



Ing. Liguori Modestina via S. Pertini 61 87036 Rende (CS) cell. 3495843160  
pec:modestinaliguori@pec. email:tinaliguori@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

# RELAZIONE CONSULENZA TECNICA

---

-Proc. N. 143/2024

**GIUDICE:** Dott.ssa Assunta Gioia

**C.T.U. Ing. Modestina LIGUORI**

## INDICE

## Sommario

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| 1. Premessa e sintesi delle operazioni peritali..... | 3  |
| 2. Espletamento incarico .....                       | 4  |
| 2.1 Risposte al quesito n.1.....                     | 4  |
| 2.2 Risposte al quesito n.2.....                     | 5  |
| 2.3 Risposte al quesito n.3.....                     | 6  |
| 2.4 Risposte al quesito n. 4.....                    | 7  |
| 2.5 Risposte al quesito n.5.....                     | 7  |
| 2.6 Risposte al quesito n. 6.....                    | 8  |
| 2.7 Risposte al quesito n.7.....                     | 8  |
| 2.8 Risposte al quesito n.8.....                     | 8  |
| 2.9 Risposte al quesito n.9.....                     | 9  |
| 2.10 Risposte al quesito n.10.....                   | 9  |
| 2.11 Risposte al quesito n.11.....                   | 9  |
| 2.12 Risposte al quesito n.12.....                   | 9  |
| 2.13 Risposte al quesito n.13.....                   | 9  |
| 2.14 Risposte al quesito n. 14.....                  | 10 |
| Metodo di stima “comparativo diretto” .....          | 11 |
| 2.14 Risposte al quesito n. 14.....                  | 14 |

**ALLEGATI:**

- 1) Verbale di conferimento di incarico.
- 2) Visura catastale
- 3) Planimetria catastale
- 4) Documenti rilasciati dal Comune di Montalto (CS)
- 5) Rilievo fotografico dei beni.
- 6) Rilievo planimetrico dei beni.
- 7) Ispezioni ipotecarie relative agli immobili
- 8) Dati estimativi dell'OMI - Agenzia del Territorio – I semestre 2024.
- 9) Verbale di sopralluogo

## 1. Premessa e sintesi delle operazioni peritali

La sottoscritta Ing. Liguori Modestina, nata a Cosenza il 6/05/1976, iscritta all'ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 3718 ed all'albo dei consulenti tecnici al n. 3590 presso codesto Tribunale, con ordinanza del 19/12/2024, veniva nominata dal Giudice Dott.ssa Assunta Gioia, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento con numero di ruolo generale 143/2024 tra [REDACTED]

[REDACTED]. In data 20/11/2024 la sottoscritta prestava il giuramento di rito, accettava l'incarico conferitole ed i quesiti che il Giudice formulava nell'apposito verbale (*Allegato n.1*). In conformità a quanto esplicitamente richiesto nel suddetto verbale di conferimento, la sottoscritta CTU:

- provvedeva preliminarmente ad acquisire la documentazione ritenuta necessaria per una corretta identificazione del bene;
- insieme al Custode Delegato in data 29/01/2025 alle ore 13:15 dava inizio alle operazioni peritali recandosi presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Al primo sopralluogo erano presenti, oltre al CTU, il Custode delegato Avvocato [REDACTED], la Signora [REDACTED], esecutato e proprietaria dell'immobile e l'avvocato [REDACTED] Greco in qualità di legale della [REDACTED]. L'avvocato [REDACTED] durante il sopralluogo ha evidenziato come la signora [REDACTED] in realtà non sia la debitrice nei confronti della [REDACTED], ma è solo la proprietaria del bene oggetto di garanzia.

Fatta questa premessa, il CTU constatava lo stato dei luoghi, visionando e fotografando i beni oggetto del pignoramento. Al fine di acquisire la documentazione necessaria per svolgere l'incarico e rispondere in maniera corretta ed esaustiva ai quesiti formulati dal Giudice e di seguito indicati, il CTU ha svolto ulteriori indagini presso gli uffici del N.C.EU di Cosenza, presso l'ufficio tecnico e presso l'ufficio anagrafe del Comune di Montalto (CS), presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza e ha consultato diverse agenzie immobiliari e tecnici che operano nel settore. Alla fine del rilievo veniva stilato verbale congiunto di sopralluogo con il Custode delegato.

