

Relazione di Perizia di Stima Immobiliare

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
P.E. 01.2020 R.G. ESEC. IMM.
G.E. dott.ssa Mariarosaria

L'ESPERTO

Ing. Gerardo Nicotri



ISCRITTO ALL'ALBO DEI C.T.U. PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA AL N. 328/2018

INDICE



PARTI IN CAUSA
2

PREMESSA 3

OGGETTO DI CAUSA 3

QUESITI POSTI DAL GIUDICE4

RISPOSTE PERITO ESTIMATORE
10

RISPOSTA AL QUESITO 1)10

RISPOSTA AL QUESITO 2)10

RISPOSTA AL QUESITO 3)11

RISPOSTA AL QUESITO 4)11

RISPOSTA AL QUESITO 5)13

RISPOSTA AL QUESITO 6)14

RISPOSTA AL QUESITO 7)14



Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

RISPOSTA AL QUESITO 8)15

RISPOSTA AL QUESITO 9)15

RISPOSTA AL QUESITO 10) 15

RISPOSTA AL QUESITO 11) 15

RISPOSTA AL QUESITO 12) 16

RISPOSTA AL QUESITO 13) 16

RISPOSTA AL QUESITO 13 bis) 16

RISPOSTA AL QUESITO 14) 16

RISPOSTA AL QUESITO 15) 20

CONCLUSIONI 20

PARTI IN CAUSA

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

CREDITORE PROCEDENTE

- **Vittoria Assicurazioni S.p.A.**, con Sede in Milano (MI) alla Via Ignazio Gardella n. 2, rappresentata e difesa dall'avv. Bianca Maria Amoruso, via Brigata Regina n. 93, 70123 Bari (BA), pec: amoruso.bianca@pec.it

DEBITORE ESECUTATO

- ...assistito, rappresentato e difeso dall'avv. Andrea Politano, Piazza Santa Teresa, n. 15, 87100 Cosenza (CS), pec: avv.andreapolitano@pec.it
- **Consulente Tecnico di Parte** ing. Amerigo Castiglione con studio tecnico in Rende (CS).

2

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Gerardo Nicoletti nato a Cosenza il 18.07.1990 e residente a Bisignano (CS) in Via Vincenzo Padula n. 5, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Cosenza al n. 6402, nominato C.T.U. in data 01.02.2022 dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Ordinario di Cosenza, dott.ssa Mariarosaria Savaglio, prestato giuramento per via telematica in data 02.02.2022, redige la presente perizia di stima immobiliare relativamente alla proc. esec. iscritta al n. 01/2020

Ing. Gerardo Nicoletti
Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

del R.G. Esec. Imm. vertente tra **Vittoria Assicurazioni S.p.A.** e
il....



OGGETTO DI CAUSA

L'oggetto di causa è il pignoramento di un immobile ubicato nel Comune di Marano Marchesato (CS), ed in particolare:

**Abitazione in villini sita in via Ranghi snc e
identificata al N.C.E.U. del Comune di Marano
Marchesato al foglio 4, particella 1235, sub 1 (cat. A/7)
costituita da un fabbricato di tipo isolato che si
sviluppa su tre diversi livelli, con corte di pertinenza
esclusiva perimetrale all'edificio.**

Il sottoscritto CTU ha esperito un primo sopralluogo sull'immobile, alla presenza dell'esecutato sig...., in data 21.02.2022, prendendo visione dell'immobile oggetto della presente stima.

QUESITI POSTI DAL GIUDICE



- 1) verifichi, 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,



Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

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 4 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);

- 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;
- 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

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

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;

- 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, 5 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;
- 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,

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 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;
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 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 6 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,

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

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;

- 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 relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 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

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

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;

- 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;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 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 8 medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

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

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;

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 forfetario 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

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

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 9 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).

RISPOSTE PERITO ESTIMATORE

RISPOSTA AL QUESITO 1)

La documentazione di cui all’art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile risulta idonea e completa.

Il creditore procedente ha depositato copia del Certificato ipotecario n.ro CS 12774 anno 2020 (*Allegato A*) contenente le iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile staggito effettuate nei venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento.

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

Il creditore procedente, inoltre, ha depositato all'interno del fascicolo telematico l'atto di pignoramento degli immobili (*Allegato B*) in cui sono definiti i dati catastali e la provenienza degli stessi.

