

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice Delegato dott. Giuseppe Sicilia

Procedura Esecutiva n°142/2021 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Marano Marchesato, lì 27/07/2022

IL C.T.U.

Arch. Carmine Bartucci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Carmine BARTUCCI

Iscrizione Ordine degli Architetti di Cosenza N. [REDACTED]

Iscrizione Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza

al n° [REDACTED] Dom. Fiscale: Via G. [REDACTED]

[REDACTED] (CS)

Tel. 0894 [REDACTED] cell. [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

pec: [REDACTED]

carminebartucciarchitetto

Pag.1



INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
4. NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
6. ISPEZIONI IPOTECARIE
7. VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO
8. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE
9. RILIEVO FOTOGRAFICO
10. ALLEGATI



carminebartucciarchitetto

Pag.2

1. PREMESSA

Il giorno 27 Aprile 2022, il G.E. Dott. Giuseppe Sicilia, nel procedimento n. 142/2021, conferiva al sottoscritto arch. Carmine Bartucci, iscritto all'Ordine degli architetti di Cosenza al n. ~~0000~~, l'incarico di Esperto Stimatore nella procedura su menzionata, in sostituzione al precedente CTU rinunciatario dell'incarico.

Sempre in data 27/04/2022 il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli per rispondere ai quesiti che di seguito si riportano:

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.:

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;

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*

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;

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**

c a r m i n e b a r t u c c i a r c h i t e t t o

Pag.4

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;

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

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;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa

la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) 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 allegghi 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato persona le idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni

106. H. T. M. P. 001001202.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto:

- in data 09/05/2022 accedeva presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza per richiedere e ritirare planimetria catastale, visure, porzioni di mappa, ispezione ipotecarie;
- in data 11/05/2022 il Ctu mediante raccomandata provvedeva a comunicazione agli esecutati la data per l'effettuazione del sopralluogo dell'immobile e dare quindi inizio alle operazioni peritali;
- in data 19/05/2022 ha presentato tramite pec all'ufficio tecnico del Comune di Cosenza domanda per l'accesso agli atti inerenti alle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento;
- In data 20/06/2022 si recava presso l'immobile, oggetto della presente perizia, alla presenza dei Sigg.ri [redacted] e [redacted] (esecutati) per effettuare il sopralluogo;

3. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, si trova nel Comune di Cosenza (Cs), alla Via Pirro Schettini n. 12 **avente ingresso indipendente ed esclusivo da Corso Vittorio Emanuele II n.22** censito in Catasto al foglio 22 particella 1049 sub 12 categoria A/3 consistenza vani 4, rendita 126,02 raggiungibile tramite strada comunale. L'accesso all'immobile, avviene tramite scala esterna da Corso Vittorio Emanuele n.22.

L'immobile è inserito in un contesto "Urbano" periferico e ricade in zona centro storico della città di Cosenza. Attualmente è occupato dai Sigg.ri [redacted] dal coniuge [redacted] (esecutati) e dai loro 3 figli.

DESCRIZIONE IMMOBILE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

L'immobile, oggetto della presente perizia, si trova nel Comune di Cosenza (Cs), alla Via Pirro Schettini n.12 avente ingresso indipendente ed esclusivo da Corso Vittorio Emanuele II n.22 e riguarda un'unità abitativa, sita al terzo piano fuori terra di un maggior fabbricato a tre/quattro elevazioni fuori terra con struttura in pietra. Non si hanno dati relativi all'anno di costruzione. L'accesso all'immobile degli esecutati avviene da portone esterno e scala. L'appartamento, si compone di ingresso, soggiorno, piccolo locale ripostiglio con annesso bagno, quattro camere da letto, il cui accesso avviene tramite un corridoio centrale, tre bagni, infine mediante 4 gradini in legno si accede, ad una ulteriore stanza adibita a studio.

Su una delle pareti sia dell'ingresso che del soggiorno appare visibilmente umidità in quanto il muro essendo interrato funge da muro di contenimento sottostrada.

Dallo studio si accede in un'altro vano adibito a cucina, non interessato dal pignoramento, censito in catasto al foglio [redacted] categoria A/4 classe 5 consistenza 1,5 vani rendita 27,89 di proprietà di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Codice fiscale [redacted], tale unità risulta pervenuta con atto di compravendita in data [redacted] con atto Notaio [redacted] con sede in [redacted] repertorio n. [redacted], tale immobile risultava intestata agli esecutati per 1/2 ciascuno (si allega visura storica della particella citata).