## 2. Espletamento incarico

### 2.1 Risposte al quesito n.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 per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completando 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];*

Il CTU ha controllato la documentazione allegata agli atti, che relativamente all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., risulta **idonea e completa** per i beni pignorati. Dalla documentazione si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale: è infatti presente il certificato notarile firmato dal Notaio [REDACTED], in data 30/09/2024, dal quale si evince che il bene descritto nel pignoramento in esame è un locale commerciale, sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS), località Settimo, alla via Trieste n. 152 ed identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 74, particella 79, sub. 38, p. S1, cat. C1, cl. 1, mq. 98, rendita Euro 1422,22. Il locale commerciale appartiene alla [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. L'immobile è pervenuto alla Signora [REDACTED], con atto di compravendita del 22/01/2014 n. Rep. 119861/33354 a firma del Notaio [REDACTED], trascritto il 21/02/2014 ai nn. 5100/3834, da [REDACTED], con sede a Montalto Uffugo.

A sua volta [REDACTED] aveva acquistato l'intera piena proprietà del suddetto immobile con atto di compravendita del 19/02/1992, n. rep. 26697 a firma del Notaio [REDACTED], trascritto il 14/03/1992 al nn. 7973/7056, da [REDACTED] con sede in Montalto Uffugo.

Dal certificato notarile inoltre risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca in rinnovazione \_iscrizione n. 20779/1189 del 27/06/2023**, nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 3/07/2003, n. Rep. 60329 a firma del Notaio [REDACTED] **a favore** di Banca di Credito Cooperativo di Roma-Società Cooperativa a responsabilità limitata, **contro** [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED] a Palermo **quale debitore non datore di ipoteca**, per un capitale di € 830.000,00, totale € 1.660.000,00 durata 20 anni.

Si precisa che l'ipoteca è iscritta, a garanzia del mutuo di € 830.000,00 stipulato dal signor [REDACTED] [REDACTED] li, per la somma complessiva di € 1.660.000,00 sull'immobile commerciale appartenete alla società [REDACTED]. La [REDACTED] interveniva nel contratto di mutuo come terza datrice di ipoteca e dichiarava insieme al signor [REDACTED], di prestare fideiussione fino alla concorrenza di € 1.660.000,00

[REDACTED] **Verbale di Pignoramento immobiliare del 31/07/2024** trascritto ai nn. 28403/23595 del **24/09/2024**, n. Rep. 2724 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza [REDACTED] [REDACTED] a favore di BCC NPLS 2021 srl con sede in Conegliano (TV) contro [REDACTED] [REDACTED]

- Non risultano trascrizioni nell'ultimo ventennio.

Non è presente certificato di residenza, ma è stato richiesto all'ufficio Anagrafe del Comune di Montalto. Non è presente come allegato al certificato notarile l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico, ma i dati catastali (attuali e storici) degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione.

## 2.2 Risposte al quesito n.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)*

Il bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare è:

- Un'immobile commerciale attualmente adibito ad attività di lavanderia sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS), località Settimo, alla via Trieste n. 152 , piano terra fronte strada e censito in catasto ai seguenti dati:

| Foglio | Particella | Sub | Cat. | Consistenza<br>Catastale | Totale<br>superficie | Rendita  |
|--------|------------|-----|------|--------------------------|----------------------|----------|
| 74     | 79         | 38  | C/1  | 98 mq                    | 112 mq               | 1.422,22 |

Sull'immobile gravano le seguenti trascrizioni:

- **Ipoteca in rinnovazione** \_iscrizione n. **20779/1189 del 27/06/2023**, nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 3/07/2003, n. Rep. 60329 a firma del [REDACTED] a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma-Società Cooperativa a responsabilità limitata, contro [REDACTED] sede a [REDACTED] a Palermo quale debitore non datore di ipoteca, per un capitale di € 830.000,00, totale € 1.660.000,00 durata 20 anni.