Si riscontra, quindi, la rispondenza tra l'identificazione catastale riportata nella visura storica dell'immobile sito in Marano Marchesato (*Allegato C*) e

quella del Certificato ipotecario. 10

RISPOSTA AL QUESITO 2)

Dall'analisi dei documenti posti in atti e dalle ricerche eseguite dallo scrivente, risulta che sull'immobile pignorato non gravano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, oltre al pignoramento posto in atti.

I terreni su cui sorge l'immobile di che trattasi sono stati acquistati dall'esecutato dai coniugi con atto di compravendita del notaio Gissonna Leucio registrato in data 12.03.1997.

Seguentemente, è stato presentato il progetto e la relativa richiesta di permesso di costruire presso il comune di Marano Marchesato, per la realizzazione del fabbricato oggetto di stima.

RISPOSTA AL QUESITO 3)

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato identificato catastalmente nel territorio comunale di Marano Marchesato (CS) al foglio 4, particella 1235, subalterno 1 (Cat/A7).

Confina con le particelle 689, 541, 1239, 1027, 1021, 1028, 1326 e 935, ricadenti anch'esse all'interno del foglio 4.

Non si rilevano discrasie tra l'identificazione catastale dell'immobile riportata nelle visure (*Allegato C*) e quanto rilevato dal CTU.

Si allega uno stralcio della mappa censuaria aggiornata (*Allegato D*), e copia delle planimetrie estratte dal N.C.E.U. (*Allegato E*).

RISPOSTA AL QUESITO 4)

Il sottoscritto CTU, previa comunicazione mezzo raccomandata all'esecutato e all'avvocato di parte creditrice, si è recato presso i luoghi oggetto di perizia di stima in data 21.02.2022, eseguendo sull'immobile un dettagliato rilievo fotografico (*Allegato F – Report fotografico*) e geometrico, sulla base delle planimetrie catastali precedentemente estratte.

Si allega alla presente relazione il *Verbale di sopralluogo* (*Allegato G*). Di seguito si procede alla descrizione dell'immobile oggetto di stima, per l'unico lotto individuato.

Il fabbricato identificato al Lotto 1 è situato nel comune di Marano Marchesato (CS) alla Seconda traversa Via Kennedy n. 23 (prima via Ranghi), in prossimità del centro storico cittadino, in un'area dal punto di vista logistico ben servita ed ottimamente sviluppata.

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

In prossimità dell'abitazione, su via Kennedy, nel raggio di qualche centinaio di metri sono presenti diversi negozi al dettaglio, supermercati di generi alimentari, il Municipio, una farmacia e l'ufficio postale.

Inoltre, si segnala la possibilità di raggiungere i limitrofi centri cittadini di Rende e Cosenza in circa dieci minuti.

Da un punto di vista strutturale l'edificio è in calcestruzzo armato a più campate e su più impalcati di piano, con tamponatura esterna in laterizio. L'immobile è classificabile come abitazione in villini di tipo isolato con corte perimetrale esterna completamente recintata e si sviluppa su tre diversi livelli, quali piano seminterrato adibito a deposito e magazzino, piano terra e piano primo.

Si accede al cespite tramite un cancello pedonale ed un cancello carrabile, per l'accesso dei mezzi, situati lungo la via comunale.

La corte esterna sul lato Nord – Est misura 210 mq e si sviluppa al livello del piano seminterrato, con un ampio parcheggio e giardino, conducendo, per mezzo di una scala esterna sul lato Nord, all'ingresso dell'abitazione situato al piano terra.

Al piano terra, lungo il prospetto Ovest, è presente un ampio terrazzo pavimentato delimitato perimetralmente da una siepe, con superficie di 101 mq ed un portico di ingresso coperto.

Descrizione *piano seminterrato* 12

L'edificio al piano seminterrato misura una superficie coperta di 208 mq; gran parte di esso internamente risulta ancora a rustico, privo di pavimentazione, intonaco di finitura e di tramezzature. Sul lato Nord, in prossimità della scala interna di comunicazione con il piano terra, è stata ricavato un locale lavanderia, di 23 mq completato con pavimento ed intonaco.

