natura dei materiali da costruzione delle strutture verticali e dei solai poiché nel fascicolo tecnico del Comune di Cosenza è stata trovata solo la S.C.I.A. per come meglio esposto al quesito 8).

La superficie lorda interna dell'immobile è di circa 109,41 mq e balconi di circa 10,34 mq.

**5) 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;

**RISPOSTA:**

Non sono state riscontrate difformità e i dati indicati nel pignoramento identificano in modo univoco gli immobili.

**6) 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;**

**RISPOSTA:**

Dal raffronto tra le planimetrie catastali (ALLEGATO n°09) e le planimetrie redatte a seguito del rilievo effettuato nella data del sopralluogo (ALLEGATO n°10) emergono le seguenti difformità (ALLEGATO n°11):

- diversa disposizione della porta della cucina.

Tale difformità potrebbe essere sanata tramite adeguate pratiche catastali ed una spesa forfettaria di circa € 300,00.

**7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

**RISPOSTA:**

Dai dati forniti dalla consultazione del geoportale del comune di Cosenza lo strumento urbanistico vigente è il PRG e che il fabbricato ricade in zona classificata "B2" (ALLEGATO n°12)

**8) 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 possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'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 ovvero 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;

**RISPOSTA:**

Riguardo l'immobile iscritto al catasto al fg 11 part.lla 68 sub 6, come da dichiarazione resa dall'ufficio urbanistica (ALLEGATO n°13), si sono acquisiti solo i seguenti documenti:

- Planimetria P.R.G. del 17/18-05-1961 (ALLEGATO n°14)
- S.C.I.A. presentata al comune di Cosenza n. prot. 0003603 del 23/01/2012 (ALLEGATO n°08);

Dall'esame di suddetta documentazione si può affermare che la costruzione è stata realizzata prima del 1967, è conforme a quanto riportato nel titolo abilitativo edilizio "S.C.I.A." ma non risulta presente la dichiarazione di agibilità.

Si evidenzia che dal 30/06/2017 il certificato di agibilità, che veniva rilasciato dal Comune, è stato sostituito dalla Segnalazione certificata d'agibilità (SCA) - *Normativa: Art. 24 DPR n. 380/01 (come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016)* -

**9)** 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;

**RISPOSTA:**

Per la vendita si individua un unico lotto:

❖ **LOTTO 1 :**

- Immobile censito al catasto del comune di Cosenza (CS) Viale della Repubblica n. 54 Piano 1 foglio 11 particella 68 subalterno 6, categoria A/4, di proprietà per 1/2 [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] e di proprietà per 1/2 [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED].

**10)** 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;

**RISPOSTA:**

l'immobile risulta di proprietà di :

diritto di proprietà per 1/2;

✓

diritto di proprietà per 1/2.

La divisione dei beni e la formazione dei singoli lotti è stata espressa al quesito n° 9 mentre il valore di essi si rimanda al quesito n°14.

**11)** *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 sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;*

**RISPOSTA:**

dall'esame dei certificati di situazione di famiglia (ALLEGATO n°15), residenza (ALLEGATO n°16) e stato civile (ALLEGATO n°17) rilasciati dall'ufficio anagrafe del comune di Cosenza l'immobile, distinto al catasto al Foglio 11 Particella 68 subalterno 6, risulta essere occupato, oltre che dagli esecutati, anche da:

\_\_\_\_\_ coniuge di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

E' stato acquisito il titolo legittimante il possesso del bene presso l'archivio notarile di Cosenza (ALLEGATO n°18); si evidenzia che suddetto atto di compravendita rep. n.76193 ha data 19-01-2012 ed è stato registrato in data 20-01-2012 quindi anteriore alla trascrizione del pignoramento presente in atti (ALLEGATO n°19).

Da verifica richiesta all'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO n°20) non sussistono contratti registrati per l'immobile censito al catasto del comune di Cosenza (CS) viale della Repubblica n. 54, piano 1, foglio 11 particella 68 subalterno 6, categoria A/4, di proprietà per 1/2 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ e di proprietà per 1/2 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**12)** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

**RISPOSTA:**

non risulta che l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori esecutati poichè, dall'esame dei certificati di stato civile, la sig.ra \_\_\_\_\_ risulta essere coniugata (ALLEGATO n°17) ed il sig. \_\_\_\_\_ risulta essere celibe (ALLEGATO n°21).

**13)** *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 superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*



**RISPOSTA:**

Da verifiche effettuate dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Cosenza (ALLEGATO n°22) e da quanto riportato sul geoportale del Comune di Cosenza (ALLEGATO n°23) sul bene oggetto del presente elaborato non sussistono vincoli di carattere storico/artistico.

Le spese condominiali non pagate ammontano ad € 1.523,23 di cui € 64,50 di spese straordinarie per come dichiarato dalla società Gecon del [REDACTED] che si occupa dell'amministrazione condominiale (ALLEGATO n°24)

Si evidenzia che le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia è pari ad euro 888,00 (ALLEGATO n°25) e che "chi subentra nei diritti di un condominio è solidalmente responsabile, con il venditore/precedente condomino in base quanto previsto dall'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile" – fonte: La vendita dell'immobile in condominio: come sono regolati i rapporti tra il vecchio e il nuovo proprietario (altalex.com) -

**13 bis)** *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;*

**RISPOSTA:**

Da dichiarazione resa dalla Gecon del [REDACTED], che si occupa dell'amministrazione condominiale, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è pari ad € 444,00 (ALLEGATO n°24), mentre le spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano ad euro 888,00. (ALLEGATO n°25)

**14)** *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura 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 la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese 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;*

**RISPOSTA:**

Al fine di poter determinare il valore attuale dell'immobile sopra descritto si è utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" sulla base di ricerche di mercato assunte in loco e confrontando i prezzi e le caratteristiche di alcuni immobili venduti nella stessa zona.

I valori stimati sono dei valori di mercato, ottenuti paragonando il bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili situati nella medesima zona o in zone limitrofe.

I parametri di stima considerati, utilizzati per la valutazione economica, sono sia tecnici quali il volume, la superficie, il n° di vani, che economici; ciò premesso, considerando anche i valori forniti dalla banca dati delle



quotazioni immobiliari (**OMI**) fornite dall'Agenzia del Territorio dall'interpolazione dei dati rilevati dal sito "immobiliare.it" di immobili in vendita nella stessa zona si è ricavato un valore medio di mercato.

La valutazione effettuata utilizzando i valori forniti dall'Agenzia del Territorio prende in esame il valore normale dell'immobile per come definito nell'allegato al provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" da cui il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto del valore unitario normale e la superficie espressa in metri quadri.

VALORE NORMALE = VALORE NORMALE UNITARIO x SUPERFICIE (mq);

mentre

VALORE NORMALE UNITARIO =  $\text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$

dove il Val **OMI**<sub>min</sub> e il Val **OMI**<sub>max</sub> indicano rispettivamente i valori unitari rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato mentre **K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti, **K**<sub>1</sub> (taglio superficie) e **K**<sub>2</sub> (livello di piano), che è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 K_2) / 4$$

<b>K<sub>1</sub> (Taglio superficie)</b>			<b>K<sub>2</sub> (Livello di piano)</b>		
	fino a 45 mq	1	piano seminterrato		0
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0.8	piano terreno		0.2
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0.5	piano primo		0.4
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0.3	piano intermedio		0.5
	oltre 150 mq	0	piano ultimo		0.8
			piano attico		1

Per il caso in esame avremo:

- $K_1 = 0.5$ ;
- $K_2 = 0.4$

per cui avremo un valore di  $K = 0,43$

Per il calcolo del valore normale unitario si sono considerati i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio (**ALLEGATO n°26**) e per il comune di Cosenza zona "semicentrale/semicentrale" per la tipologia abitazioni di tipo economico il valori risultano essere i seguenti:

- $\text{OMI}_{\min} = 1.000,00 \text{ €/mq}$
- $\text{OMI}_{\max} = 1.400,00 \text{ €/mq}$

Il prezzo a mq che ne deriva sarà:

VALORE NORMALE UNITARIO =  $1.000 \text{ €/mq} + (1.400 \text{ €/mq} - 1.000 \text{ €/mq}) \times 0,43 = 1.172,00 \text{ €/mq}$

sul valore normale unitario bisogna effettuare una conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI.

Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tab. 1, col. 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, col. 2).

Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, col. 3).

L'immobile oggetto della stima ha classamento A/4 (Abitazioni di tipo popolare) per il calcolo del valore €/mq verrà utilizzato il coefficiente 1,05.

<b>TABELLA 1 (Conversione da Categoria catastale a tipologia edilizia OMI)</b>			
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Categoria catastale delle unità immobiliari</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Tipologia edilizia OMI corrispondente</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	<b>÷ 1,05</b>
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	<b>÷ 1,10</b>
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	<b>÷ 1,20</b>
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	-
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	<b>x 1,10</b>
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	<b>x 1,50</b>
A/10	Uffici e studi privati	Uffici, Uffici strutturati	-
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	-
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	-
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	-
D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Capannoni industriali	-
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Centri commerciali	-

quindi avremo:

$$\text{VALORE NORMALE UNITARIO} = 1.172,00 \text{ €/mq} \div 1.05 = 1.116,00 \text{ €/mq}$$

Mentre dall'interpolazione dei dati pubblicati sul sito "immobiliare.it" (ALLEGATO n°27) per immobili ricadenti in viale della Repubblica si è ricavato un valore medio di mercato pari a 1.160,00 €/mq

Infine, secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) la valutazione delle superfici di balconi o terrazzi, essendo comunicanti con i vani principali, vengono calcolati nella misura del 25% fino a 25 mq.

Pertanto il prezzo di mercato €/mq individuato è:

	immobiliare.it	OMI	Prezzo medio (OMI/immobiliare.it)
descrizione	€/mq	€/mq	€/mq
Abitazione: A/4 foglio 11 – p.lla 68 – sub 6 viale della Repubblica	1.160,00	1.116,00	<b>1.138,00</b>

Il valore dell'unità immobiliare è riportato nella tabella seguente:

Identificativi immobile	sup. lorda (appartamento)	sup. lorda (balcone)	Sup.lorda totale	Prezzo di mercato	Valore complessivo	abbattimento forfettario del 15%
	mq	mq	mq	€/mq	€	€
Abitazione: A/4 foglio 11 – p.lla 68 – sub 6 viale della Repubblica	109,41	2,58	111,99	1.140,00	127.680,00	<b>108.528,00</b>

Il valore dell'immobile è di € 108.528,00 arrotondato a **€ 108.500,00**.

**15) riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:**

- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

**RISPOSTA:**

Si rimanda all' ALLEGATO n°28.

**CONCLUSIONI**

Non si sono riscontrati problemi per la redazione dell'elaborato peritale che viene inviato, completo di n°33 allegati all'ufficio cancelleria (ALLEGATO n°29) .

Si ringrazia il Signor Giudice per la fiducia riposta restando a disposizione per ogni altro ulteriore chiarimento.

Rende, lì 11-08-2024

**II CTU**

ing. [REDACTED]