**Verbale di Pignoramento immobiliare del 31/07/2024 trascritto ai nn. 28403/23595 del 24/09/2024, n. Rep. 2724** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza Dottoressa [REDACTED] a favore di BCC NPLS 2021 srl con sede in Conegliano (TV) contro [REDACTED]

### 2.3 Risposte al quesito n.3

*Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato*

Sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizi Catastali, i seguenti documenti:

- Visure catastali
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico

Inoltre è stata recepita la seguente documentazione:

- Certificato di abitabilità e agibilità protocollo n. 11/66891

## 2.4 Risposte al quesito n. 4

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città*

L'immobile oggetto di stima è ubicato in località Settimo alla via Trieste n. 152 nel Comune di Montalto Uffugo. Il locale commerciale, attualmente adibito ad attività di lavanderia è situato a piano terra di un fabbricato costituito da n. 4 piani fuori terra. Si sviluppa su pianta dalla forma irregolare. E' caratterizzato da n. 2 ampie vetrate di cui una funge da ingresso. All'interno è suddiviso secondo le esigenze dell'attività commerciale: è presente un piccolo bagno servizi per il personale dotato di lavabo e Wc, un locale tecnico dove è riposto un serbatoio autoclave necessario all'attività lavorativa, un'area destinata a deposito e un'area in cui vengono riposti i vestiti pronti per la consegna. La pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti sono intonacate con colori accesi (verde e arancio). La dotazione impiantistica del locale/deposito prevede impianto elettrico, impianto idrico fognario e impianto di climatizzazione. L'impianto elettrico è a vista realizzato con canalina portacavi, scatole di derivazione e lampade ai vapori di sodio. La climatizzazione è garantita invece da fancoils installati a parete. Nel locale sono evidenti segni di infiltrazione di acqua che hanno causato sulle pareti vistose macchie di umidità e distacco dell'intonaco.

Il locale è facilmente raggiungibile poiché situato in una zona, Settimo di Montalto, fortemente urbanizzata e servita dai principali servizi (farmacie, supermercati, negozi al dettaglio di tutti i generi, bar ecc. E' collocato a circa 10 km di distanza dal centro della città di Cosenza e a circa 5 Km dalla più vicina uscita autostradale che è quella di Cosenza Nord. E' facilmente raggiungibile anche in autobus con fermata posta a meno di 1 km.

## 2.5 Risposte al quesito n.5

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato*

Da una approfondita analisi del fascicolo e dalla documentazione acquisita è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. Il CTU non ha rilevato nessuna difformità, quindi è stato possibile identificare in maniera univoca il bene in oggetto.

## 2.6 Risposte al quesito n. 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.*

In fase di sopralluogo, Il CTU ha riscontrato alcune difformità nella distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale. Infatti sono state realizzate delle tramezzature interne, in cartongesso, non riportate in catasto, che hanno suddiviso il locale in più ambienti ( accoglienza clienti, locale deposito autoclave, locale lavanderia). Il costo per il risanamento delle non conformità rilevate e l'aggiornamento catastale si aggira intorno ai 600 euro.

## 2.7 Risposte al quesito n.7

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

L'immobile oggetto del pignoramento ricade *in zona di completamento* del vigente piano regolatore esistente del Comune di Montalto (*legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942*)

## 2.8 Risposte al quesito n.8

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda 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;*

E' stata recepita dal Comune di Montalto la seguente documentazione:

- Certificato di abitabilità e agibilità n. prot. 11668/91 riportante anche i dati della concessione edilizia n. 43 del 7/04/1990 e successiva concessione in variante n. 100 del 10/10/1991.

## 2.9 Risposte al quesito n.9

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il CTU ritiene che l'immobile, data la sua conformazione deve essere venduto in un unico e singolo lotto.

## 2.10 Risposte al quesito n.10

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali congruagli in denaro;*

L'immobile è stato pignorato pro quota.

## 2.11 Risposte al quesito n.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*

Attualmente l'immobile non è libero, ma è occupato dall'attività commerciale della [REDACTED]

## 2.12 Risposte al quesito n.12

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

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

## 2.13 Risposte al quesito n.13

*indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Sull'immobile non sono presenti vincoli

*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;*

Tale quesito non è verificato in quanto non sussiste ciò che viene chiesto.