Il fabbricato esteticamente ed internamente si presenta in buono stato per conservazione e mantenimento tranne come già accennato per l'ingresso ed il soggiorno dove è presente umidità da contatto.

I soffitti sono costituiti da travi e tavolati in legno.

I pavimenti sono in gres porcellanato, quelle del bagno in ceramica. Le porte interne, di tipologia
c a r m i n e b a r t u c c i a r c h i t e t t o

Pag.8

economica, sono del tipo tamburato; i serramenti sono in legno di castagno, con vetrocamera, e dotati di chiusure con scuri in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo.

In data 12/01/2017, è stata presentata dalla Sig.ra [REDACTED] una DIA per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria consistenti nella revisione e pulizia del manto di copertura e della sostituzione delle grondaie e dei coppi (a causa di infiltrazioni di acqua piovana) manutenzione degli infissi interni ed esterni esistenti, intonaco e tinteggiatura delle superfici interne e parte delle superfici esterne, rivestimento dei bagni e realizzazione della pavimentazione interna, la cui ultimazione dei lavori è avvenuta in data 26/10/2007.

Si precisa, inoltre, che dalla documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza, si evince la mancata trasmissione del certificato di collaudo finale dovuto a seguito dell'ultimazione dell'intervento ed attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

CARATTERISTICHE OGGETTIVE IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 DEL DPR 633/1972

Per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini Iva il trasferimento dell'immobile del debitore esecutato soggetto privato è un'operazione fuori campo Iva per carenze del requisito soggettivo pertanto si renderà applicabile nel caso di trasferimento dell'immobile l'imposta di registro.

DOTAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI

Si riepilogano qui di seguito le dotazioni impiantistiche complessive:

- Impianto idrico: adduzione diretta dall'acquedotto comunale;
- Impianto elettrico : realizzato sottotraccia;
- Impianto TV: presente;
- Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: presente;
- Per lo smaltimento delle acque reflue viene utilizzata la rete fognaria comunale.

Le dotazioni impiantistiche appaiono quindi nella norma, e in generale conformi.

4. NATURA DEL DIRITTO E PROVIENIENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente consulenza tecnica, risulta essere intestato catastalmente, ai sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per 1/2 di proprietà in comunione dei beni, e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per 1/2 di proprietà in comunione dei beni.

L'immobile è pervenuto agli esecutati per atto di compravendita del [REDACTED] atto Notaio [REDACTED] repertorio [REDACTED] trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED] da [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto, l'immobile risulta censito all'U.T.E di Cosenza - Catasto Fabbricati - con i seguenti dati:

- Foglio 22 particella 1049 sub 12 categoria A/3 Classe 1 vani 8 rendita 214,85

carmine bartucci architetto

Pag.9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. ISPEZIONI IPOTECARIE

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che nel ventennio preso in esame alla data del 16/08/2021 rileva le seguenti provenienze e formalità:

* Agli esecutati, [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Sede [REDACTED] (CS) trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

* A [REDACTED] la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] Notaio [REDACTED] di [REDACTED], trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED]

E che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Sede [REDACTED] (CS)
A favore di [REDACTED] DI [REDACTED], SOCIETA' PER AZIONI Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]),
contro [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
capitale € 200.000,00 Totale € 300.000,00 Durata 15 anni
Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] emesso da TRIBUNALE DI [REDACTED] Sede [REDACTED]
A favore di [REDACTED] SPA Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto AVV. [REDACTED] VIA [REDACTED] ISPEZIONE IPOTECARIA UFFICIO PROVINCIALE DI COSENZA TERRITORIO DATA [REDACTED] (ORA 19:1),
contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
capitale € 54.825,59 Totale € 80.000,00
Grava sull'immobile oggetto di esecuzione, unitamente ad altri beni

TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI [REDACTED] Sede COSENZA
A favore di [REDACTED] S.R.L. Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED] S.R.L. VIA [REDACTED]),
contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] a COSENZA Codice fiscale [REDACTED]
Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

Si certifica inoltre che in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali alla data del 16/08/2021 risulta essere censito:

* Catasto fabbricati di COSENZA Foglio 22 Particella 1049 Subalterno 12 Natura A3 Classe 1 Consistenza 8 vani
Rendita catastale Euro 214,85 Indirizzo VIA PIRRO SCHETTINI n. 12 Piano 2-4

in ditta a: [REDACTED] Nato il [REDACTED] a COSENZA Codice fiscale [REDACTED] piena proprietà
1/2 in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale
[REDACTED] piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/03/2015 protocollo n. CS0034457 in atti dal 03/03/2015 G. A. F. CODIFICA
PIANO INCOERENTE (n. 11528.1/2015)

Sull'immobile insiste:

Atto di Pignoramento immobiliare del 07/07/2021 n. 1997 di repertorio in favore di [REDACTED]
S.R.L. con sede in Conegliano (Tv) codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED]
a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà
in comunione legale dei beni e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale
[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in comunione legale dei beni.

7. VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO

Dalla premessa, si stabilisce il Valore dell'immobile, in base sia per Valutazione per
Comparazione e sia per Confronto Diretto, con immobili simili disponibili sul mercato nella
stessa zona, **avente come riferimento temporale: Il semestre 2021.**

CRITERIO DI STIMA

Il metodo della stima comparativa o meglio «analogico-comparativa», si basa sulla
ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi di qualità e posizione rispetto a quello di
stima. Su tale metodo si basa il metodo fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007
dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati e
corrisponde a quanto espresso dalle varie sentenze della Cassazione per la quale si stabilisce
che il valore di mercato in comune commercio è da ottenersi con il metodo di stima detto
«comparativo».

Tale metodo sarà integrato anche con il Metodo di Stima per Confronto Diretto.

Quindi il Valore di Mercato, sarà determinato dalla media aritmetica dei valori scaturenti
dai due metodi prima citati.

Per eseguire la valutazione dell'immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di
mercato, si è visitato alcune agenzie immobiliari, le quali hanno fornito dei dati relativi sia al
prezzo al mq (€/mq) che al prezzo complessivo di immobili simili, (costo).

Ai fini del punto precedente, il valore dell'immobile è determinato dal prodotto fra la
"superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore unitario
determinato dall'analisi del mercato immobiliare.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: SUPERFICIE COMMERCIALE O SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE (SCV)

Nella valutazione comparativa che si farà per l'unità immobiliare in oggetto, il termine di paragone sarà la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale calcolata", che è la superficie che si considera sia in commercio che in sede fiscale, che, secondo quanto previsto per la Consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'Allegato C del decreto:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

Mentre la definizione della Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) è quella che trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente, pertanto:

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (30%);
- c) delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

che per il singolo immobile in oggetto é la seguente:

SUP. COMM. APPARTAMENTO: 172,00 mq.

SUP. COMM. VERANDA = 30% di 8,0 mq. = 2,4 mq;

VALORE UNITARIO DELL'APPARTAMENTO DETERMINATO DALL'ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per eseguire la valutazione dell'immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, si é visitato alcune agenzie immobiliari al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita della tipologia considerata, per l'immobile in oggetto, descritto nei punti precedenti.

Il quadro emerso, considerando solo due tra le principali agenzie, che offrono un immobile nella zona, è stato "corretto" considerando anche la **valutazione della deviazione standard** prendendo in analisi anche la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI relativa al **II semestre 2021, codice di zona C2, microzona catastale 4, Fascia zona Semicentrale/CENTRO STORICO Tipologia prevalente Abitazione Civile di tipo economica** e, una volta esclusi i dati che fuoriuscivano da essa, calcolare una media "ripulita" dai valori anomali, come si può evincere dalla tabella successiva

AGENZIA	VALORE €/MQ
AGENZIA IMMOBILIARE A	800,00
OMI (osservatorio mercato immobiliare Agenzia del Territorio di Cosenza	510,00/760,00

Con riferimento alle offerte di vendita d'immobili assimilabili per caratteristiche e destinazioni d'uso a quelli in oggetto nella stessa località e nello stato conservativo, buono, il valore di mercato può assumersi pari a **800,00 €/mq**.



8. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE: Metodo della stima comparativa

Avendo rilevato **172 mq** di superficie commerciale d'immobile, e il 30 % degli 8 mq di superficie del balcone, (D.P.R. 138/98) pari quindi a **2,4 mq**, ed assumendo pari a **800,00 €/mq** il valore di mercato a metro quadrato dell'unità, si ha,

$$V \text{ mercato immobile} = (\text{mq } 172,00 + 2,4 \text{ mq}) \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 139.520,00$$

Per la definizione del Valore dell'immobile, si è utilizzato il metodo per Valutazione per Comparazione, con immobili simili disponibili sul mercato nella stessa zona. Si ribadisce che la valutazione **ha come riferimento temporale: il secondo semestre del 2021**.