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

Descrizione piano terra

Il piano terra, invece, risulta ottimamente rifinito, sviluppando una superficie coperta di 176 mq. Sul lato Ovest è presente un ampio balcone al quale di accede dalla cucina o dal salone.

Dall'ingresso, quindi, è possibile raggiungere la scala interna di comunicazione al piano primo ed al piano seminterrato.

E' presente un ampio locale soggiorno-salotto, due bagni, una camera da letto, uno studiolo ed una cucina.

In un'intercapedine fra le tramezzature, in prossimità dello studiolo, è stato ricavato un piccolo ripostiglio.

Tutti i locali sono intonacati ed ottimamente tinteggiati; i bagni, completi di lavabo, wc, bidet e doccia o vasca da bagno, risultano pavimentati e rivestiti da piastrelle fino ad un'altezza di 1,8÷2,2 m, con finestra per il ricambio dell'aria. Si è rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di formazioni di muffa sul soffitto e sulla parte alta della parete del bagno secondario, in corrispondenza della doccia, probabilmente dovuta a fenomeni di condensazione.

L'altezza di interpiano varia tra i 2,5 e i 2,7 m per la presenza di controsoffittature in cartongesso (con faretti) nella zona di ingresso. Le finiture interne risultano di buon livello, con pavimento in gres porcellanato in tutti i locali e parquet nello studiolo ed in camera da letto.

La scala interna elicoidale è rivestita in marmo per il tratto che conduce da piano terra a piano primo, ed in ceramica per il tratto che collega al piano seminterrato.

Le porte interne sono in legno impiallacciato con maniglie cromate.

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

Gli impianti, come le finiture edili e gli infissi risultano di recente realizzazione e comunque in buono stato di manutenzione. 13

Descrizione piano primo

Il piano primo, infine, di superficie minore rispetto ai precedenti livelli descritti, presenta un locale principale (salotto) con balcone sul lato Ovest, un bagno ed una camera da letto.

Esso sviluppa una superficie coperta di 48 mq e presenta un buon grado di finiture, comparabili, per caratteristiche e qualità, a quelle del piano terra. E' presente parquet per i due locali, mentre il bagno con doccia è rivestito in ceramica.

RISPOSTA AL QUESITO 5)

Il CTU ha verificato la perfetta conformità tra la descrizione del bene riportata nell'atto di pignoramento e quella attuale.

*“bene immobile sito nel
Comune di Marano Marchesato (CS) alla via
Ranghi snc, piano S1-T-1, in piena proprietà per
l'intero del sig. ..., riportato in Catasto
Fabbricati di Cosenza al Foglio 4, Particella
1235, Sub 1, Categoria A/7, Classe 1, Vani 10,5, mq
326, rendita euro 840,53.”.*

Dal recente aggiornamento della toponomastica del comune di Marano Marchesato l'immobile risulta ubicato nella II Traversa via Kennedy (ex via Ranghi) al numero 23.

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:



RISPOSTA AL QUESITO 6)

Dal sopralluogo esperito sull'immobile il CTU non ha rilevato particolari difformità o mancanze relativamente a quanto presente in catasto.

Unicamente, rispetto alle planimetrie catastali, l'immobile allo stato attuale presenta delle leggere difformità nei locali interni, e nello specifico:

- Al piano terra una tramezzatura del locale salone/soggiorno non è presente;
- Al piano interrato, che risulta in planimetria privo di divisioni interne, è stato ricavato un locale lavanderia. ¹⁴

La correzione delle planimetrie, quindi il loro aggiornamento presso gli uffici del catasto, è quantificabile tra oneri professionali e spese di presentazione in € 800,00.



RISPOSTA AL QUESITO 7)

L'immobile di che trattasi ricade all'interno del contesto urbano del comune di Marano Marchesato (CS), in prossimità del centro storico.

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente si evidenzia che l'abitazione si trova all'interno della zona di territorio B1 – Aree residenziali di completamento intensive (*Allegato H – stralcio strumento urbanistico ed interrogazione zona*).



Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

RISPOSTA AL QUESITO 8)



Dalla *due diligence* documentale esperita dal CTU si rileva che il cespite oggetto di stima, da un punto di vista urbanistico e amministrativo, risulta regolare. Nella fattispecie, con protocollo n. 434382/2021 del 09.10.2021 è stata presentata presso lo Sportello unico per l'edilizia del comune di Marano Marchesato (CS) la Segnalazione certificata di agibilità (*Allegato I*), corredata da tutti gli allegati di rito (collaudo statico strutture, conformità impianti, elaborati planimetrici, etc).