## 2.14 Risposte al quesito n. 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 decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;*

Il valore commerciale dell'immobile afferente alla procedura esecutiva in oggetto è stato determinato facendo riferimento al seguente metodo di valutazione:

- metodo **“comparativo diretto”**, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri beni simili, recentemente interessati da operazioni di compravendita o attualmente offerti sul mercato. Per una valutazione quanto più attendibile del bene da stimare, in questa sede, si parte dalle seguenti ipotesi:

- gli immobili si considerano nella loro totalità;
- le indagini sul mercato immobiliare locale sono rappresentative della situazione esistente alla data odierna, non potendosi comunque escludere che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili allo stato attuale, possano modificare anche sensibilmente i parametri di riferimento utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

Per una corretta determinazione del valore del bene è necessario effettuare alcune considerazioni preliminari sul mercato immobiliare locale.

L'immobile commerciale oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel comune di Montalto, in località Settimo, zona periferica, residenziale, urbanizzata e ben servita. Il Comune di Montalto attualmente conta una popolazione di circa 20.107 abitanti residenti (*dati istat 2021*).

Il quartiere dove è collocata l'unità immobiliare è ben collegato grazie alla vicinanza dell'autostrada A2.

L'immobile ricade in una zona molto appetibile dal punto di vista del mercato immobiliare.

Per analizzare il mercato immobiliare dell'area in argomento sono state utilizzate le seguenti fonti:

- Agenzia del Territorio, ente pubblico che gestisce l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per i dati relativi al comune di Montalto, riferiti al **I semestre 2024**;
- Indagini condotte direttamente in sito, interpellando le principali agenzie immobiliari.

### Metodo di stima "comparativo diretto"

Il metodo di stima adottato è il **procedimento per comparazione diretta**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. I criteri attraverso cui è possibile attuare tale metodo sono essenzialmente tre:

1. confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
2. confronto per valori tipici, previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di opportuni parametri di confronto;
3. confronto per punti di merito.

Il mercato immobiliare si presenta come un mercato stratificato in base a diverse variabili, tra cui le più importanti risultano, per il mercato dei fabbricati:

- la destinazione d'uso;
- la localizzazione;
- la tipologia

Per ogni segmento del mercato immobiliare, per ogni zona omogenea, si individua preliminarmente il *bene ordinariamente scambiato* (simile a quello oggetto di valutazione, ma non completamente omogeneo) ed il suo prezzo unitario. Successivamente si individuano una serie di caratteristiche tipiche del bene oggetto di valutazione (di tipo estrinseche/posizionali, tecnologiche, funzionali, estetiche, produttive, ecc.) e si attribuisce un coefficiente, positivo o negativo, a ciascuna di esse ( $K_1, K_2, \dots, K_n$ ), determinato ponendo in relazione la singola caratteristica con quella posseduta dal cosiddetto *bene ordinariamente scambiato*.

Il valore finale dell'immobile sarà calcolato sulla base della seguente relazione:

$$V_{\text{imm}} = V_m * \sum K_i * S$$

dove:  $V_m$  è il valore di mercato del bene oggetto di stima e quindi la nostra incognita;

$V_m$  è il valore medio;

$\sum K_i$  è il coefficiente globale correttivo del bene oggetto di stima, dato dalla sommatoria dei singoli coefficienti che prendono in considerazione le caratteristiche posizionali, estetiche, funzionali ecc, dell'immobile;

$S$  è la superficie commerciale del bene oggetto di stima;

Il prodotto di  $V_m * \sum K_i$  è il valore unitario ( $V_u$ ), ossia il costo di un'unità di superficie (un metro quadro) per l'abitazione della zona considerata, che moltiplicato per la Superficie dell'immobile ci fornisce il valore di stima. Il coefficiente globale del bene oggetto di stima, è dato dalla sommatoria dei singoli coefficienti, stabiliti prendendo in considerazione i parametri che qualificano un immobile. Solitamente tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche, che possono essere così esemplificate.

### **1) Caratteristiche di localizzazione**

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "generi di largo e generale consumo");
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

### **2) Caratteristiche di posizione**

- esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- eventuale panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale.

### **3) Caratteristiche tipologiche**

- età dell'edificio (e delle unità immobiliari eventualmente aggiunte in epoche successive);
- caratteristiche architettoniche (da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei

vincoli di destinazione e di modificazione);

- tipologia e condizioni statiche delle strutture (esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie), delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale, ecc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani di abitazione e dei servizi) con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti, ecc.;
- dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali cantinati e loro condizioni di utilizzo (areazione, presenza di umidità, ecc.);
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, impianti di ascensori e montacarichi, telefoni interni.