L'appartamento presenta una superficie lorda di **172,00 mq**, e con un'altezza utile, dal pavimento di **3.50 mt**; e da balcone, con una superficie totale di **8,00 mq**.

L'immobile risulta censito all'U.T.E di Cosenza – Catasto Fabbricati - con i seguenti dati:

Foglio 22 particella 1049 Sub 12 categoria A/3 Classe 1 vani 8 rendita 214,85 intestato a [redacted] e [redacted] per 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

Da quanto precedentemente esposto si può riassumere che il valore dell'immobile è:

Valore Appartamento	(stima al II semestre 2021) €	139.520,00
	TOTALE €	139.520,00

Si fa presente che l'immobile non è dotato di cucina, in quanto quella esistente, risulta essere accatastata autonomamente, e precisamente al foglio 22 particella 1049 sub 11 ed intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Codice fiscale [redacted]

Pertanto in caso di vendita si dovrà procedere alla presentazione di una DIA per la realizzazione di un angolo cottura/pranzo e istruire pratica di accatastamento. Il costo totale di tale intervento (DIA e accatastamento) si attesta a circa 2.000,00 più il costo dei lavori per la realizzazione (impianti idraulici demolizione e ripristino pavimentazione) per un importo di circa 11.000,00.

Alla luce di tali variazioni il valore totale dell'immobile sarà pertanto decurtato dell'importo di euro 13.000,00 e quindi si avrà un valore finale di **euro 126.520,00=**



TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Giuseppe Sicilia



Esecuzione Immobiliare n. 142/2021 R.G.E.



VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI IN CAUSA



Il sottoscritto Arch. Carmine Bartucci, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni di cui all'Esecuzione in epigrafe, riguardo alle osservazioni dell'elaborato peritale, notificate a mezzo PEC, a firma dell' ~~_____~~, nominato Consulente Tecnico di Parte dai debitori esecutati, ritiene di controdedurre quanto meglio di seguito specificato.

Valore di mercato del bene in oggetto

Il valore di riferimento utilizzato nella valutazione dell'immobile è stato acquisito da una indagine effettuata mediante consultazioni presso alcune Agenzie Immobiliari operanti in città, le quali, verbalmente, hanno riferito al sottoscritto che in base alla consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione, di manutenzione e tipo di finiture e qualità delle stesse l'importo può attestarsi ad euro 800 al mq.

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

Se invece per la determinazione del valore dell'immobile si prende in analisi la Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio – cosiddetti Valori OMI (come di seguito riportati), – del II semestre 2021 relativi alla zona “C2 - Semicentrale/Centro Storico, (vedi mappa estratta dal Portale Geopoi dell'Agenzia delle Entrate) il valore di riferimento per metro quadro può essere definito, prudenzialmente, in euro 700 al mq. (per il buono stato di conservazione, mantenimento e finiture dell'immobile)

Come già specificato nella Relazione l'immobile è privo di locale cucina, in quanto quella esistente risulta essere di proprietà di terzi identificata catastalmente al foglio

~~_____~~

siderato, quindi, che l'immo
cella sub 11, si dovrà proce

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In fase di sopralluogo il sottoscritto ha rilevato tracce di umidità su una parete dell'ingresso e del soggiorno come già evidenziato nella perizia, ma non considerata in fase di valutazione e pertanto si procede al calcolo degli interventi che dovranno essere effettuati per sanare tale problema.

(Criteri Ambientali Minimi)
normativa ETAG004 con

proclasse E densità 100 KG.
m, completo di sottostante in

Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione della stessa su superfici interne: con idropittura traspirante a mq. euro 8,16 Codice prezzario Regionale 21.CL.PR.E.21.20.40a

metri lineari 13 x H 2,70	mq	35,10
Isolamento termico: euro 92,58 mq x 35,10 mq	euro	3.249,56
Tinteggiatura: euro 8,16 mq x 35,10 mq	euro	286,42

Valore immobile (mq. 168,90 x 700 €/mq)	€ 118.230,00
- Interventi migliorativi (Isolamento e tinteggiatura)	€ 3.505,98
- Realizzazione angolo cottura/cucina	€ 13.000,00
Valore finale Immobile	€ 101.724,02

Marano Marchesato (Cs) li 11 ottobre 2022

Arch. Carmine Bartucci