Il titolo che ha legittimato la costruzione è la concessione edilizia prot. 10/97 n. 111 del 12.01.1998.

RISPOSTA AL QUESITO 9)

L'edificio oggetto di stima è un'abitazione in villini, sviluppata su tre livelli, con locale magazzino e deposito al piano seminterrato, zona giorno al piano terra 15 e zona notte al piano primo.

L'unico accesso all'abitazione è tramite il portico ubicato nella zona NordOvest del piano terra.

Per le sue caratteristiche costruttive, quindi, il cespite immobiliare dovrà essere venduto in un unico lotto.



Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

RISPOSTA AL QUESITO 10)

L'immobile di che trattasi è pignorato per l'intero, essendo l'esecutato, sig... , proprietario per la quota di 1000/1000.

RISPOSTA AL QUESITO 11)

L'immobile staggito, per come rilevato in sede di sopralluogo, è occupato dall'esecutato, sig. ..., dove è residente.

Si evidenzia che lo stesso esecutato risulta invalido con capacità di deambulazione sensibilmente ridotta.

RISPOSTA AL QUESITO 12)

L'abitazione non risulta occupata dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO 13)

Sul bene pignorato non gravano particolari oneri o vincoli.

L'immobile, essendo un'abitazione isolata, non è soggetto a oneri di natura condominiale.

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

RISPOSTA AL QUESITO 13 bis) 16

Per il fabbricato oggetto di stima non sono previste spese di gestione o manutenzione fisse.

Non risultano, inoltre, altri tipi di spese, anche di natura giudiziaria, gravanti sullo stesso.

RISPOSTA AL QUESITO 14)

Relativamente al quadro metodologico di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente, precedentemente descritto, è stata adottata la *stima sintetica*

comparativa (stima diretta), assumendo come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Per la determinazione di tale valore è stato esaminato l'OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, (*Allegato L*) comparandolo ad una consultazione delle agenzie immobiliari che operano nella zona di interesse (*Allegato M*).

Inoltre, si è tenuto conto della zona di ubicazione dell'immobile (servizi presenti, tipologie urbanistiche, qualità ambientali, ecc), dell'accessibilità, dello stato conservativo, degli affacci, dell'esposizione, della funzionalità interna legata alla distribuzione degli spazi e di eventuali altre condizioni al contorno.

Di seguito si riporta la determinazione del valore dell'immobile per il lotto individuato.

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

**LOTTO 1: Immobile sito nel comune di Marano
Marchesato (CS) alla II Traversa via Kennedy, n.
23, catastalmente identificato al foglio 4, particella
1235, subalterno 1 (cat. A/7), costituito da
un'abitazione in villini che si sviluppa su tre
livelli.**

Al fine di effettuare la stima degli immobili è necessario definire la superficie commerciale degli stessi, sommando tre diverse aliquote, quali le superfici

coperte, le superfici scoperte e le pertinenze. 17

Il piano seminterrato deve essere considerato, per le sue caratteristiche, come magazzino/box auto; inoltre, essendo questo livello per larga parte in rustico, nel calcolo della stima immobiliare, relativamente alla porzione di piano non completata, dovrà applicarsi un costo di trasformazione per come di seguito dettagliato.

Per il caso di specie la superficie coperta complessiva dell'abitazione è pari a 224 mq (176 piano terra e 48 piano primo).

A questa va aggiunta la superficie scoperta, ovvero quella relativa ai balconi, al portico di ingresso ed alla terrazza prospiciente all'ingresso per un totale di 178 mq, da considerare con una quota percentuale del 30% corrispondente alle aree scoperte.

La corte al livello del piano seminterrato sul lato Est che funge da parcheggio e giardino, è da considerarsi a parte, risultando una pertinenza di 210 mq, con coefficiente percentuale del 10%.

Il piano interrato, che funge da box auto e magazzino, invece misura una superficie totale di circa 210 mq, di cui solamente 23 mq risultano completati.