I valori si ricavano sulla base di tabelle opportunamente redatte. Dalla presenza o meno di queste caratteristiche si stabiliscono i seguenti parametri di giudizio:

**Buono =1**

**Sufficiente = 0,95**

**Mediocre = 0,90**

Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compravendite di immobili con tipologie e caratteristiche simili ubicate nello stesso sito. A tal fine, sono stati consultati dei tecnici che operano nel comune di Cosenza e si è fatto riferimento al Quadro d'insieme formulato dall'Agenzia del Territorio pubblicato sulla Banca Dati dalle quotazioni immobiliari.

Si riporta di seguito per l'unità immobiliare in esame la derivazione del valore di mercato.

| Unità commerciale foglio 74 p.la 79 sub 38                                                                    |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| valore di mercato medio unitario rilevato per immobili simili nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq) | Da € 770 a € 1.200 |
| Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento                                                                 | 1                  |
| valore di mercato medio unitario commerciale ponderato (euro/mq)                                              | € 1.000,00         |
| Superficie immobile                                                                                           | mq 98              |
| <b>Valore Immobile.....98.000,00</b>                                                                          |                    |

Per come richiesto nel quesito è necessario calcolare l'abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute. Nel prospetto seguente si riporta il valore finale degli immobili al netto delle decurtazioni:

| Immobile                 | Stima       | Abbattimento forfettario 15% | Valore finale |
|--------------------------|-------------|------------------------------|---------------|
| foglio 74 p.la 79 sub 38 | € 98.000,00 | € 14.700,00                  | € 83.300,00   |

**Valore immobile 83.300,00 euro**

#### 2.14 Risposte al quesito n. 14

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Si riporta una descrizione separata e succinta del lotto.

Proc. N. 143/2024  
G.E.: Dott.ssa Gioia

#### DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di stima è ubicato in località Settimo alla via Trieste n. 152 nel Comune di Montalto Uffugo. Il locale commerciale, attualmente adibito ad attività di lavanderia è situato a piano terra di un fabbricato costituito da n. 4 piani fuori terra. Si sviluppa su pianta dalla forma irregolare. E' caratterizzato da n. 2 ampie vetrate di cui una funge da ingresso. All'interno è suddiviso secondo le esigenze dell'attività commerciale: è presente un piccolo bagno servizi per il personale dotato di lavabo e Wc, un locale tecnico dove è collocato un serbatoio autoclave necessario all'attività lavorativa, un'area destinata a deposito e un'area i cui vengono riposti i vestiti pronti per la consegna. La pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti sono intonacate con colori accesi (verde e arancio). La dotazione impiantistica del locale/deposito prevede impianto elettrico, impianto idrico fognario e impianto di climatizzazione. L'impianto elettrico è a vista realizzato con canalina portacavi, scatole di derivazione e lampade ai vapori di sodio. La climatizzazione è garantita invece da fancoils installati a parete. Nel locale sono evidenti segni di infiltrazione di acqua che hanno causato sulle pareti vistose macchie di umidità e distacco dell'intonaco.

Il locale è facilmente raggiungibile poiché situato in una zona, Settimo di Montalto, fortemente urbanizzata e servita dai principali servizi (farmacie, supermercati, negozi al dettaglio di tutti i generi, bar ecc. E' collocato a circa 10 km di distanza dal centro della città di Cosenza e a circa 5 Km dalla più vicina uscita autostradale che è quella di Cosenza Nord. E' facilmente raggiungibile anche in autobus con fermata posta a meno di 1 km.

#### Identificazione Catastale:

| Foglio | p.IIIa | sub | categoria | classe | Sup. catastale | Rendita  |
|--------|--------|-----|-----------|--------|----------------|----------|
| 74     | 79     | 38  | C/1       | 1      | 98 mq          | 1.422,22 |

**Quotaparte e Natura del diritto:** quota parte 1 –piena proprietà

**Condizione:** l'immobile al momento è occupato

**Valore di stima:** .....€ 83.300,00