

TRIBUNALE DI COSENZA  
SEZIONE CIVILE I  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice: Dott. Giuseppe Sicilia

Procedura: n. \*\*\*/2023 R.G.E.

Oggetto: Valutazione unità immobiliare residenziale a Mendicino (CS) via \*\*\* \*\*\* n.  
\*\*.



RELAZIONE PER INTERNET DI STIMA DEGLI IMMOBILI

IL C.T.U.

Dott. Ing. Amleto M. Pastore



*Amleto M. Pastore*



## PREMESSA

Il sottoscritto Pastore Ing. Amleto Massimiliano venne nominato dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cosenza dott. Giuseppe Sicilia, CTU esperto stimatore nella procedura n. \*\*\*/2023 R.G. Esecuzioni.

In qualità di Custode, dal Giudice dell'Esecuzione, venne nominato il \*\*\*.

L'accettazione dell'incarico e il giuramento avvennero in modalità telematica il 19/06/2023, mentre la formulazione dei quesiti era contenuta nel decreto di fissazione di udienza ex art 569 C.P.C. e di nomina del perito e del custode del 16/06/2023.

La procedura promossa dalla \*\*\* e per essa quale mandataria \*\*\*, rappresentata e difesa dall'Avv. \*\*\* \*\*\* con studio a Vibo Valenzia, in \*\*\* n. \*\*\*, contro i coniugi Sig. \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* e Sig.ra \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\*, entrambi residenti a \*\*\* in via \*\*\* n. \*\*\*, già via \*\*\*, ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione sui seguenti beni immobiliari:

1. Unità immobiliare residenziale sita nel Comune di Mendicino (CS) in via \*\*\*, oggi via \*\*\*, distinto nel Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 20, particella \*\*\* sub 1, Cat A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Interno \*\*\* Piano \*\*\*, totale mq 106, totale escluse aree scoperte mq 99, rendita EURO 225,95;

Il C.T.U. ha scaricato il fascicolo e tutta la documentazione allegata dal portale telematico **pst.giustizia.it** Tribunale di Cosenza, sezione Esecuzioni Immobiliari. Dopo una attenta analisi degli stessi, ha fissato, di concerto con il custode \*\*\*, visita di sopralluogo per il 17/07/2023 il cui verbale allega alla presente relazione.

Il C.T.U. nel seguito, così come disposto dal Giudice nel decreto di fissazione di udienza ex art 569 C.P.C. e di nomina del perito e del custode dell'esecuzione del 16/06/202, formula con lo stesso ordine compiuta risposta ai singoli quesiti postigli per l'assolvimento del suo mandato, anche qualora dovesse essere negativa.

## ADEMPIMENTI PRELIMINARI

La procedura promossa dalla \*\*\* e per essa quale mandataria \*\*\*, rappresentata e difesa dall'Avv. \*\*\* con studio a Vibo Valenzia, in \*\*\*, contro i coniugi Sig. \*\*\* nato a \*\*\* e Sig.ra \*\*\* nata a \*\*\*, entrambi residenti a \*\*\* in via \*\*\*, già via \*\*\*, ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione sui seguenti beni immobiliari:

1. Unità immobiliare residenziale sita nel Comune di Mendicino (CS) in \*\*\*, oggi via \*\*\*, distinto nel Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio \*\*\*, particella \*\*\* sub 1, Cat A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Interno \*\*\* Piano \*\*\*, totale mq 106, totale escluse aree scoperte mq 99, rendita EURO 225,95;

Dal fascicolo telematico il CTU ha potuto scaricare gli atti previsti dall'art. 567 secondo comma, del codice di procedura civile, ovvero: la "nota di deposito certificazione notarile sostitutiva" e l'atto menzionato nella stessa istanza redatto dalla Dott.ssa \*\*\*, Notaio in \*\*\*.

Il C.T.U., esaminato l'atto allegato può precisare quanto segue:

- il suddetto immobile risulta di proprietà dei coniugi Sig. \*\*\* nato a \*\*\* C.F. \*\*\* e Sig.ra [REDACTED] \*\*\* nata a \*\*\* C.F. \*\*\* in regime di comunione legale, a loro pervenuto per atto di compravendita Notaio Dott. del \*\*\*, rep. \*\*\*, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addì \*\*\* ai nn. \*\*\*.



Precisa, inoltre, che:

- a) i dati catastali attuali dei beni pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva;
- b) il bene pignorato oggetto della Esecuzione Immobiliare \*\*\*/2023 risulta intestato coniugi Sig. \*\*\* nato a \*\*\* C.F. \*\*\* e Sig.ra \*\*\* nata a \*\*\* C.F. \*\*\* in regime di comunione legale;
- c) con provvedimento n. \*\*\* del \*\*\* del comune di Mendicino (CS) "Servizi Demografici", è stata apportata variazione alla toponomastica stradale e alla numerazione civica del fabbricato dove è ubicato il bene pignorato da via \*\*\* a via \*\*\*.

## RISPOSTA AI QUESITI CON LO STESSO ORDINE POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE NEL DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART 569 C.P.C. DEL 25/05/2022

- 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;*

Il C.T.U., per meglio esporre il proprio lavoro peritale ha acquisito le seguenti mappe:

- estratto del foglio di mappa catastale del foglio n.\*\*\*, particella \*\*\* del comune di Mendicino (CS) scaricato dal sito geo-catastale forMaps comune di Mendicino (CS);
- planimetria dell'unità immobiliare urbana (u.i.u.) sita nel comune di Mendicino (CS) in \*\*\*, oggi \*\*\*, distinto nel Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio \*\*\*, particella \*\*\* sub \*\*\*, Cat A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Interno \*\*\*, Piano \*\*\*, totale mq 106, totale escluse aree scoperte mq 99, rendita EUR 225,95
- Visura catastale delle unità immobiliare urbana del punto precedente.

Documenti che il C.T.U. allega alla presente relazione peritale.

L'u.i.u., oggetto della presente relazione, occupa parte del primo piano di un fabbricato per civili abitazioni a tre piani fuori terra oltre piano terra e sottotetto, confina su tre lati con corte dello stesso fabbricato e su un quarto lato con vano scala condominiale e altra unità immobiliare posta al piano terra dello stesso fabbricato.

Per la natura e conformazione l'unità immobiliare urbana costituisce un **unico lotto di vendita**.

- 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;*

Il C.T.U., in data 17/07/2023 con la Sig.ra \*\*\* e il Sig. \*\*\*, incaricati del Custode dell'Esecuzione Immobiliare \*\*\*,

ha effettuato l'accesso e il sopralluogo all'immobile oggetto della esecuzione.

L'u.i.u. è localizzata in una zona nei pressi del centro storico di Mendicino (CS), tra il percorso urbano della strada provinciale n. 81, che attraversa longitudinalmente il centro abitato di Mendicino (CS), e via Ottavio Greco. Il comune di Mendicino (CS) è situato a pochi chilometri ad ovest della città di Cosenza, nell'ultimo trentennio ha registrato una importante espansione edilizia con conseguente aumento demografico, oggi i residenti sono circa 9.000. I servizi offerti nel territorio comunale sono quelli essenziali data la vicinanza con la città capoluogo, inoltre, il comune di Mendicino (CS) è ben collegato alle principali vie di comunicazione: autostrada e strade statali.

Il bene pignorato è una unità immobiliare posta al primo piano di un fabbricato per civili abitazioni a tre piani fuori terra oltre piano terra e sottotetto. L'u.i.u. è un appartamento in buone condizioni di conservazione e manutenzione, l'accesso avviene dal portone condominiale, situato sul lato opposto di via Ottavio Greco. Dal portone, dopo una breve rampa di scale, salendo a sinistra è situato il portoncino di ingresso alla u.i.u., da qui si accede in un piccolo disimpegno che, a destra, immette sul soggiorno con accesso sul balcone perimetrale, mentre a sinistra immette nella zona servizi e zona notte costituita da: due WC, cucina con accesso su secondo balcone perimetrale e due stanze da letto, una matrimoniale l'altra, uno stanzino, per un solo posto letto con accesso su un piccolo balconcino.

Il portoncino d'ingresso, di tipo blindato, è impellicciato con lamine di legno, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera con tapparelle di materiale plastico. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura, mentre il rivestimento della cucina, del WC, e il pavimento del WC, sono in piastrelle di ceramiche. I balconi sono pavimentati con piastrelle di klinker per esterni.

Le pareti verticali e i soffitti sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile. Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha potuto constatare che l'unità immobiliare urbana è allacciata: alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, alla rete di distribuzione dell'acqua potabile, alla rete di distribuzione del gas metano, alla rete di raccolta e allontanamento delle acque reflue. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è autonomo realizzato con elementi radianti termosifoni alimentati da una caldaia a gas metano, è anche presente un condizionatore split.

Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha effettuato rilievo planimetrico che, successivamente, ha elaborato per confrontarlo con la planimetria catastale e le planimetrie degli atti autorizzativi.

A parere del sottoscritto CTU, secondo quanto ha rilevato durante il sopralluogo, l'u.i.u. residenziale oggetto del pignoramento versa in buone condizioni di conservazione e di manutenzione.

- 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;*



L'immobile oggetto della Esecuzione Immobiliare come risulta dai documenti in possesso del CTU, reperiti presso il comune di Mendicino (CS) Settore Urbanistica, è stato costruito dopo il 2 settembre 1967.

- 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 specifici 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;*

La costruzione del fabbricato per civile abitazioni, in cui è ubicata l'u.i.u. oggetto della presente relazione, venne autorizzata con i seguenti atti:

- permesso originario *LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI* n. \*\*\* rilasciata dal Commissario Prefettizio del comune di Mendicino (CS) in data \*\*\*;
- *LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI* n. \*\*\* rilasciata dal Sindaco pro tempore del comune di Mendicino (CS) in data \*\*\*\*, "variante in corso d'opera per i lavori di costruzione del fabbricato per civile abitazione autorizzato con licenza edilizia n. \*\*\* del \*\*\*\*";
- *LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI* n. \*\*\* rilasciata dal Sindaco pro tempore del comune di Mendicino (CS) in data \*\*\*, "adeguamento alle norme della licenza edilizia n. \*\*\* del \*\*\*\*";

Risulta, inoltre, al sottoscritto CTU che:

- in data \*\*\* il Sindaco pro tempore di Mendicino (CS) con proprio atto ha autorizzato l'abitabilità della casa di cui al progetto approvato con permesso n. \*\*\* rilasciato in data \*\*\* di proprietà del Sig. \*\*\* e Figli.

Copia dei suddetti documenti il CTU li allega alla presente relazione.

Il sottoscritto CTU, dal confronto tra gli elaborati allegati alle licenze per l'esecuzione lavori di cui sopra, reperiti presso il comune di Mendicino (CS) Settore Urbanistica, con il rilievo effettuato durante il sopralluogo e, ancora, con le planimetrie catastali, non riscontra difformità dello stato attuale con quello degli atti concessi ad eccezione di una diversa distribuzione degli ambienti interni che non implica, a parere del CTU, una variante sostanziale di quanto concesso con i predetti atti concessori.

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

L'oggetto della Esecuzione Immobiliare è una unità immobiliare residenziale, per cui non è necessario allegare



il certificato di destinazione urbanistica.

- 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;*

L'unità immobiliare urbana, oggetto della procedura esecutiva, catastalmente è identificabili con i dati specificati nell'atto di pignoramento che risultano conformi alle risultanze catastali che il C.T.U. ha reperito presso gli uffici competenti, precisamente:

- visura catastale;
- scheda catastale.

- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell' "Agenzia del Territorio, se l'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;*

All'atto della notifica del pignoramento alla parte esecutata, l'unità immobiliare urbana oggetto dello stesso atto di pignoramento, era intestate, e lo è tutt'ora, agli esecutati coniugi Sig. \*\*\* nato a \*\*\* C.F. \*\*\* e Sig.ra \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\* C.F. \*\*\* in regime di comunione legale, entrambi residenti a Mendicino (CS) in via \* n. \*\*\* proprio nella u.i.u. oggetto del pignoramento

- 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;*

L'unità immobiliare urbana, oggetto della presente relazione, è pervenuta agli esecutati per acquisto da \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*, ed altri con di atto di compravendita del Notaio Dott. \*\*\* del \*\*\*, rep. \*\*\*, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addì \*\*\* ai nn. \*\*\*.

Il C.T.U. in data 31/10/2023 ha effettuato Ispezione Ipotecaria telematica per immobile, comune di Mendicino (CS) Foglio \*\*\* - Particella \*\*\* - Subalterno \*\*\*, presso la **ProGestSevice** di Cosenza per la verifica della



documentazione di cui all'art. 567, 2° comma codice di procedura civile, la suddetta ispezione ipotecaria il CTU l'allega alla presente relazione.

Di seguito il C.T.U. riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che possono così elencarsi in ordine cronologico:

- 1) TRASCRIZIONE del \*\*\* - Registro Particolare \*\*\* Registro Generale \*\*\* Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio \*\*\* del \*\*\* ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
- 2) ISCRIZIONE del \*\*\* - Registro Particolare \*\*\* Registro Generale \*\*\* Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio \*\*\* del \*\*\* IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  - Comunicazione n. \*\*\* del \*\*\* di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data \*\*\*.  
Cancellazione totale eseguita in data \*\*\* (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- 3) ISCRIZIONE del \*\*\* - Registro Particolare \*\*\* Registro Generale \*\*\* Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio \*\*\* del \*\*\* IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  - Annotazione n. \*\*\* del \*\*\* (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 4) ISCRIZIONE del \*\*\* - Registro Particolare \*\*\* Registro Generale \*\*\* Pubblico ufficiale Calvelli Anna Repertorio \*\*\* del \*\*\* IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. \*\*\* del \*\*\* di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data \*\*\*.  
Cancellazione totale eseguita in data \*\*\* (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 5) TRASCRIZIONE del \*\*\* - Registro Particolare \*\*\* Registro Generale \*\*\* Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio \*\*\* del \*\*\* ATTO TRA VIVI - ATTO D'OBBLIGO  
Nota disponibile in formato elettronico
  - 6) ISCRIZIONE del \*\*\* - Registro Particolare \*\*\* Registro Generale \*\*\* Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio \*\*\* del \*\*\* IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  - 7) TRASCRIZIONE del \*\*\* - Registro Particolare \*\*\* Registro Generale \*\*\* Pubblico ufficiale \*\*\* Repertorio \*\*\* del \*\*\* ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



- 8) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzie per i vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli, gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;

Il CTU è consapevole che la crisi in cui versa il settore dell'edilizia in generale, e quello residenziale in particolare, ha fatto raggiungere elevate percentuali della diminuzione delle nuove costruzioni, influenzando significativamente anche sul mercato dell'usato. Per la stima di questo bene, pertanto, adotterà una metodologia che, da un lato, si baserà sulla personale esperienza ed analisi del mercato immobiliare della zona e dall'altro andrà a ricercarne il confronto con la stima per capitalizzazione dei redditi che, nella fattispecie, sembra essere quella che più si presta ad un concreto confronto. Infine, il valore di mercato sarà dato dalla media aritmetica delle due stime.

In base alla personale esperienza, suffragata anche da indagini condotte presso Agenzie immobiliari della zona e del capoluogo di Provincia, nonché dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari", redatte ogni semestre dal MEF - Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza, in considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della perizia, il C.T.U. ritiene adeguato attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima un valore pari a circa **750,00 €/mq** (settecentocinquanta/000 EURO/metroquadrato) per l'intera superficie vendibile.

L'unità residenziale immobiliare ha una superficie residenziale commerciale di circa 99,00 mq, oltre balconi per circa 7,00 mq. Da questi dati il CTU ha calcolato la *Superficie Commerciale Vendibile (SCV)* che si basa sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Più precisamente le superfici delle singole parti che costituiscono l'immobile sono valutate proporzionalmente alla loro rilevanza e destinazione d'uso tramite un coefficiente moltiplicativo. La **Superficie Commerciale Vendibile** dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è pari a circa **100,75 mq**, questo dato il CTU lo ha determinato calcolando la superficie ponderata di ogni parte dell'immobile, ovvero l'ha determinata moltiplicando la superficie reale di ogni singola parte dell'immobile per un coefficiente che tiene conto della destinazione d'uso. I valori li ha riportati nel seguito, precisando che per la determinazione della SCV ha utilizzato il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate). Effettuando le moltiplicazioni del caso ha ottenuto i seguenti valori:

*superficie residenziale commerciale mq*  $99,00 * 1 * € 750,00 = € 74.250,00$

*superficie balconi mq*  $7,00 * 25% * € 750,00 = € 1.312,50$



dalla somma delle stime delle singole parti dell'immobile, ha ottenuto il più probabile valore di stima dell'appartamento pari a:

€ 75.562,50

(Euro settantacinquemilacinquecentosessantadue/50)

che rappresenta il

### VALORE DI STIMA CON IL METODO SINTETICO.

Per ottenere una valutazione più congrua e più certa, il C.T.U. ritiene giusto confrontare questo valore di stima sintetico con quello derivante da una valutazione per capitalizzazione di reddito. A tal proposito, con buona approssimazione, può attribuire, al bene oggetto di stima un reddito annuo lordo, ovvero la somma degli affitti mensili (€ 300,00 per mese), pari a ad € 3.600,00 (dodici mensilità). Da ciò scaturisce che il valore dell'immobile è dato dalla seguente espressione:

$$V_m = \frac{\text{Reddito normale}}{r}$$

dove:

**Reddito normale** = Reddito annuo lordo meno Spese;

**Spese** = somma di tutte le spese dirette ed indirette medie annue, normalmente a carico del proprietario;

**r** = saggio di capitalizzazione.

Considerando che, per l'immobile oggetto di stima, le spese possono commisurarsi a circa il 20% del reddito lordo annuo, si ottiene:

Reddito normale = € (3.600 – 720,00) = € 2.880,00

Adottando un saggio di capitalizzazione **r** pari al 4%, si avrà:

$$V_m = \frac{\text{Reddito normale}}{r} = \frac{2880}{0,04} = 72.000,00$$

Questa stima rappresenta il più probabile valore di mercato di una unità immobiliare simile a quella oggetto della procedura esecutiva, pertanto, a questo valore di stima va applicato un coefficiente di merito (e/o demerito) che tenga conto sia della vetustà dell'unità immobiliare residenziale, del suo stato di conservazione e di tutte quelle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della stima. Per quanto riguarda la vetustà il CTU potrebbe fare riferimento alla data del 27/12/1976, data di rilascio da parte del sindaco protempore di Mendicino (CS) dell'autorizzazione di abitabilità, ma come relazionato nel PUNTO 2 della presente relazione, le finiture attuali dell'u.i.u. oggetto della perizia, non sembrano appartenere a quell'epoca. Con buona probabilità all'epoca dell'acquisto del bene da parte degli esecutati, è stata effettuata una ristrutturazione dell'intera u.i.u., viste anche le differenze, non sostanziali, che il CTU ha riscontrato nella distribuzione degli ambienti interni, in confronto con quella prevista nei progetti originari. Elementi che inducono il CTU a fissare la vetustà dell'u.i.u. alla data di acquisto da parte degli esecutati e cioè al 12/11/1999 che comporta una vetustà di circa 24 anni. Per quanto riguarda, inoltre, il suo stato di conservazione, ubicazione, finiture ed altre caratteristiche proprie dell'unità



immobiliare urbana, il C.T.U. rimanda al precedente PUNTO 2 in cui ha dettagliatamente relazionato in merito esprimendo anche un giudizio sulle condizioni di conservazione della stessa definite buone.

Questi elementi inducono ad attribuire, in base alla tabella dei coefficienti di merito, i seguenti coefficienti di merito e/o demerito per l'u.i.u oggetto di stima:

<b>COEFFICIENTI DI MERITO ADOTTATI</b>		
<b>STATO LOCATIVO</b>	<b>Coefficiente previsto</b>	<b>Coefficiente moltiplicativo adottato</b>
Abitazione libera	0%	1
<b>PIANO</b>	<b>Coefficiente previsto</b>	<b>Coefficiente moltiplicativo adottato</b>
Terra/Primo	- 10%	0.90
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>	<b>Coefficiente previsto</b>	<b>Coefficiente moltiplicativo adottato</b>
Buono	0%	1
<b>LUMINOSITA'</b>	<b>Coefficiente previsto</b>	<b>Coefficiente moltiplicativo adottato</b>
Molto luminoso	+ 10%	1,10
<b>ESPOSIZIONE E VISTA</b>	<b>Coefficiente previsto</b>	<b>Coefficiente moltiplicativo adottato</b>
Esterna	+10%	1.10
<b>VETUSTÀ EDIFICIO</b>	<b>Coefficiente previsto</b>	<b>Coefficiente moltiplicativo adottato</b>
20 – 40 anni	0%	1
<b>RISCALDAMENTO</b>	<b>Coefficiente previsto</b>	<b>Coefficiente moltiplicativo adottato</b>
Autonomo	+5%	1,05

Applicandolo i suddetti coefficienti di merito si ottiene il seguente valore di stima:

$$€ 72.000,00 * 1 * 0.90 * 1 * 1.10 * 1.10 * 1 * 1.05 = € 82.328,40$$

€ 82.328,40

(Euro ottantaduemilatrecentoventotto/40)

che rappresenta il

#### **VALORE DI STIMA CON IL METODO CON CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO**

Il confronto dei due metodi utilizzati, quello sintetico e quello analitico per capitalizzazione di reddito, induce ad individuare, nella media aritmetica dei due valori, quello più congruo per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, e cioè:

€ 78.945,45

(Euro settantottomilanovecentoquarantacinque/45)

che, è in cifra tonda risulta approssimato a:

€ 79.000,00

(Euro settantanovemila/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il suddetto valore di stima si intende comprensivo di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'u.i.u. Con riferito alla Superficie Commerciale Vendibile pari a SCV = 100,75 mq attribuisce un valore di stima unitario pari a circa € 787,12 per mq.



### **RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIE PER VIZI DEL BENE VENDUTO**

Per quanto riguarda la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzie per i vizi del bene venduto il CTU ritiene che la stessa possa essere stimata, per quanto ha relazionato, nel 10% di quanto ha stimato, precisamente:



**€ 7.900,00**

**(EURO settemilanovecento/00)**

- 9) *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;*

La natura dell'immobili oggetto della Esecuzione Immobiliare non consente la formazione di lotti separati per gruppi omogenei, ma lo stesso **va venduti come unico lotto.**

- 10) *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 alleghi 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L'unità immobiliare urbana non è occupata da terzi, è destinata a prima ed unica residenza degli esecutati e del loro nucleo familiare, sull'immobile non gravano vincoli, oneri e pesi di alcun genere per cui i debitori esecutati godono piena proprietà sullo stesso bene pignorato.

- 11) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Non risulta che l'immobile pignorato e oggetto della Esecuzione Immobiliare sia soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.



12) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Alla presente relazione, per raffigurare idoneamente l'immobile pignorato ed oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, il CTU ha allegato:

- planimetria catastale dell'u.i.u. del foglio n. 20 particella 137 sub 1 del comune di Mendicino (CS);
- immagini fotografiche dell'immobile pignorato.

13) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con identificazione 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;

Su apposito foglio a parte ha riportato una succinta descrizione del lotto e tutte le informazioni necessarie per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

14) 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. 2009), 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 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.

Allega inoltre, 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. 2009), ovvero senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo di eventuali soggetti terzi.

## **CONCLUSIONI**

La procedura esecutiva n. \*\*\*/2023 R.G.E., come più volte menzionato, ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione del seguente bene immobiliare:

1. Unità immobiliare residenziale sita nel Comune di Mendicino (CS) in via \*\*\*, oggi via \*\*\*, distinto nel Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 20, particella \*\*\* sub \*\*\*, Cat A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Interno \*\*\* Piano \*\*\*, totale mq 106, totale escluse aree scoperte mq 99, rendita EURO 225,95 a cui, con la presente relazione, il C.T.U., attribuisce la seguente valutazione di stima complessiva, precisamente pari a:

**€ 79.000,00**

**(Euro ottantunomilacinquecento/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**A QUESTA STIMA, PER LA DETERMINAZIONE DELLA BASE DI VENDITA, VA APPLICATA LA SEGUENTE RIDUZIONE:**

- riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzie per i vizi del bene venduto

€ 7.900,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RESTA LA BASE DI VENDITA PARI A € 71.100,00

(Euro settantunomilacento/00)

Avendo adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitogli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Ing. Amleto M. Pastore

*Amleto M. Pastore*



Allega alla presente relazione:

**A. DOCUMENTI ALLEGATI:**

- Verbale di sopralluogo;
- estratto foglio di mappa catastale del foglio di mappa n. \*\*\*, particella n. \*\*\* del comune di Mendicino (CS) scaricato dal portale forMaps;
- visura catastale del foglio n. \*\*\* particella \*\*\* sub \*\*\* del comune di Mendicino (CS);
- planimetria catastale dell'u.i.u. del foglio n. \*\*\* particella \*\*\* sub \*\* del comune di Mendicino (CS);
- permesso originario *LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI* n. \*\*\* rilasciata dal Commissario Prefettizio del comune di Mendicino (CS) in data \*\*\*\*;
- *LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI* n. \*\*\* rilasciata dal Sindaco pro tempore del comune di Mendicino (CS) in data \*\*\*, "*variante in corso d'opera per i lavori di costruzione del fabbricato per civile abitazione autorizzato con licenza edilizia n. \*\* del \*\*\*\**";
- *LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI* n. \*\*\* rilasciata dal Sindaco pro tempore del comune di Mendicino (CS) in data \*\*\*, "*adeguamento alle norme della licenza edilizia n. \*\*\* del \*\*\*\**";
- "*autorizzato l'abitabilità della casa di cui al progetto approvato con permesso n. \*\*\* rilasciato in data \*\*\* di proprietà del Sig. \*\*\* e Figli*" del \*\*\*;
- tabella dei coefficienti di merito degli immobili;
- Ispezioni Ipotecarie.

**B. IMMAGINI FOTOGRAFICHE**

**C. DISTINTA DELL'ONORARIO E DELLE SPESE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