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

In definitiva si avrà:

$$\begin{array}{rcll} S_{comm}(Ab) & = & 224 \text{ mq} & + \\ \text{mq)* } 0,1 & = & 298,4 \text{ mq} & \end{array} \quad (178 \text{ mq}) * 0,30 + (210$$

$$S_{comm}(Box) = 210 \text{ mq}$$

Gli immobili comparabili con medesima destinazione d'uso e nella stessa zona sono trattati con valori compresi tra **495 €/mq** e **700 €/mq** per le abitazioni e tra **280 €/mq** e **420 €/mq** per i box – magazzini (fonte OMI).

Tali valori sono corroborati dalle ricerche di mercato esperite dal CTU che attestano il prezzo di partenza delle abitazioni con comparabili caratteristiche tra **704 €/mq** e **836 €/mq**.

Nel caso di specie, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, l'epoca di costruzione, l'esposizione, oltre che le ottime rifiniture e l'accesso

indipendente, le caratteristiche ubicazionali, tutto ciò comparato con i dati dell'indagine immobiliare eseguita, è stato determinato un importo al mq di **720 €/mq** per l'abitazione e di **380 €/mq** per il box auto – magazzino.

In ordine al piano seminterrato, definito il valore del bene trasformato Vbt (finito), ovvero il valore che il magazzino avrebbe a conclusione dei lavori di rifinitura, si può procedere a definire i costi di trasformazione Ct sulla porzione da completare (210 mq – 23 mq = 187 mq) per come di seguito riportato: Vbt = 380 €/mq*210 mq= 79.800,00 €

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

Il volume complessivo da trasformare è di 470 mc, mentre il valore del costo a nuovo, riferito all'unità di volume (mc/v.p.), per la produzione di fabbricati di medesima tipologia, comprese spese tecniche, oneri concessori, benefici ed utili d'impresa è 150,00 €/mc (valore determinato considerato il costo che imprenditori edili hanno sostenuto per la realizzazione di immobili simili per caratteristiche tecnico-costruttive, ubicazione e di consistenza).

L'incidenza percentuale, sul valore di costo a nuovo unitario, dei lavori di trasformazione può essere considerata del 20% (valore ottenuto dall'analisi della distribuzione dei costi distinti per singole categorie di lavoro).

In definitiva quindi il probabile costo unitario riferito all'unità di volume vuoto per pieno, relativo alle categorie di lavori occorrenti per la trasformazione sarà:

$$20\% \text{ di } 150 \text{ €/mc} = 30 \text{ €/mc Pertanto}$$

$$Ct = 470 \text{ mc} * 30 \text{ €/mc} = 14.100,00 \text{ € In}$$

definitiva quindi:

$$\begin{array}{rclclcl} Vt & = & Vbt & - & Ct & = & 79.800 & \text{€} & - \\ & & 14.100 & \text{€} & & = & 65.700,00 & \text{€} \end{array}$$

Considerando tutto quanto esposto si può affermare che il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari a **280.548,00**.

LOTTO	COMUNE DI MARANO MARCHESATO		
	FOGL.	4	PART.1235 SUB
1	1		
DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMER C. (mq)	VALORE DI MERCATO (€/mq)	VALORE STIMATO IN €
ABITAZIONE	298,4	720	214.848,00

19

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

MAGAZZINO	210	313	65.700,00
TOTALE LOTTO 1			280.548,00

Per il lotto sopra descritto non sussistono particolari vizi o altri oneri insoluti, a meno delle spese necessarie all'aggiornamento delle planimetrie catastali, per come segnalato nella risposta al quesito n.6.

Considerando un abbattimento forfettario del valore del 15%, a garanzia di eventuali vizi occulti o spese insolute, la stima del valore dell'immobile identificato al Lotto 1 risulta pari a:

$$(280.548,00 \text{ €} - 800,00 \text{ €}) * 85\% = \mathbf{237.785,80 \text{ €}}$$

RISPOSTA AL QUESITO 15)

Si allega, per l'unico lotto individuato, la descrizione secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (*Allegato N* – *descrizione lotto 1*).

L'*Allegato O* è una versione della sola 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).

CONCLUSIONI

Ing. Gerardo Nicoletti
Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC:

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione di stima, allegati, verbale di sopralluogo e documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

20

Bisignano, addì 6 aprile 2022

Il CTU

Ing. Gerardo Nicoletti



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it

gerardo.nicoletti@ingpec.eu

PEC: